



DZIENNIK URZĘDOWY WOJEWÓDZTWA ŚLĄSKIEGO

Katowice, dnia 18 lutego 2016 r.

Poz. 1166

UCHWAŁA NR XVIII/230/16 RADY MIASTA KNURÓW

z dnia 10 lutego 2016 r.

w sprawie zatwierdzenia Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Knurów na lata 2016-2020

Na podstawie art. 21 ust.1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity Dz.U. z 2014r. poz. 150 z późn. zm.); art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz.U. z 2015r. poz. 1515 z późn. zm.) oraz art.4 ust.1 i art.13 pkt 2 ustawy z dnia 20 lipca 2000r. o ogłaszaniu aktów normatywnych i niektórych innych aktów prawnych (Dz.U.z 2015r. poz.1484 z późn. zm.) na wniosek Prezydenta Miasta Rada Miasta Knurów uchwala:

§ 1. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Knurów na lata 2016 - 2020, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Knurów.

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

Przewodniczący Rady

Tomasz Rzepa

Załącznik do Uchwały Nr XVIII/230/16

Rady Miasta Knurów

z dnia 10 lutego 2016 r.

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Knurów na lata 2016 – 2020

Wstęp

Ustawa o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego wprowadziła obowiązek uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na okres co najmniej pięciu lat oraz określiła jaki zakres powinien obejmować w szczególności ten program.

Część zagadnień wymienionych w ustawie jako obowiązkowe elementy programu jest uzależniona od możliwości finansowych gminy w odniesieniu do skali potrzeb. Dotyczy to przede wszystkim realizacji planowanych napraw, remontów i modernizacji budynków mieszkalnych lub realizacji budowy nowych lokali gminnych.

Przyjęte w programie założenia i rozwiązania będą kształtować politykę mieszkaniową Gminy Knurów i mają na celu zapewnienie zachowania substancji mieszkaniowej w stanie nie pogorszonym, mając na uwadze specyfikę tego zasobu, w którym lokale o niskim standardzie stanowią znaczny udział.

Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Knurów w latach 2016 – 2020 zawiera następujące zagadnienia:

- I. Dane dotyczące zasobu mieszkaniowego gminy wraz z ich oceną stanu technicznego.
- II. Prognoza dotycząca zasobu.
- III. Planowana sprzedaż lokali.
- IV. Lokale socjalne.
- V. Pomieszczenia tymczasowe.
- VI. Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji na lata 2016 – 2020.
- VII. Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.
- VIII. Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy.
- IX. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej.
- X. Przewidywane przychody i koszty związane z utrzymaniem mieszkaniowego zasobu gminy.
- XI. Opis działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

I. Dane dotyczące zasobu mieszkaniowego gminy wraz z ich oceną stanu technicznego

1. Dane dotyczące zasobu mieszkaniowego Gminy Knurów wg stanu na dzień 30.06.2015 r.

Mieszkaniowy zasób Gminy Knurów stanowią lokale mieszkalne będące własnością gminy w budynkach gminnych, w budynkach wspólnot mieszkaniowych, w których Gmina jest właścicielem części lokali z uwzględnieniem podziału na wspólnoty zarządzane przez MZGLiA i zarządzane przez inne podmioty oraz lokale pozostające w posiadaniu samoistnym Gminy.

Tabela nr 1

Lp.	Podział mieszkaniowego zasobu Gminy Knurów	Wielkość zasobów na dzień 30.06.2015r.	w tym:		
			Wielkość zasobu o niskim standardzie	Wielkość zasobu nie objętego sprzedażą lokali ↑	Wielkość zasobu z lokalami socjalnymi #
1	2	3	4	5	6
1.	Budynki Gminne, w tym:				
	Ilość budynków	108	105	100	53
	Ilość lokali	702	624	670	169
	Powierzchnia użytkowa ogółem	34 453,30	31 250,78	32 122,74	7200,79
2.	Budynki wspólnot mieszkaniowych, w tym:				
	Ilość budynków	112	25	-	2
	Ilość lokali gminnych	967	106	-	2
	Powierzchnia użytkowa lokali gminnych	40 659,74	4 403,60	-	93,08
3.	Budynki pozostające w posiadaniu samoistnym Gminy, w tym:				
	Ilość budynków	5	5	5	4
	Ilość lokali	42	42	42	12
	Powierzchnia użytkowa ogółem	1 790,62	1 790,62	1 790,62	467,56
RAZEM	Zasoby gminne ogółem				
	Ilość budynków	225	135	105	59
	Ilość lokali	1711	757	712	183
	Powierzchnia użytkowa lokali gminnych	76 903,66	37 445,00	33 913,36	7 761,43

Zasoby o niskim standardzie obejmują budynki nie wyposażone w sieciowe centralne ogrzewanie i centralną ciepłą wodę – zaznaczenie: zaciemnione pole.

Zasoby nie objęte sprzedażą lokali to te spośród budynków stanowiących własność gminy, które nie zostały wymienione w uchwałach Rady Miasta Knurów w sprawie sprzedaży lokali mieszkalnych w Gminie Knurów – zaznaczenie: ↑

Zasoby, w których wynajmowane są lokale socjalne obejmują budynki stanowiące własność Gminy, budynki pozostające w posiadaniu samoistnym Gminy i budynki wspólnot mieszkaniowych, w których gmina jest właścicielem lokali – zaznaczenie: #

2. Wykaz budynków z lokalami stanowiącymi gminny zasób mieszkaniowy wraz z oceną stanu technicznego zasobu:

1. Gminny zasób mieszkaniowy w podziale na budynki.

Wykaz budynków przedstawiony w poz. 1 tabeli nr 1, stanowiących własność Gminy Knurów, uzupełniony o adres, roku budowy, liczbę lokali, powierzchnię użytkową, stan techniczny budynków oraz wyposażenie lokali przedstawia tabela nr 2

Zastosowanie dodatkowych oznaczeń z tabeli nr 1 zostały również uwzględnione w tabeli nr 2,3 i 4.

Tabela nr 2

L.p.	Budynki nie objęte sprzedażą lokali	Budynki z lokalami socjalnymi	Adres obiektu	Rok budowy	Ilość lokali	Powierzchnia ogółem	Ocena stanu technicznego	Wyposażenie lokali
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	↑	#	ul. 1 Maja 6	1907	11	430,87	dostateczny	urz. wod.-kan., w.c. (na korytarzu)
2	↑		ul. 1 Maja 11	1930	6	331,48	dostateczny	urz. wod.-kan., łazienka z w.c., c. o.
3	↑	#	ul. Konstantego Damrota 1	1912	7	242,86	dostateczny	urz. wod.-kan., w.c., inst. gazowa
4	↑		ul. Dworcowa 7	1909	4	230,78	dostateczny	urz. wod.-kan., w.c., inst. gazowa
5	↑	#	ul. Dworcowa 9	1909	8	358,90	dostateczny	urz. wod.-kan., w.c., inst. gazowa
6	↑	#	ul. Dworcowa 11	1909	4	228,01	dostateczny	urz. wod.-kan., w.c., inst. gazowa
7	↑	#	ul. Dworcowa 13	1909	8	353,12	dostateczny	urz. wod.-kan., w.c., inst. gazowa
8			ul. Dworcowa 14	1921	4	288,48	dostateczny	urz. wod.-kan., w.c.
9	↑		ul. Dworcowa 15	1909	4	232,96	dostateczny	urz. wod.-kan., w.c., inst. gazowa
10			ul. Dworcowa 16	1923	4	285,23	dostateczny	urz. wod.-kan., w.c., inst. gazowa
11	↑		ul. Dworcowa 17	1911	4	231,72	dostateczny	urz. wod.-kan., w.c., inst. gazowa
12	↑	#	ul. Dworcowa 19	1911	4	231,28	dostateczny	urz. wod.-kan., w.c., inst. gazowa
13	↑		ul. Dworcowa 21	1911	4	233,25	dostateczny	urz. wod.-kan., w.c., inst. gazowa
14	↑	#	ul. Dworcowa 23	1914	6	259,38	dostateczny	urz. wod.-kan., w.c., inst. gazowa
15	↑	#	ul. Dworcowa 25	1913	6	263,85	dostateczny	urz. wod.-kan., w.c., inst. gazowa
16	↑	#	ul. Dworcowa 29	1908	5	200,04	dostateczny	urz. wod.-kan., w.c., inst. gazowa
17	↑		ul. Dworcowa 31	1908	5	230,56	dostateczny	urz. wod.-kan., w.c., inst. gazowa
18	↑	#	ul. Dworcowa 33	1910	5	200,27	dostateczny	urz. wod.-kan., w.c., inst. gazowa
19	↑	#	ul. Józefa Janty 2	1911	12	560,02	dostateczny	urz. wod.-kan., w.c., inst. gazowa
20	↑	#	ul. Mikołaja Kopernika 1	1911	4	230,66	dostateczny	urz. wod.-kan., w.c., inst. gazowa
21	↑		ul. Mikołaja Kopernika 2	1912	4	216,48	dostateczny	urz. wod.-kan., w.c., inst. gazowa
22	↑	#	ul. Mikołaja Kopernika 3	1912	4	214,65	dostateczny	urz. wod.-kan., w.c., inst. gazowa
23	↑		ul. Mikołaja Kopernika 4	1912	4	214,33	dostateczny	urz. wod.-kan., w.c., inst. gazowa
24	↑	#	ul. Mikołaja Kopernika 5	1912	4	212,27	dostateczny	urz. wod.-kan., w.c., inst. gazowa
25	↑	#	ul. Mikołaja Kopernika 6	1912	4	212,85	dostateczny	urz. wod.-kan., w.c., inst. gazowa
26	↑		ul. Mikołaja Kopernika 7	1912	4	207,68	dostateczny	urz. wod.-kan., w.c., inst. gazowa
27	↑	#	ul. Mikołaja Kopernika 8	1913	4	216,37	dostateczny	urz. wod.-kan., w.c., inst. gazowa
28	↑		ul. Mikołaja Kopernika 9	1913	4	212,70	dostateczny	urz. wod.-kan., w.c., inst. gazowa
29	↑		ul. Mikołaja Kopernika 10	1913	4	215,99	dostateczny	urz. wod.-kan., w.c., inst. gazowa
30	↑		ul. Tadeusza Kościuszki 1	1913	6	259,50	dostateczny	urz. wod.-kan., w.c., inst. gazowa

31	↑	#	ul. Tadeusza Kościuszki 2	1913	6	249,45	dostateczny	urz. wod.-kan., w.c., inst. gazowa
32	↑	#	ul. Tadeusza Kościuszki 3	1913	6	258,75	dostateczny	urz. wod.-kan., w.c., inst. gazowa
33	↑		ul. Tadeusza Kościuszki 5	1913	6	258,61	dostateczny	urz. wod.-kan., w.c., inst. gazowa
34	↑	#	ul. Tadeusza Kościuszki 6	1913	6	244,90	dostateczny	urz. wod.-kan., w.c., inst. gazowa
35	↑		ul. Tadeusza Kościuszki 7	1913	6	260,17	dostateczny	urz. wod.-kan., w.c., inst. gazowa
36	↑	#	ul. Tadeusza Kościuszki 9	1913	4	213,32	dostateczny	urz. wod.-kan., w.c., inst. gazowa
37	↑	#	ul. ks.Alojzego Koziełka 38	1908	8	391,38	dostateczny	urz. wod.-kan., w.c., inst. gazowa
38	↑	#	ul. ks.Alojzego Koziełka 40	1909	12	519,80	dostateczny	urz. wod.-kan., w.c., inst. gazowa
39	↑	#	ul. ks.Alojzego Koziełka 42	1909	12	530,25	dostateczny	urz. wod.-kan., w.c., inst. gazowa
40	↑	#	ul. ks.Alojzego Koziełka 46	1909	8	393,70	dostateczny	urz. wod.-kan., w.c., inst. gazowa
41	↑		ul. ks.Alojzego Koziełka 49	1955	18	772,18	dobry	urz. wod.-kan., łazienka z w.c., c. o, c.w.u., inst. gazowa
42	↑	#	ul. Książenicka 2	1940	6	301,04	dostateczny	urz. wod.-kan. (szambo bezodp.), łazienka z w.c.
43	↑		ul. Karola Miarki 1	1913	4	221,41	dostateczny	urz. wod.-kan., w.c., inst. gazowa
44	↑		ul. Karola Miarki 2	1913	6	264,44	dostateczny	urz. wod.-kan., w.c., inst. gazowa
45	↑		ul. Karola Miarki 3	1913	4	216,61	dostateczny	urz. wod.-kan., w.c., inst. gazowa
46	↑		ul. Karola Miarki 4	1913	6	259,26	dostateczny	urz. wod.-kan., w.c., inst. gazowa
47	↑	#	ul. Karola Miarki 5	1913	6	248,49	dostateczny	urz. wod.-kan., w.c., inst. gazowa
48	↑	#	ul. Karola Miarki 6	1913	6	255,34	dostateczny	urz. wod.-kan., w.c., inst. gazowa
49	↑	#	ul. Feliksa Michalskiego 68	1933	6	318,56	dostateczny	urz. wod.-kan. (szambo bezodp.), w.c.
50	↑		ul. Adama Mickiewicza 2	1909	4	231,68	dostateczny	urz. wod.-kan., w.c., inst. gazowa
51	↑		ul. Adama Mickiewicza 5	1910	4	234,23	dostateczny	urz. wod.-kan., w.c., inst. gazowa
52	↑	#	ul. Adama Mickiewicza 6	1909	4	235,47	dostateczny	urz. wod.-kan., w.c., inst. gazowa
53	↑		ul. Adama Mickiewicza 7	1910	4	239,34	dostateczny	urz. wod.-kan., w.c., inst. gazowa
54	↑		ul. Adama Mickiewicza 8	1911	4	236,58	dostateczny	urz. wod.-kan., w.c., inst. gazowa
55	↑		ul. Adama Mickiewicza 9	1911	19	1 055,36	dostateczny	urz. wod.-kan., w.c., inst. gazowa
56	↑	#	ul. Adama Mickiewicza 10	1911	4	232,69	dostateczny	urz. wod.-kan., w.c., inst. gazowa
57	↑	#	ul. Adama Mickiewicza 11	1912	4	218,08	dostateczny	urz. wod.-kan., w.c., inst. gazowa
58	↑		ul. Adama Mickiewicza 13	1912	4	222,46	dostateczny	urz. wod.-kan., w.c., inst. gazowa
59	↑		ul. Adama Mickiewicza 15	1912	4	217,46	dostateczny	urz. wod.-kan., w.c., inst. gazowa
60	↑		ul. Adama Mickiewicza 17	1913	4	220,19	dostateczny	urz. wod.-kan., w.c., inst. gazowa
61	↑	#	ul. Niepodległości 10	1917	12	512,53	dostateczny	urz. wod.-kan., w.c.
62	↑	#	ul. Niepodległości 26	1925	4	144,39	dostateczny	urz. wod.-kan., w.c.
63	↑	#	ul. Stanisława Poniatońskiego 1	1913	4	220,16	dostateczny	urz. wod.-kan., w.c., inst. gazowa
64	↑	#	ul. Stanisława Poniatońskiego 2	1913	6	257,61	dostateczny	urz. wod.-kan., w.c., inst. gazowa
65	↑		ul. Stanisława Poniatońskiego 3	1913	4	222,05	dostateczny	urz. wod.-kan., w.c., inst. gazowa
66	↑		ul. Stanisława Poniatońskiego 4	1913	6	260,05	dostateczny	urz. wod.-kan., w.c., inst. gazowa
67	↑		ul. Stanisława Poniatońskiego 5	1913	4	219,04	dostateczny	urz. wod.-kan., w.c., inst. gazowa
68	↑	#	ul. Stanisława Poniatońskiego 6	1912	6	261,01	dostateczny	urz. wod.-kan., w.c., inst. gazowa
69	↑		ul. Stanisława Poniatońskiego 7	1912	4	215,17	dostateczny	urz. wod.-kan., w.c., inst. gazowa
70	↑		ul. Stanisława Poniatońskiego 8	1913	4	220,36	dostateczny	urz. wod.-kan., w.c., inst. gazowa
71	↑		ul. Powstańców 35	1920	3	159,36	dostateczny	urz. wod.-kan., w.c.
72			ul. Bolesława Prusa 2	1921	4	296,00	dostateczny	urz. wod.-kan., w.c.
73	↑		ul. Henryka Sienkiewicza 1	1909	4	231,68	dostateczny	urz. wod.-kan., w.c., inst. gazowa
74	↑	#	ul. Henryka Sienkiewicza 2	1911	12	644,79	dobry	urz. wod.-kan., w.c., inst. gazowa
75	↑	#	ul. Henryka Sienkiewicza 3	1911	12	559,19	dostateczny	urz. wod.-kan., w.c., inst. gazowa

76	↑	#	ul. Henryka Sienkiewicza 4	1911	12	561,05	dostateczny	urz. wod.-kan., w.c., inst. gazowa
77	↑	#	ul. Antoniego Słoniny 3	1910	10	471,17	dostateczny	urz. wod.-kan., w.c., inst. gazowa
78	↑	#	ul. Antoniego Słoniny 4	1910	12	545,17	dostateczny	urz. wod.-kan., w.c., inst. gazowa
79	↑		ul. Antoniego Słoniny 5	1910	10	480,27	dostateczny	urz. wod.-kan., w.c., inst. gazowa
80	↑	#	ul. Antoniego Słoniny 6	1911	12	552,10	dostateczny	urz. wod.-kan., w.c., inst. gazowa
81	↑		ul. Antoniego Słoniny 8	1913	4	215,95	dostateczny	urz. wod.-kan., w.c., inst. gazowa
82	↑		ul. Antoniego Słoniny 9	1910	10	475,11	dostateczny	urz. wod.-kan., w.c., inst. gazowa
83	↑		ul. Antoniego Słoniny 10	1912	4	211,81	dostateczny	urz. wod.-kan., w.c., inst. gazowa
84	↑	#	ul. Antoniego Słoniny 11	1910	10	465,49	dostateczny	urz. wod.-kan., w.c., inst. gazowa
85	↑		ul. Antoniego Słoniny 12	1913	4	220,23	dostateczny	urz. wod.-kan., w.c., inst. gazowa
86	↑	#	ul. Antoniego Słoniny 13	1910	10	484,19	dostateczny	urz. wod.-kan., w.c., inst. gazowa
87	↑		ul. Antoniego Słoniny 14	1913	4	218,66	dostateczny	urz. wod.-kan., w.c., inst. gazowa
88	↑		ul. Antoniego Słoniny 15	1911	12	645,85	dostateczny	urz. wod.-kan., w.c., inst. gazowa
89	↑		ul. Antoniego Słoniny 16	1913	4	220,36	dostateczny	urz. wod.-kan., w.c., inst. gazowa
90	↑		ul. Antoniego Słoniny 17	1912	4	209,80	dostateczny	urz. wod.-kan., w.c., inst. gazowa
91	↑		ul. Antoniego Słoniny 19	1912	4	217,18	dostateczny	urz. wod.-kan., w.c., inst. gazowa
92	↑		ul. Antoniego Słoniny 21	1913	4	215,01	dostateczny	urz. wod.-kan., w.c., inst. gazowa
93	↑	#	ul. Antoniego Słoniny 25	1913	6	252,55	dostateczny	urz. wod.-kan., w.c., inst. gazowa
94	↑	#	ul. Antoniego Słoniny 27	1913	6	253,62	dostateczny	urz. wod.-kan., w.c., inst. gazowa
95			ul. Spółdzielcza 2	1921	4	295,32	dostateczny	urz. wod.-kan., w.c., inst. gazowa
96			ul. Spółdzielcza 4	1921	4	293,84	dostateczny	urz. wod.-kan., w.c., inst. gazowa
97	↑	#	ul. Stanisława Staszica 1	1963	54	2 098,86	dobry	urz. wod.-kan., łazienka z w.c., c. o.
98	↑	#	ul. Wilsona 48	1906	12	465,26	dostateczny	urz. wod.-kan., w.c.
99	↑	#	ul. Wilsona 109	1910	7	289,68	dostateczny	urz. wod.-kan., w.c.
100	↑		ul. Zwycięstwa 19A	1938	2	149,80	dostateczny	urz. wod.-kan.(szambo bezodpł.), wc
101	↑		ul. Zwycięstwa 25	1860	2	155,63	dostateczny	urz. wod.-kan. (szambo bezodpł.), w.c.
102	↑		ul. Zwycięstwa 32	1887	4	181,54	dostateczny	urz. wod.-kan., (szambo bezodpł.), łazienki i wc
103	↑	#	ul. Zwycięstwa 34	1910	12	686,51	dostateczny	urz. wod.-kan., (szambo bezodpł.), łazienki i wc
104	↑	#	ul. Zwycięstwa 45	1900	4	190,95	dostateczny	urz. wod.-kan., (szambo bezodpł.), łazienki i wc
105	↑		ul. Zwycięstwa 58A	1956	2	107,52	dostateczny	urz. wod.-kan., (szambo bezodpł.), łazienki i wc
106			ul. Żwirki i Wigury 1	1921	4	291,73	dostateczny	urz. wod.-kan., w.c.
107		#	ul. Żwirki i Wigury 3 A	1921	4	291,24	dostateczny	urz. wod.-kan., w.c.
108			ul. Żwirki i Wigury 5	1921	4	288,72	dostateczny	urz. wod.-kan., w.c.
x			R A Z E M	x	702	34 453,30		x

Oznaczenie (#)budynku przy ul. Stanisława Staszica 1 oznacza, że w budynku wynajmowane są lokale socjalne. W budynku posadowione są lokale użytkowe (parter i pierwsze piętro) i lokale socjalne (drugie, trzecie, czwarte i piąte piętro).

Wykaz budynków wskazanych w poz. 2 tabeli nr 1, stanowiących wspólnoty mieszkaniowe z udziałem Gminy Knurów jako właściciela części lokali mieszkalnych uzupełniony o adres, rok budowy, powierzchnię użytkową i stan techniczny budynków przedstawia tabela nr 3.

Tabela nr 3

L.p.	Budynki z lokalami socjalnymi	Adres obiektu	Rok budowy	Ilość lokali gminnych	Powierzchnia użytkowa lokali gminnych	Ocena stanu technicznego	Wyposażenie lokali
1	2	3	4	5	6	7	8
1		ul. Aleja Piastów 1	1960	4	199,06	dobry	urz. wod.-kan., łazienka z w.c., c. o., inst. gazowa
2		ul. Aleja Piastów 3	1962	4	202,08	dobry	urz. wod.-kan., łazienka z w.c., c. o.
3		ul. Aleja Piastów 4	1974	27	1 501,54	dobry	urz. wod.-kan., łazienka z w.c., c. o., inst. gazowa
4		ul. Aleja Piastów 5	1965	25	838,52	dobry	urz. wod.-kan., łazienka z w.c., c. o.
5		ul. Aleja Piastów 7	1964	29	938,59	dobry	urz. wod.-kan., łazienka z w.c., c. o.
6		ul. Aleja Piastów 9	1963	31	1 029,90	dobry	urz. wod.-kan., łazienka z w.c., c. o.
7		ul. Aleja Piastów 11	1963	40	1 357,38	dobry	urz. wod.-kan., łazienka z w.c., c. o.
8		ul. Aleja Piastów 13	1964	37	1 373,95	dobry	urz. wod.-kan., łazienka z w.c., c. o.
9		ul. Bolesława Chrobrego 1	1963	3	122,40	dobry	urz. wod.-kan., łazienka z w.c.
10		ul. Bolesława Chrobrego 3	1963	2	93,20	dobry	urz. wod.-kan., łazienka z w.c.
11		ul. Bolesława Chrobrego 7	1963	1	46,80	dobry	urz. wod.-kan., łazienka z w.c.
12		ul. Bolesława Chrobrego 13	1964	2	92,30	dobry	urz. wod.-kan., łazienka z w.c.
13		ul. Bolesława Chrobrego 15	1964	2	58,00	dobry	urz. wod.-kan., łazienka z w.c.
14		ul. Stefana Batorego 6	1965	4	155,39	dobry	urz. wod.-kan., łazienka z w.c., c. o., inst. gazowa
15		ul. Stefana Batorego 10	1967	11	447,13	dobry	urz. wod.-kan., łazienka z w.c., c. o., inst. gazowa
16		ul. Dworcowa 8	1916	2	137,40	dostateczny	urz. wod.-kan., łazienka z w.c., inst. gazowa
17		ul. Dworcowa 10	1916	3	191,36	dostateczny	urz. wod.-kan., łazienka z w.c., inst. gazowa
18		ul. Dworcowa 27	1895	5	199,70	dostateczny	urz. wod.-kan., inst. gazowa
19		ul. Władysława Jagiełły 1	1967	24	1 009,03	dobry	urz. wod.-kan., łazienka z w.c., c. o., inst. gazowa
20		ul. Władysława Jagiełły 2	1965	7	320,40	dobry	urz. wod.-kan., łazienka z w.c., c. o., inst. gazowa
21		ul. Władysława Jagiełły 3	1965	12	489,50	dobry	urz. wod.-kan., łazienka z w.c., c. o., inst. gazowa
22		ul. Władysława Jagiełły 4	1965	11	445,24	dobry	urz. wod.-kan., łazienka z w.c., c. o., inst. gazowa
23		ul. Władysława Jagiełły 5	1966	17	663,90	dobry	urz. wod.-kan., łazienka z w.c., c. o., inst. gazowa
24		ul. Władysława Jagiełły 7	1965	16	613,93	dobry	urz. wod.-kan., łazienka z w.c., c. o., inst. gazowa
25		ul. Józefa Janty 1	1910	4	193,47	dostateczny	urz. wod.-kan., w.c., inst. gazowa
26	#	ul. Józefa Janty 3	1910	10	509,42	dostateczny	urz. wod.-kan., w.c., inst. gazowa
27		ul. Jedności Narodowej 3	1975	10	446,68	dobry	urz. wod.-kan., łazienka z w.c., c. o., inst. gazowa
28		ul. Kazimierza Wielkiego 1	1965	20	772,53	dobry	urz. wod.-kan., łazienka z w.c., c. o., inst. gazowa
29		ul. Kazimierza Wielkiego 3	1968	3	129,10	dobry	urz. wod.-kan., łazienka z w.c., c. o., inst. gazowa
30		ul. Kazimierza Wielkiego 4	1965	13	514,07	dobry	urz. wod.-kan., łazienka z w.c., c. o., inst. gazowa
31		ul. Kazimierza Wielkiego 5	1965	11	426,61	dobry	urz. wod.-kan., łazienka z w.c., c. o., inst. gazowa
32		ul. Kazimierza Wielkiego 7	1965	11	426,82	dobry	urz. wod.-kan., łazienka z w.c., c. o., inst. gazowa
33		ul. Kazimierza Wielkiego 8	1965	6	247,99	dobry	urz. wod.-kan., łazienka z w.c., c. o., inst. gazowa
34		ul. Kazimierza Wielkiego 9	1966	8	289,00	dobry	urz. wod.-kan., łazienka z w.c., c. o., inst. gazowa
35		ul. Kazimierza Wielkiego 10	1965	6	267,71	dobry	urz. wod.-kan., łazienka z w.c., c. o., inst. gazowa
36		ul. Kazimierza Wielkiego 11	1965	7	226,23	dobry	urz. wod.-kan., łazienka z w.c., c. o., instalacja gazowa
37		ul. Kazimierza Wielkiego 12	1966	7	323,30	dobry	urz. wod.-kan., łazienka z w.c., c. o., inst. gazowa
38		ul. Kazimierza Wielkiego 14	1966	11	468,10	dobry	urz. wod.-kan., łazienka z w.c., c. o., inst. gazowa
39		ul. Kazimierza Wielkiego 18	1968	10	435,30	dobry	urz. wod.-kan., łazienka z w.c., c. o., inst. gazowa
40		ul. Jana Kilińskiego 1	1964	22	787,74	dobry	urz. wod.-kan., łazienka z w.c., c. o.

41		ul. Jana Kilińskiego 3	1964	18	649,00	dobry	urz. wod.-kan., łazienka z w.c., c. o.
42		ul. Jana Kilińskiego 5	1962	16	832,10	dobry	urz. wod.-kan., łazienka z w.c., c. o.
43		ul. Jana Kilińskiego 8	1964	36	1 235,35	dobry	urz. wod.-kan., łazienka z w.c., c. o., inst. gazowa
44		ul. Jana Kilińskiego 12	1975	2	75,50	dobry	urz. wod.-kan., łazienka z w.c., c. o., inst. gazowa
45		ul. Jana Kilińskiego 14	1975	7	294,10	dobry	urz. wod.-kan., łazienka z w.c., c. o., inst. gazowa
46		ul. Jana Kilińskiego 16	1961	3	153,20	dobry	urz. wod.-kan., łazienka z w.c., c. o., inst. gazowa
47		ul. Jana Kilińskiego 18	1978	4	180,00	dobry	urz. wod.-kan., łazienka z w.c., c. o., inst. gazowa
48		ul. Jana Kilińskiego 20	1979	1	42,70	dobry	urz. wod.-kan., łazienka z w.c., c. o., inst. gazowa
49		ul. Jana Kochanowskiego 3	1961	3	147,80	dobry	urz. wod.-kan., łazienka z w.c., c. o.
50		ul. Jana Kochanowskiego 6	1961	3	136,89	dobry	urz. wod.-kan., łazienka z w.c., c. o, c.w.u.
51		ul. Hugo Kołłątaja 1	1960	1	51,60	dobry	urz. wod.-kan., łazienka z w.c., c. o., inst. gazowa
52		ul. Hugo Kołłątaja 2	1962	9	480,60	dobry	urz. wod.-kan., łazienka z w.c., c. o.
53		ul. Hugo Kołłątaja 3	1960	7	362,80	dobry	urz. wod.-kan., łazienka z w.c., c. o., inst. gazowa
54		ul. Hugo Kołłątaja 4	1962	6	299,00	dobry	urz. wod.-kan., łazienka z w.c., c. o., inst. gazowa
55		ul. Hugo Kołłątaja 5	1961	9	463,30	dobry	urz. wod.-kan., łazienka z w.c., c. o., inst. gazowa
56		ul. Hugo Kołłątaja 7	1961	3	157,00	dobry	urz. wod.-kan., łazienka z w.c., c. o., inst. gazowa
57		ul. Marii Konopnickiej 1	1962	6	307,00	dobry	urz. wod.-kan., łazienka z w.c., c. o., inst. gazowa
58		ul. Marii Konopnickiej 2	1963	32	1 052,63	dobry	urz. wod.-kan., łazienka z w.c., c. o., inst. gazowa
59		ul. Marii Konopnickiej 3	1978	1	47,30	dobry	urz. wod.-kan., łazienka z w.c., c. o., inst. gazowa
60		ul. Marii Konopnickiej 5	1964	18	753,60	dobry	urz. wod.-kan., łazienka z w.c., c. o.
61		ul. Kosmonautów 2	1965	9	357,90	dobry	urz. wod.-kan., łazienka z w.c., c. o., inst. gazowa
62		ul. Kosmonautów 3	1985	3	217,10	dobry	urz. wod.-kan., łazienka z w.c., c. o., inst. gazowa
63		ul. Kosmonautów 4	1961	7	328,08	dobry	urz. wod.-kan., łazienka z w.c., c. o., inst. gazowa
64		ul. Kosmonautów 5	1985	1	61,65	dobry	urz. wod.-kan., łazienka z w.c., c. o., inst. gazowa
65		ul. Kosmonautów 6	1961	2	124,46	dobry	urz. wod.-kan., łazienka z w.c., c. o., inst. gazowa
66		ul. Kosmonautów 7	1985	1	48,17	dobry	urz. wod.-kan., łazienka z w.c., c. o., inst. gazowa
67		ul. Kosmonautów 9	1985	3	155,40	dobry	urz. wod.-kan., łazienka z w.c., c. o., inst. gazowa
68		ul. Kosmonautów 11	1985	2	107,61	dobry	urz. wod.-kan., łazienka z w.c., c. o., inst. gazowa
69		ul. Tadeusza Kościuszki 4	1913	6	217,55	dostateczny	urz. wod.-kan., inst. gazowa
70		ul. Tadeusza Kościuszki 8	1895	3	125,85	dostateczny	urz. wod.-kan., inst. gazowa
		ul. Tadeusza Kościuszki 10	1895	1	15,58	dostateczny	urz. wod.-kan., inst. gazowa
		ul. Antoniego Stoniny 18	1895	6	214,97	dostateczny	urz. wod.-kan., inst. gazowa
71		ul. ks. Alojzego Koziełka 33	1955	7	314,35	dobry	urz. wod.-kan., łazienka z w.c., c. o, c.w.u., inst. gazowa
72		ul. ks. Alojzego Koziełka 35	1956	3	118,74	dobry	urz. wod.-kan., łazienka z w.c., c. o, c.w.u., inst. gazowa
73		ul. ks. Alojzego Koziełka 37	1953	1	52,25	dobry	urz. wod.-kan., łazienka z w.c., c. o, c.w.u., inst. gazowa
74		ul. ks. Alojzego Koziełka 39	1955	3	164,31	dobry	urz. wod.-kan., łazienka z w.c., c. o, c.w.u., inst. gazowa
75		ul. ks. Alojzego Koziełka 41	1955	5	289,18	dobry	urz. wod.-kan., łazienka z w.c., c. o, c.w.u., inst. gazowa
76		ul. ks. Alojzego Koziełka 43	1955	7	301,91	dobry	urz. wod.-kan., łazienka z w.c., c. o, c.w.u., inst. gazowa
77		ul. ks. Alojzego Koziełka 45	1953	5	189,20	dobry	urz. wod.-kan., łazienka z w.c., c. o, c.w.u., inst. gazowa
78		ul. ks. Alojzego Koziełka 51	1955	3	139,83	dobry	urz. wod.-kan., łazienka z w.c., c. o, c.w.u., inst. gazowa
79		ul. Ignacego Krasickiego 1	1962	11	511,91	dobry	urz. wod.-kan., łazienka z w.c., c. o, c.w.u.
80		ul. Ignacego Krasickiego 2	1960	12	557,37	dobry	urz. wod.-kan., łazienka z w.c., c. o, c.w.u.
81		ul. Ignacego Krasickiego 3	1960	7	245,85	dobry	urz. wod.-kan., łazienka z w.c., c. o, c.w.u.
82		ul. Ignacego Krasickiego 4	1960	8	308,81	dobry	urz. wod.-kan., łazienka z w.c., c. o, c.w.u.
83		ul. Ignacego Krasickiego 5	1973	17	907,69	dobry	urz. wod.-kan., łazienka z w.c., c. o., inst. gazowa

84		ul. Józefa Lompy 2	1959	6	384,57	dostateczny	urz. wod.-kan., łazienka z w.c., c. o, c.w.u., inst. gazowa
85		ul. Józefa Lompy 4	1959	3	130,15	dobry	urz. wod.-kan., łazienka z w.c., c. o, c.w.u., inst. gazowa
86		ul. Józefa Lompy 6	1959	4	206,71	dostateczny	urz. wod.-kan., łazienka z w.c., c. o, c.w.u., inst. gazowa
87		ul. Ogrodowa 2	1910	9	446,64	dostateczny	urz. wod.-kan., w.c., inst. gazowa
88		ul. Parkowa 1	1975	2	74,50	dobry	urz. wod.-kan., łazienka z w.c., c. o., inst. gazowa
89		ul. Pocztowa 7	1921	2	135,20	dostateczny	urz. wod.-kan., w.c., inst. gazowa
90		ul. Pocztowa 9	1921	2	144,30	dostateczny	urz. wod.-kan., w.c., inst. gazowa
91		ul. Pocztowa 11	1921	1	76,60	dostateczny	urz. wod.-kan., w.c.
92		ul. Stanisława Poniatowskiego 10	1894	1	57,80	dostateczny	urz. wod.-kan., w.c.
93		ul. Aleksandra Puszkina 1	1962	9	323,83	dobry	urz. wod.-kan., łazienka z w.c., c. o, c.w.u.
94		ul. Aleksandra Puszkina 3	1959	3	145,04	dobry	urz. wod.-kan., łazienka z w.c., c. o, c.w.u.
95		ul. Aleksandra Puszkina 5	1962	4	459,15	dobry	urz. wod.-kan., łazienka z w.c., c. o.
96		ul. Władysława Stanisława Reymonta 1	1961	9	334,06	dobry	urz. wod.-kan., łazienka z w.c., c. o, c.w.u.
97		ul. Władysława Stanisława Reymonta 2	1961	9	380,23	dobry	urz. wod.-kan., łazienka z w.c., c. o, c.w.u.
98		ul. Władysława Stanisława Reymonta 3	1960	11	507,13	dobry	urz. wod.-kan., łazienka z w.c., c. o, c.w.u.
99		ul. Władysława Stanisława Reymonta 4	1961	7	241,86	dobry	urz. wod.-kan., łazienka z w.c., c. o, c.w.u.
100	#	ul. Antoniego Słoniny 2	1910	9	426,51	dostateczny	urz. wod.-kan., w.c., inst. gazowa
101		ul. Pawła Stalmacha 1	1976	5	228,30	dobry	urz. wod.-kan., łazienka z w.c., c. o., inst. gazowa
102		ul. Pawła Stalmacha 3	1978	1	46,10	dobry	urz. wod.-kan., łazienka z w.c., c. o., inst. gazowa
103		ul. Pawła Stalmacha 7	1962	2	101,29	dobry	urz. wod.-kan., łazienka z w.c., c. o, c.w.u., inst. gazowa
104		ul. Wita Stwosza 1	1975	1	37,27	dobry	urz. wod.-kan., łazienka z w.c., c. o., inst. gazowa
105		ul. Ułanów 5	1983	5	289,15	dobry	urz. wod.-kan., łazienka z w.c., c. o, c.w.u., inst. gazowa
106		ul. Wiosenna 26	2008	18	964,64	dobry	urz. wod.-kan., łazienka z w.c., c. o, c.w.u., inst. gazowa
107		ul. Wolności 39	1914	7	343,60	dostateczny	urz. wod.-kan., łazienka z w.c.
108		ul. Wolności 41	1924	5	234,98	dostateczny	urz. wod.-kan., łazienka z w.c.
109		ul. Zwycięstwa 18	1900	1	48,63	dostateczny	urz. wod.-kan., szambo bezodpł., 2 m-k z łazienkami i wc; 2 m-k bez łazienek z wc w podwórzu
110		ul. Zwycięstwa 37	1920	2	129,34	dostateczny	urz. wod.-kan., szambo bezodpływowe, łazienki z wc
111		ul. Stefana Żeromskiego 1	1964	24	832,20	dobry	urz. wod.-kan., łazienka z w.c., c. o., inst. gazowa
112		ul. Żwirki i Wigury 10	1921	2	142,00	dostateczny	urz. wod.-kan., w.c., inst. gazowa
x		R A Z E M	x	960	40 659,74		x

W dwóch budynkach wspólnot mieszkaniowych wynajmowane są lokale socjalne. Budynki te zostały oznaczone znakiem: #

Wykaz budynków mieszkalnych, będących w posiadaniu samoistnym Gminy Knurów wskazanych w pozycji 3 tabeli nr 1, uzupełniony o adres, roku budowy, powierzchnię użytkową i stanu techniczny budynków przedstawia tabela nr 4.

Tabela nr 4

L.p.	Budynki z lokalami socjalnymi	Adres obiektu	Rok budowy	Ilość lokali gminnych	Powierzchnia użytkowa lokali gminnych	Ocena stanu technicznego	Wyposażenie lokali
1	2	3	4	5	6	7	8
1	#	ul. Jana Kwitka 8	1920	17	694,86	dostateczny	urz. wod.-kan., łazienka z w.c.
2	#	ul. 1 Maja 2	1905	10	500,57	dostateczny	urz. wod.-kan., łazienka z w.c.
3		ul. ks. Alojzego Kozielka 53	1955	5	184,21	dostateczny	urz. wod.-kan., w.c.
4	#	ul. ks. Alojzego Kozielka 85	1910	6	256,67	dostateczny	urz. wod.-kan., łazienka z w.c.
5	#	ul. Zwycięstwa 81	1890	4	154,31	dostateczny	urz. wod.-kan. (szambo bezodpł.)
x		R A Z E M	x	42	1 790,62		x

Do chwili obecnej stan terenowo-prawny przedmiotowych nieruchomości nie został uregulowany.

2. Ocena stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Knurów.

Wstępna ocena stanu technicznego budynków stanowiących gminny zasób mieszkaniowy została dokonana w tabelach 2,3 i 4.

Określenie stanu technicznego budynku przyjmuje się na podstawie następujących zasad:

- **stan dobry budynku**

Budynek charakteryzuje się :

- dobrym stanem technicznym elementów konstrukcyjnych: (ściany nośne, stropy, nadproża, konstrukcja dachu),
- tynki, posadzki, podłogi, nie wykazują uszkodzeń,
- okrycie dachu wraz z obróbkami blacharskimi w stanie dobrym,
- instalacja w dobrym stanie,

- **stan dostateczny budynku**

Budynek o dostatecznym stanie technicznym posiada:

- elementy konstrukcyjne w stanie dobrym,
- pozostałe elementy budynku wykazane w opisie stan dobry budynku bądź część tych elementów pozostaje do wymiany lub naprawy.

Ważnym elementem poprawy stanu technicznego zasobu mieszkaniowego jest planowana termomodernizacja zabytkowych budynków Starego Knuruwa z likwidacją źródeł niskiej emisji. Planowany remont obejmuje o wiele większy zakres niż tylko termomodernizacja. Projekt dotyczy budynków przy ul. Dworcowej 7, 9, 11, 13, 15, 17, 19, 21, ul. Henryka Sienkiewicza 1, ul. Adama Mickiewicza 2,6,8,10 oraz ul. Mikołaja Kopernika 1. Przygotowywanie inwestycji jest związane z wnioskiem o wsparcie ze środków Europejskiego Funduszu Rozwoju Regionalnego w ramach Regionalnego Programu Operacyjnego Województwa Śląskiego, na lata 2014-2020.

Remont będzie dotyczył budynków w rejonie III Kolonii w podziale na zadania obejmujące następujące prace:

- termomodernizacja poszczególnych budynków wraz z wymianą stolarki okiennej i drzwiowej
- drenaż opaskowy, izolacja pionowa oraz pozioma budynków, likwidacja zawilgocenia ścian oraz audyt energetyczny,
- budowa wewnętrznej instalacji gazowej (na cele bytowe i grzewcze), wymiana istniejącego źródła ciepła – piece węglowe – na indywidualne piece gazowe, wykonanie wewnętrznej instalacji c.o., budowa pionów spalinowo-wentylacyjnych,
- częściowa wymiana posadzek, częściowe tynkowanie ścian wraz z malowaniem,
- przebudowa wewnętrznych instalacji wodno-kanalizacyjnych,
- przebudowa wewnętrznych instalacji elektrycznych,
- zagospodarowanie zieleni wraz z małą architekturą.

Planowane remonty budynków będą obejmować ponadto dwa zabytkowe budynki przy Dworcowej 29 i 31.

Wykonanie remontu w w/w budynkach oraz modernizacja wytypowanych indywidualnie wolnych lokali w budynkach Starego Knurowa wpłynie na poprawę stanu technicznego budynków i podwyższenie standardu lokali w zasobie mieszkaniowym gminy.

II. Prognoza dotycząca zasobu.

Prognoza dotycząca wielkości zasobu w poszczególnych latach została oparta na założeniu utrzymania liczby lokali na poziomie umożliwiającym realizację obowiązku zapewnienia przez gminę lokali zamiennych, lokali socjalnych oraz w częściowym zakresie, wynajmu lokali na rzecz gospodarstw domowych o niskich dochodach, ubiegających się corocznie o umieszczenie w wykazach osób zakwalifikowanych do wynajmu lokali w zasobie mieszkaniowym Gminy Knurów.

Zmiany wielkości zasobu w poszczególnych latach obejmują pomniejszenie ilości lokali, wynikające ze sprzedaży lokali mieszkalnych na rzecz najemców, sprzedaży nieruchomości z budynkami, w których znajdują się lokale mieszkalne oraz zmiany przeznaczenia budynku mieszkalnego.

Zwiększenie liczby lokali może dotyczyć przebudowy lokali o dużej powierzchni użytkowej lub adaptacji powierzchni poddasza na cele mieszkalne.

W oparciu o powyższe, prognozowana wielkość zasobu w poszczególnych latach została przedstawiona w tabeli 5.

Tabela nr 5

Lp.	Podział mieszkaniowego zasobu Gminy Knurów	Wielkość zasobów na dzień 30.06.2015r.	Wielkość zasobów w latach				
			2016	2017	2018	2019	2020
1	2	3	4	5	6	7	8
1.	Budynki Gminne, w tym:						
	Ilość budynków	108	108	108	108	108	108
	Ilość lokali	702	705	705	705	705	705
	Powierzchnia użytkowa ogółem	34 453,30	34 496,42	34 496,42	34 496,42	34 496,42	34 496,42
2.	Budynki wspólnot mieszkaniowych, w tym:						
	Ilość budynków	112	112	112	112	112	112
	Ilość lokali gminnych	967	957	947	932	917	897
	Pow. użytkowa lokali gminnych	40 659,74	40 239,27	39 818,79	39 188,08	38 557,37	37 716,43
3.	Budynki pozostające w posiadaniu samoistnym Gminy, w tym:						
	Ilość budynków	5	5	5	5	5	5
	Ilość lokali	42	42	42	42	42	42
	Powierzchnia użytkowa ogółem	1 790,62	1 790,62	1 790,62	1 790,62	1 790,62	1 790,62
RAZEM	Zasoby gminne ogółem						
	Ilość budynków	225	225	225	225	225	225
	Ilość lokali	1711	1704	1694	1679	1664	1644
	Pow. użytkowa lokali gminnych	76 903,66	76 526,31	76 105,83	75 475,12	74 844,41	74 003,47

1. Zmniejszenie gminnego zasobu mieszkaniowego w latach 2016-2020.

Zmniejszenie zasobu mieszkaniowego obejmuje w prognozie wieloletniej w szczególności :

- planowaną sprzedaż lokali mieszkalnych na rzecz ich najemców,
- sprzedaż nieruchomości z lokalami mieszkalnymi po wykwaterowaniu najemców do lokali zamiennych oraz osób zajmujących lokale bez tytułu prawnego do lokali socjalnych lub pomieszczeń tymczasowych,
- zmianę sposobu przeznaczenia budynku przy ul. Dworcowej 33 (5 lokali , powierzchnia 200,27m2)

Przewidywana sprzedaż lokali na rzecz najemców, została zaplanowana w najbliższych latach na poziomie od 10 do 20 lokali rocznie przy prognozie najwyższej wielkości sprzedaży w roku 2020.

W ramach rewitalizacji terenów w mieście przewidziano do roku 2020 przeprowadzenie przebudowy i modernizacji budynku mieszkalnego przy ul. Dworcowej 33, z 5 lokalami mieszkalnymi, stanowiącymi zasób mieszkaniowy gminy. W/w przebudowa związana jest z utworzeniem w budynku Centrum Wsparcia Inicjatyw Społecznych i zmniejszeniem liczby lokali w zasobie o 5 mieszkań.

2. Zwiększenie gminnego zasobu mieszkaniowego w latach 2016-2020

Założenia programu obejmują możliwość zwiększania zasobu mieszkaniowego poprzez:

- przebudowę zwalniających się do kolejnych wynajmów lokali o dużej powierzchni na lokale o mniejszej powierzchni użytkowej; obecnie jest realizowana przebudowa lokalu przy ul. Adama Mickiewicza 9/18 w Knurowie na dwa mieszkania na cele przekwaterowań czasowych mieszkańców w związku z termomodernizacją budynków w rejonie III Kolonii,
- adaptacja poddaszy budynków na cele mieszkalne; obecnie przygotowywana jest adaptacja części poddasza budynku przy ul. 1 Maja 11 w Knurowie.

III. Planowana sprzedaż lokali.

Sprzedaż lokali stanowiących własność Gminy Knurów na rzecz najemców zajmujących te lokale jest realizowana w oparciu o :

1. Uchwałę Nr XVI/256/2007 Rady Miasta Knurów z dnia 19 grudnia 2007r,
2. Uchwałę Nr XXVI/474/08 Rady Miasta Knurów z dnia 17 grudnia 2008r.
3. Uchwałę Nr XLVII/717/10 Rady Miasta Knurów z dnia 16 czerwca 2010r.
4. Uchwałę Nr VIII/115/11 Rady Miasta Knurów z dnia 29 czerwca 2011r.
5. Uchwałę Nr X/161/11 Rady Miasta Knurów z dnia 6 września 2011r.

Wykaz budynków, w których lokale mieszkalne podlegają sprzedaży stanowi załącznik do uchwały, o której mowa w pkt.1 i obejmuje wszystkie budynki wspólnot mieszkaniowych, w których Gmina jest właścicielem co najmniej 1 lokalu mieszkalnego oraz 8 budynków komunalnych, w których Gmina jest właścicielem wszystkich lokali.

Wg stanu na dzień 30.06.2015r. w 12 wspólnotach mieszkaniowych pozostaje po 1 lokalu stanowiącym własność Gminy, a w 3 wspólnotach mieszkaniowych zarządzanych przez odrębny podmiot pozostaje 29 lokali stanowiących własność Gminy.

Przedstawiając prognozę wielkości zasobu zostały przyjęte następujące założenia:

- planowana sprzedaż obejmie po 10 lokali w roku 2016 i 2017, 15 lokali w kolejnych 2 latach i 20 lokali w roku 2020,
- corocznie nastąpi sprzedaż lokali na rzecz najemców w budynkach wspólnot mieszkaniowych,

Tabela nr 6

Lp.	Podział mieszkaniowego zasobu Gminy Knurów	Wielkość zasobów na dzień 30.06.2015r.	Wielkość sprzedaży w latach				
			2016	2017	2018	2019	2020
1	2	3	4	5	6	7	8
1.	Budynki Gminne, w tym:						
	Ilość budynków	0	0	0	1	0	0
	Ilość lokali	0	0	0	2	0	0
	Powierzchnia użytkowa ogółem	0,00	0,00	0,00	126,05	0,00	0,00
2.	Budynki wspólnot mieszkaniowych, w tym:						
	Ilość budynków	2	10	10	15	15	20
	Ilość lokali gminnych	2	10	10	15	15	20
	Pow. użytkowa lokali gminnych	72,65	420,50	420,50	630,75	630,75	841,00
3.	Budynki pozostające w posiadaniu samoistnym Gminy, w tym:						
	Ilość budynków	0	0	0	0	0	0
	Ilość lokali	0	0	0	0	0	0
	Powierzchnia użytkowa ogółem	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
RAZEM	Zasoby gminne ogółem						
	Ilość budynków	2	10	10	16	15	20
	Ilość lokali	2	10	10	17	15	20
	Pow. użytkowa lokali gminnych	72,65	420,50	420,50	756,80	630,75	841,00

IV. Lokale socjalne.

Zapewnienie lokali socjalnych jest obowiązkiem ustawowym gminy. Powyższe dotyczy w szczególności prawa do lokalu socjalnego przyznanego osobie wyrokiem sądowym. Wynajem lokali socjalnych dotyczy również, zgodnie z Uchwałą nr LVI/718/2006r. Rady Miasta Knurów z dnia 19.10.2006r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Knurów, gospodarstw domowych, które znajdują się w niedostatku finansowym oraz nie posiadają tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego.

Lokalem socjalnym w zasobie mieszkaniowym Gminy Knurów jest lokal nadający się do zamieszkania ze względu na wyposażenie i stan techniczny, którego powierzchnia pokoi zapewnia na jednego członka gospodarstwa domowego nie mniej niż 5 m², a w przypadku jednoosobowego gospodarstwa domowego nie mniej niż 10 m².

Lokale socjalne w 80 % zasiedleń są lokalami o obniżonym standardzie wyposażenia i dotyczą wynajmu w budynkach wymienionych w załączniku do zasad wynajmu lokali w zasobie mieszkaniowym, określonych jako budynki z możliwością wynajmu lokali socjalnych.

Lokale socjalne o wysokim standardzie wyposażenia w urządzenia techniczne są wynajmowane na II, III, IV i V piętrze, w budynku przy ul. Stanisława Staszica 1 w Knurowie. Umowy najmu lokali socjalnych są zawierane na czas oznaczony, dwóch lat. Po upływie tego okresu, ponowny wynajem zajmowanego lokalu jest uzależniony od sytuacji materialnej gospodarstwa domowego. Niedostatek finansowy rodziny umożliwi zawarcie kolejnej umowy najmu lokalu socjalnego natomiast trudna sytuacja materialna lub wykonany remont lokalu we własnym zakresie umożliwi złożenie wniosku o wynajem zajmowanego lokalu na czas nieoznaczony.

Stosowana, zgodnie z zasadami wynajmu lokali w zasobie mieszkaniowym gminy, w części zasobu o niskim standardzie, praktyka zmiany charakteru umowy najmu lokalu socjalnego po jej wygaśnięciu, umożliwia zastosowanie wyższej stawki czynszu i jednocześnie wymusza konieczność inwestowania przez lokatorów w zajmowane lokale mieszkalne w przypadku poprawy sytuacji materialnej. W wyniku wykonanych w lokalach przez najemców we własnym zakresie remontów i napraw, następuje często podwyższenie standardu i wyposażenia lokalu stanowiącego własność gminy.

Zamiana umowy najmu lokalu socjalnego po jej wygaśnięciu na umowę najmu lokalu na czas nieoznaczony nie jest możliwa w okresie 15 lat od 2006r., w przypadku lokali położonych w budynku przy ul. Stanisława Staszica 1 w Knurowie, które zostały utworzone przy finansowym wsparciu z Funduszu Dopląt. Możliwość zmiany przeznaczenia lokali socjalnych w ww. budynku jest dopuszczalna po upływie 10 lat jeżeli gmina utworzy lokale socjalne o podobnym standardzie i wyposażeniu, w łącznej liczbie i o łącznej powierzchni użytkowej lokali socjalnych, których sposób użytkowania został zmieniony. Z uwagi na konieczność zapewnienia lokali socjalnych przez gminę, do roku 2020 nie przewiduje się działań w celu wynajmu w budynku przy ul. Stanisława Staszica 1 w Knurowie innych lokali niż lokale socjalne.

Liczbę lokali mieszkalnych wynajętych w zasobie mieszkaniowym Gminy Miasta Knurów jako lokale socjalne wg stanu na dzień 30 czerwca 2015 r. przedstawia Tabela nr 7

Tabela nr 7

Lp.	Podział mieszkaniowego zasobu Gminy Knurów	Wielkość zasobów na dzień 30.06.2015r.	Wielkość zasobów z możliwością wynajmu jako lokale socjalne na dzień 30.06.2015r.	Stan wynajętych lokali socjalnych na dzień 30.06.2015r.
1	2	3	4	5
1.	Budynki Gminne, w tym: Ilość budynków Ilość lokali Powierzchnia użytkowa ogółem	108 702 34 453,30	105 624 31 250,78	54 170 7 220,77
2.	Budynki wspólnot mieszkaniowych, w tym: Ilość budynków Ilość lokali gminnych Powierzchnia użytkowa lokali gminnych	112 967 40 659,74	- - -	2 2 93,08
3.	Budynki pozostające w posiadaniu samoistnym Gminy, w tym: Ilość budynków Ilość lokali Powierzchnia użytkowa ogółem	5 42 1 790,62	5 42 1 790,62	4 12 467,56
RAZEM	Zasoby gminne ogółem Ilość budynków Ilość lokali Powierzchnia użytkowa lokali gminnych	225 1711 76 903,66	110 666 33 041,40	60 184 7 781,41

Według stanu na dzień 30.09.2015r. na wynajem lokali socjalnych w gminie oczekuje łącznie 57 gospodarstw domowych, w tym 56 gospodarstw domowych oczekujących na podstawie prawa do lokalu socjalnego przyznanego wyrokiem sądowym.

Średnia liczba wniosków o zapewnienie przez gminę lokalu socjalnego łącznie z wnioskami złożonymi na podstawie prawa przyznanego wyrokiem sądowym w latach 2010 – 2015 wynosiła 56 wniosków rocznie.

Odzysk lokali z możliwością ponownego przeznaczenia na wynajem lokali socjalnych wynosił w ostatnich pięciu latach średnio 25 lokali rocznie. Ponadto w roku 2010 gmina oddała do użytku 12 nowych lokali socjalnych w budynku przy ul. Stanisława Staszica 1. Powyższe dało możliwość zaspokojenia potrzeb w tym zakresie w latach 2010 – 2014 na poziomie 45 %.

Przewidywany w latach 2016 – 2020 roczny odzysk 20 lokali socjalnych, w odniesieniu do 56 wniosków złożonych w sprawie wskazania lokalu socjalnego, zmniejszy możliwość zaspokojenia potrzeb w tym zakresie do poziomu 36 % i znacznie wydłuży okres realizacji przedmiotowych zobowiązań przez gminę.

Z uwagi na ograniczoną możliwość tworzenia nowych lokali socjalnych przez gminę zachodzi konieczność podjęcia działań zwiększających ilość lokali socjalnych w zasobie mieszkaniowym o niższym standardzie wyposażenia. W roku 2014r. zasób był wykorzystywany w 20 % natomiast według stanu na dzień 30.06.2015r. wynajem lokali socjalnych w w/w zasobie wzrósł do 27 %. Do roku 2020 przewidziano wzrost liczby lokali socjalnych do 32 % wyznaczonego zasobu mieszkaniowego z możliwością wynajmu lokali socjalnych, co oznacza liczbę około 214 lokali socjalnych w zasobie.

Do działań zwiększających ilość lokali socjalnych należą w szczególności:

- aktywowanie zamian lokali z gminą wśród najemców zamieszkujących w zasobie z możliwością wynajmu lokali socjalnych,
- wytypowanie przez zarządcę w w/w zasobie lokali o dużej powierzchni użytkowej do przebudowy na dwa lokale socjalne.

Aktywowanie zamian lokali wymaga zabezpieczenia lokali zamiennych w pozostałej części zasobu mieszkaniowego i wiąże się z podjęciem działań zabezpieczających utrzymanie zasobu do wynajmu co najmniej na tym samym poziomie.

Wzrost potrzeb w zakresie zapewnienia przez gminę lokalu socjalnego powoduje konieczność przeznaczania na wynajem lokali socjalnych większości lokali odzyskanych do ponownego wynajmu, w części zasobu mieszkaniowego o niskim standardzie, wyznaczonym z możliwością wynajmu lokali socjalnych. Dotyczy to zarówno budynków stanowiących własność gminy jak i znajdujących się w samoistnym posiadaniu gminy. Natomiast jako ograniczenie należy stosować dotychczasową zasadę nie powiększania liczby i eliminowania lokali socjalnych w budynkach wspólnot mieszkaniowych.

Prognozę zwiększenia liczby lokali mieszkalnych przeznaczonych na wynajem lokali socjalnych w latach 2016 - 2020 przedstawia tabela nr 8.

Tabela nr 8

Lp.	Podział mieszkaniowego zasobu Gminy Knurów	Wielkość zasobów z możliwością wynajmu jako lokale socjalne na dzień 30.06.2015r.	Stan wynajętych lokali socjalnych na dzień 30.06.2015r.	Prognozowana wielkość zwiększenia liczby wynajmowanych lokali socjalnych w latach				
				2016	2017	2018	2019	2020
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1.	Budynki Gminne, w tym:							
	Ilość budynków	105	54	56	58	60	60	62
	Ilość lokali	624	170	174	178	181	185	192
	Powierzchnia użytkowa ogółem	31 250,78	7 220,77	7390,77	7560,77	7688,27	7858,27	8155,77
2.	Budynki wspólnot mieszkaniowych, w tym:							
	Ilość budynków	-	2	2	2	1	1	0
	Ilość lokali gminnych	-	2	2	2	1	1	0
	Pow. użytkowa lokali gminnych	-	93,08	93,08	93,08	53,69	53,69	0
3.	Budynki pozostające w posiadaniu samoistnym Gminy, w tym:							
	Ilość budynków	5	4	4	4	5	5	5
	Ilość lokali	42	12	14	16	20	22	22
	Powierzchnia użytkowa ogółem	1 790,62	467,56	545,56	623,56	779,56	857,56	857,56
RAZEM	Zasoby gminne ogółem							
	Ilość budynków	110	60	62	64	66	66	67
	Ilość lokali	666	184	190	196	202	208	214
	Pow. użytkowa lokali gminnych	33 041,40	7 781,41	8029,41	8377,41	8521,52	8769,52	9013,33

V. Pomieszczenia tymczasowe.

Lokale tworzące gminny zasób mieszkaniowy o niskim standardzie i posadowione w budynkach stanowiących własność Gminy Knurów lub będących w jej samoistnym posiadaniu, mogą być w drodze kwalifikacji przeznaczone na pomieszczenia tymczasowe. Przyjmuje się, że pomieszczenie, które w szczególności nie spełnia warunków technicznych lokalu mieszkalnego i składa się z jednej izby będzie mogło być kwalifikowane na pomieszczenie tymczasowe. Kwalifikacji lokali na pomieszczenie tymczasowe dokonuje podmiot zarządzający gminnym zasobem mieszkaniowym. Potrzeba dysponowania przez gminę zasobem pomieszczeń tymczasowych wynika z obowiązku wskazania w/w pomieszczenia na wezwanie komornika sądowego osobie, wobec której wszczęto egzekucję na podstawie tytułu wykonawczego, w którym orzeczono obowiązek opróżnienia lokalu położonego na terenie gminy, bez prawa do lokalu socjalnego i lokalu zamiennego. Umowę najmu pomieszczenia tymczasowego zawiera się na czas nie krótszy niż miesiąc i nie dłuższy niż 6 miesięcy. Przedłużenie najmu na kolejny okres może dotyczyć osób znajdujących się w niedostatku finansowym lub trudnej sytuacji materialnej, której kryteria określają zasady wynajmowania lokali stanowiących zasób mieszkaniowy Gminy Knurów. W przypadku nie wskazania przez gminę pomieszczenia tymczasowego na wezwanie komornika po upływie 6 miesięcy komornik eksmituje osoby zobowiązane do opróżnienia lokalu do noclegowni lub schroniska zapewniającego miejsca noclegowe.

Obecny stan wynajmowanych pomieszczeń tymczasowych umożliwia wykonywanie przez komornika tytułów wykonawczych dotyczących eksmisji z lokali nie stanowiących zasobu mieszkaniowego gminy. Powyższe zapewnia brak zobowiązań odszkodowawczych gminy wobec wierzycieli. Eksmisje do pomieszczeń tymczasowych z zasobu mieszkaniowego gminy dotyczą osób, których stan zdrowia, wiek lub niepełnosprawność wykluczają możliwość wskazania miejsca noclegowego w schronisku.

Poniższa tabela przedstawia stan wynajmowanych pomieszczeń tymczasowych oraz prognozę zwiększenia stanu w najbliższych pięciu latach w zakresie odnoszącym się do możliwości odzysku lokali o niskim standardzie wyposażenia w urządzenia techniczne. Ponadto prognoza przewiduje prowadzenie postępowań w sprawie odzysku pomieszczeń tymczasowych zajmowanych przez osoby, które utraciły uprawnienia.

Tabela stanu i prognozy pomieszczeń tymczasowych

Tabela nr 9

Lp.	Podział mieszkaniowego zasobu Gminy Knurów	Stan wynajętych pomieszczeń tymczasowych na dzień 30.06.2015r.	Prognozowana wielkość zwiększenia liczby wynajmowanych pomieszczeń tymczasowych w latach 2016 - 2020				
			2016	2017	2018	2019	2020
1	2	4	5	6	7	8	9
1.	Budynki Gminne, w tym:						
	Ilość budynków	9	9	9	9	9	9
	Ilość lokali	11	11	11	12	12	12
	Powierzchnia użytkowa ogółem	263,03	263,03	263,03	287,03	287,03	287,03
2.	Budynki wspólnot mieszkaniowych, w tym:						
	Ilość budynków	0	-	-	-	-	-
	Ilość lokali gminnych	0					
	Pow. użytkowa lokali gminnych	0					
3.	Budynki pozostające w posiadaniu samoistnym Gminy, w tym:						
	Ilość budynków	2	2	2	3	4	4
	Ilość lokali	4	4	5	6	7	7
	Powierzchnia użytkowa ogółem	126,34	126,34	157,94	189,54	221,14	221,14
RAZEM	Zasoby gminne ogółem						
	Ilość budynków	11	11	11	12	13	13
	Ilość lokali	15	15	16	18	19	19
	Pow. użytkowa lokali gminnych	389,37	389,37	420,97	476,57	508,17	508,17

VI. Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji na lata 2016 - 2020

Gmina w latach 2016 - 2020 planuje przeznaczyć środki na remonty budynków, których wysokość określi Uchwała budżetowa na dany rok. Zakres modernizacji i remontów będzie dostosowany do wielkości środków przeznaczonych na dany rok oraz w oparciu o coroczne i okresowe przeglądy techniczne budynków w posiadanym zasobie, stosownie do zapisów ustawy Prawo budowlane. Zarządca po zabezpieczeniu środków w budżecie Gminy wyłoni wykonawcę i przeprowadzi realizację prac remontowych budynków i lokali mieszkalnych.

Stan techniczny zasobu mieszkaniowego gminy uzależniony jest od wieku budynków, przeprowadzonych dotychczas remontów oraz stanu jego utrzymania. Stan techniczny budynków lub poszczególnych elementów wskazuje na konieczność przeprowadzenia remontów przede wszystkim w zakresie:

- wymiany pokryć dachowych,
- przemurowania kominów ponad dachem,
- uszczelnienia przewodów kominowych dymowych i wentylacyjnych,
- wymiany instalacji elektrycznych,
- wymiany instalacji wodno-kanalizacyjnej,
- wykonania izolacji przeciwwilgociowych ścian fundamentowych.

Aktualną strukturę budynków stanowiących własność Gminy Knurów pod względem ich wieku przedstawia poniższa tabela:

Tabela nr 10

Wiek budynku/ mieszkań	ilość budynków		ilość mieszkań	
	liczba	%	liczba	%
do 20 lat	0	0	0	0
od 21 do 100 lat	18	16,67	145	20,66
powyżej 100 lat	90	83,33	557	79,34
Razem	108	100,00	702	100,00

W trakcie obowiązywania Programu przewiduje się prowadzenie innych napraw i remontów niż ujęte w tabeli nr 11, co wynikać może z potrzeb bieżącej eksploatacji budynków i lokali. Nakłady na remonty, naprawy i konserwacje budynków i lokali tworzących zasób, w okresie obowiązywania Programu przewiduje się wykonać w wielkościach określonych w tabeli nr 11. Kwoty te mogą być skorygowane stosownie do sytuacji budżetowej Gminy w poszczególnych latach i w razie pozyskania przez Gminę środków ze źródeł zewnętrznych.

Przedstawione wielkości nakładów obejmują również zaliczki Gminy na fundusz remontowy wspólnot mieszkaniowych.

W zakresie wykonywanych przez najemców modernizacji lokali mieszkalnych przyjmuje się jako zasadę udzielanie zgody na zmianę systemu ogrzewania z piecowego na gazowe lub elektryczne na własny koszt bez możliwości uzyskania zwrotu poniesionych nakładów oraz na warunkach określonych przez obowiązujące przepisy.

Plan remontów modernizacji oraz napraw i konserwacji

Tabela nr 11

L.p.	Roboty remontowe oraz naprawy i konserwacje	Plan na lata w zł				
		2016	2017	2018	2019	2020
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.
1.	Wymiana pionów i poziomów instalacji wodno-kanalizacyjnej	20 000	10 000	15 000	10 000	10 000
2.	Wymiana okien i drzwi w mieszkaniach i klatkach	50 000	70 000	100 000	100 000	130 000
3.	Remonty dachów dachówkowych i papowych	1 300 000	0	0	51 600	52 200
4.	Malowanie klatek schodowych	80 000	50 000	87 400	87 000	100 000
5.	Remonty wjazdów, placów wokół budynków i chodników	40 000	30 000	30 000	25 000	39 000
6.	Remonty elementów małej architektury i śmietników	15 000	15 000	15 000	15 000	25 000
7.	Remonty konstrukcji budynków, w tym wykonanie izolacji przeciwwilgociowej	100 000	91 000	100 000	100 000	180 000
8.	Sukcesywne usuwanie nieprawidłowości w funkcjonowaniu instalacji gazowych, systemów wentylacji i odprowadzania spalin w lokalach	5 000	5 000	5 000	5 000	5 000
9.	Remonty elewacji budynków	50 000	50 000	100 000	100 000	150 000
10.	Remonty mieszkań zasiedlonych i przed zasiedleniem	200 000	230 000	250 000	230 000	300 000
11.	Remonty i przebudowy pieców kaflowych i trzonów kuchennych	45 000	45 000	40 000	40 000	40 000
12.	Wykonanie dokumentacji technicznej i wymiana instalacji elektrycznych	200 000	150 000	100 000	100 000	100 000
13.	Pogotowie techniczne oraz naprawy i konserwacje różne, opróżnianie lokali i przekwaterowania do lokali zamiennych	580 000	580 000	605 000	605 000	630 000
14.	Zaliczka Gminy na fundusz remontowy wspólnot mieszkaniowych	1 100 000	1 100 000	1 100 000	1 100 000	1 100 000
OGÓŁEM		3 785 000	2 426 000	2 547 400	2 569 000	2 861 200

VII. Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.

1. Zasady polityki czynszowej.

Obowiązująca w gminnym zasobie mieszkaniowym stawki czynszu za lokale mieszkalne oraz lokale socjalne i pomieszczenia tymczasowe zostały wprowadzone 1 listopada 2012r., i wynoszą:

Stawka czynszu za lokal mieszkalny (wyjściowa)	4,14 zł/m² , co stanowi 1,43% wartości odtworzeniowej,
Stawka maksymalna	5,38 zł/m² , co stanowi 1,86 % wartości odtworzeniowej,
Stawka minimalna	3,52 zł/m² , co stanowi 1,21% wartości odtworzeniowej,
Stawka czynszu za lokal socjalny	1,76 zł/m² , co stanowi 0,61% wartości odtworzeniowej,
Stawka czynszu za pomieszczenie tymczasowe	1,76 zł/m² , co stanowi 0,61% wartości odtworzeniowej

Założenia polityki czynszowej za lokale mieszkalne na lata 2016 – 2020 obejmują kształtowanie wysokości stawki (wyjściowej) czynszu za lokale mieszkalne w oparciu o aktualną wartość odtworzeniową lokalu wyliczoną na podstawie wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.

Wzrost stawki czynszu powinien być rozłożony proporcjonalnie na wszystkie lata objęte programem i zmierzać do uzyskania maksymalnej wysokości stawki czynszu na poziomie nie mniejszym niż 2% wartości odtworzeniowej lokalu. Przyjmuje się, że podwyżka czynszu może nastąpić nie częściej niż raz na 12 miesięcy o wartość nie mniejszą niż średnioroczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w poprzednim roku kalendarzowym ogłaszany w formie komunikatu, przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej „Monitor Polski”.

Ustawodawca wprowadza możliwość każdej podwyżki stawki czynszu za lokale mieszkalne. Jednak wprowadzenie podwyżki czynszu, w wyniku której stawka czynszu przekroczy poziom 3 % wartości odtworzeniowej, co obecnie stanowi 8,69 zł/m² pow. użytkowej lokalu może nastąpić tylko w uzasadnionych przypadkach. Wysokość wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych dla województwa śląskiego w czwartym kwartale 2015r. i pierwszym kwartale 2016r. wynosi 3 477,00 zł i została określona przez Wojewodę Śląskiego w drodze obwieszczenia.

Natomiast podwyżkę czynszu albo innych opłat za używanie lokalu w wysokości nieprzekraczającej w danym roku kalendarzowym średniorocznego wskaźnika wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w poprzednim roku kalendarzowym uważa się za uzasadnioną.

Przyjmuje się, że w procesie urealniania stawek czynszu za lokale mieszkalne uzasadnione jest wprowadzenie takich czynników podwyższających i obniżających wartość użytkową lokalu, jakie wynikają ze specyfiki zasobu mieszkaniowego Gminy Knurów i kosztów jego utrzymania.

Ustalenie wysokości zindywidualizowanej stawki czynszu może nastąpić z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających wartość użytkową lokalu.

- Do czynników podwyższających wartość użytkową lokalu może należeć:
 - wyposażenie lokalu w centralne ogrzewanie,
 - wyposażenie lokalu w łazienkę,
 - wyposażenie lokalu w instalację gazową,
 - wyposażenie lokalu w centralną ciepłą wodę.
- Do czynników obniżających wartość użytkową lokalu może należeć :
 - brak wc w budynku,
 - brak wc w lokalu,
 - brak wody w lokalu,
 - brak kuchni w lokalu lub kuchni z bezpośrednim oświetleniem naturalnym,
 - położenie całego lokalu na poddaszu.
- Dopuszcza się możliwość zróżnicowania stawki czynszu ze względu na położenie budynku np. zabudowa zwarta lub wolnostojąca, położenie lokalu w budynku, np. kondygnacja lub ogólny zły stan budynku.
- Podwyższenie przez najemcę standardu mieszkania na własny koszt za zgodą wynajmującego nie powoduje zmiany stawki czynszu.
- Podwyższenie przez wynajmującego i na jego koszt standardu mieszkania powoduje zmianę wysokości stawki czynszu za wypowiedzeniem dotychczas obowiązującej stawki czynszu.

6. Wysokość stawki czynszu za lokale socjalne i pomieszczenia tymczasowe ustala się w wysokości 50% najniższej stawki czynszu obowiązującej w mieszkaniowym zasobie gminy.
7. Wysokość stawki czynszu za lokale zamienne na czas naprawy zajmowanego lokalu, ustala się w wysokości stawki czynszu za lokal dotychczas zajmowany.
8. Wysokość stawki odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu mieszkalnego ustala się w wysokości stawki czynszu, jaką przy uwzględnieniu wyposażenia technicznego lokalu opłacałby najemca gdyby stosunek prawny nie wygasł.
9. Wysokość stawki czynszu dla lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m² może być ustalona w drodze przetargu publicznego.
10. Zmiana stawki czynszu ustalonej w drodze przetargu następuje w terminach zmiany stawek czynszu w pozostałych zasobach mieszkaniowych o wartość średniorocznego wskaźnika wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w poprzednim roku kalendarzowym .

2. Warunki obniżania czynszu.

Warunkiem stosowania obniżek czynszu naliczonego według obowiązujących stawek jest łączne spełnienie n/w przesłanek:

- uzyskiwanie przez najemców lokali dochodów uprawniających do dodatku mieszkaniowego,
- uzyskanie decyzji w sprawie odmowy przyznania dodatku mieszkaniowego ze względu na przekroczenie normatywnej powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego,
- posiadanie tytułu prawnego do zajmowanego lokalu mieszkalnego innego niż umowa najmu lokalu socjalnego lub pomieszczenia tymczasowego

Kryteria dochodowe gospodarstwa domowego uzasadniające zastosowanie obniżek czynszu oraz wielkość obniżek w zależności od wysokości dochodu zostały określone w odrębnej uchwale.

Obniżka czynszu nie dotyczy lokali socjalnych i pomieszczeń tymczasowych, w których czynsz jest najniższy i nie zależy od standardu lokalu.

Wprowadzenie obniżki czynszu może nastąpić nie wcześniej niż po uzyskaniu w gminnym zasobie mieszkaniowym maksymalnej stawki czynszu na poziomie 2% wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych.

Obniżki czynszu stosuje Prezydent Miasta Knurów na pisemny wniosek najemcy.

Wprowadzenie obniżek czynszu należy uwzględnić w budżecie na lata kolejne tak, aby zapewnić zarządcy, przychody z czynszów na poziomie pozwalającym na bieżące utrzymanie substancji mieszkaniowej i realizację niezbędnych remontów.

Obniżka czynszu, odnosi się tylko do jednego ze składników opłaty czynszowej – czynszu, naliczonego według obowiązujących stawek. Pozostałe składniki opłaty jak woda, ścieki czy wywóz nieczystości stałych pozostaną bez zmian. Proponowane działanie osłonowe nie stanowi tak kompleksowego rozwiązania jak instytucja dodatków mieszkaniowych. Obecnie najemcy, którego dochód w okresie 3 ostatnich miesięcy nie przekracza 175% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 125% tej kwoty w gospodarstwie wieloosobowym, przysługują po spełnieniu innych przesłanek, dodatek mieszkaniowy. Do wyliczenia dodatku mieszkaniowego uwzględnia się sumę wydatków związanych z kosztem utrzymania mieszkania lub domu. Zatem, wprowadzenie dodatkowej formy pomocy w postaci obniżki czynszu, powinno stanowić uzupełnienie form już istniejących. Adresatami obniżki czynszu będą najemcy, których dochody uprawniają do ubiegania się o przyznanie dodatku mieszkaniowego, a którzy uzyskali odmowę jego przyznania ze względu na przekroczenie normatywnej powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego, co potwierdzi decyzją odmowy przyznania dodatku mieszkaniowego. W okresie poprzedzającym wprowadzenie obniżek czynszu najemcy o niskich dochodach mogą korzystać ze środków pomocowych wypłacanych przez MOPS w formie zasiłków stałych i celowych.

VIII. Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

Gmina, w celu wykonywania powierzonych jej zadań może tworzyć jednostki organizacyjne. Taką jednostką organizacyjną sektora finansów publicznych jest utworzony w 1991 roku samorządowy zakład budżetowy, który odpłatnie wykonuje wyodrębnione zadania i pokrywa koszty swojej działalności z przychodów własnych.

Do zadań MZGLiA należy prowadzenie gospodarki mieszkaniowej, gospodarowanie lokalami użytkowymi oraz wykonywanie zadań z zakresu gospodarki powierzonymi nieruchomościami.

Miejski Zespół Gospodarki Lokalowej i Administracji dysponuje wykwalifikowanym zasobem ludzkim oraz niezbędnym sprzętem i oprogramowaniem do wykonywania powierzonych mu zadań z zakresu gospodarki mieszkaniowej i gospodarowania lokalami użytkowymi, w tym: garażami, parkingami i domem przedpogrzebowym. Uzyskane dochody przeznaczone są na utrzymanie zasobów gminnych, co zasadniczo wpływa na zmniejszenie kwoty dotacji przedmiotowej z budżetu Gminy Knurów.

Zgodnie z obowiązującym stanem prawnym samorządowy zakład budżetowy może wykonywać zadania własne jednostki samorządu terytorialnego obejmujące sferę użyteczności publicznej w drodze bezpośredniego przekazania zakładowi budżetowemu w/w zadań.

W świetle powyższego, w okresie obowiązywania programu nie przewiduje się zmiany formy organizacyjno - prawnej zarządcy mieszkaniowego zasobu Gminy Knurów.

IX. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej.

Podstawą gospodarki finansowej zakładu budżetowego jest roczny plan finansowy, obejmujący dochody własne, dotacje z budżetu gminy, wydatki na wynagrodzenia i składki naliczone od wynagrodzeń, wydatki stanowiące koszty działalności oraz stan środków obrotowych i rozliczenie z budżetem.

Dofinansowanie może przybrać formę dotacji przedmiotowej lub celowej.

Dotacja przedmiotowa przeznaczana jest na pokrycie części wydatków remontowych, napraw i konserwacji mieszkaniowych zasobów Gminy. Dofinansowanie może objąć także dopłatę do utrzymania lokali socjalnych i pomieszczeń tymczasowych. Czynnosc osiągnany z tych lokali jest znacznie niższy od czynszu jaki można by uzyskać z najmu takiego lokalu.

Dotacja celowa przeznaczana jest na ulepszenie, modernizację, przebudowę, adaptację lub zmianę sposobu użytkowania pomieszczeń.

Przyjmuje się zasadę, że koszty utrzymania mieszkaniowego zasobu winny być pokrywane wpływami uzyskiwanymi z czynszu najmu lokali mieszkalnych i użytkowych oraz dofinansowaniem z budżetu Gminy.

X. Przewidywane przychody koszty związane z utrzymaniem mieszkaniowego zasobu gminy.

1. Planowane przychody w latach 2016– 2020.

Tabela nr 12

Lp.	Przychody (wyszczególnienie)	Wykonanie 2014	Plan na lata w tys. zł					
			2015 (przew.wyk.)	2016	2017	2018	2019	2020
1.	Czynsz – lokale mieszkalne	3.877,0	3. 869,9	4.100,0	3.821,5	3.811,3	3.801,1	3.984,5
2.	Dochód (zysk) z lokali użytkowych i innych	(-45,9)	21,9	144,1	39,8	23,7	7,5	7,6
3.	Dotacja z budżetu Gminy	1.250,0	2.960,0	2 143,8	1.483,0	1.543,7	1.554,5	1.700,6
	RAZEM PRZYCHODY	5.081,1	6 851,8	6.387,9	5.344,3	5.378,7	5.363,1	5.692,7

Przychody z tytułu czynszu najmu w lokalach mieszkalnych nie obejmują przychodów – (naliczenia) za tzw. media (centralne ogrzewanie, centralna ciepła woda, woda i kanalizacja, wywóz nieczystości stałych, wywóz nieczystości płynnych).

2. Planowane koszty utrzymania mieszkaniowego zasobu gminy.

Tabela nr 13

Wyszczególnienie	Wykonanie 2014	Plan na lata w tys. zł					
		2015 (przew.wyk.)	2016	2017	2018	2019	2020
Koszty ogółem:							
1. Eksploatacja bieżąca	1.861,2	2.077,2	1.885,0	2.093,1	2.098,8	2.054,4	2.084,6
2. Zarządzanie gminnym zasobem mieszkaniowym	698,2	710,6	717,9	725,2	732,5	739,7	746,9
3. Remonty, naprawy, konserwacje w tym: Fundusz remontowy wspólnot mieszkaniowych	2.745,3	4.064,0	3.785,0	2.426,0	2.547,4	2.569,0	2.861,2
	1.100,7	1.100,0	1.100,0	1.100,0	1.100,0	1.100,0	1.100,0
Razem koszty	5.304,7	6.851,8	6.387,9	5.344,3	5.378,7	5.363,1	5.692,7

Przychody i koszty wg rodzajów działalności (lokale użytkowe) są prowadzone na bieżąco, a wynik finansowy tych działalności (zysk) jest źródłem finansowania kosztów gminnych lokali mieszkalnych .

Nie jest prowadzona ewidencja przychodów i kosztów wg poszczególnych budynków mieszkalnych i usługowych, lecz wg rodzajów działalności.

Wydatki ponoszone na zasobach gminnych adresowane są na te budynki i mieszkania, gdzie jest najgorszy stan techniczny a nie tam, gdzie jest pokrycie w przychodach.

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

W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Knurów uzasadnionym jest:

1. W celu zwiększenia liczby lokali na wynajem lokali socjalnych realizacja pierwszeństwa zamian lokali z gminą przez najemców, zamieszkujących w zasobie mieszkaniowym wyznaczonym z możliwością wynajmu lokali socjalnych.
2. Kontynuacja otwartej polityki zamiany lokali w celu umożliwienia zadłużonym najemcom gminnych lokali mieszkalnych, w indywidualnych przypadkach po przeprowadzeniu negocjacji, zamianę lokalu na lokal o niższym standardzie lub niższych kosztach utrzymania z:
 - gminą – po uzyskaniu zgody na udzielenie ulgi w spłacie należności pieniężnych wobec wynajmującego, gdy uzasadniają to koszty dochodzenia roszczeń i eksmisji oraz sytuacja materialna najemcy,

- osobą zainteresowaną zamianą lokalu – przy jednoczesnej spłacie zadłużenia bieżącego i po uzyskaniu zgody na udzielenie ulgi w spłacie należności pieniężnych wobec wynajmującego.
3. Podejmowanie na bieżąco działań w celu szybkiego odzyskiwania do ponownych wynajmów lokali faktycznie niezamieszkałych przez najemców lub osoby uprawnione do wspólnego zamieszkania, w tym przede wszystkim lokali zadłużonych.
 4. Kontynuacja zmniejszania udziału gminy w budynkach wspólnot mieszkaniowych z liczbą jednego lub dwóch lokali stanowiących własność gminy, poprzez:
 - przedstawianie ofert nabycia zajmowanych lokali najemcom lokali w budynkach wspólnot mieszkaniowych, w związku z planowaną sprzedażą lokali w trybie bezprzetargowym lub przedstawianie ofert dobrowolnego przekwaterowania do lokali zamiennych,
 - przedstawianie ofert wynajmu lokali socjalnych w przypadku niedostatku finansowego gospodarstwa domowego najemcy na podstawie porozumienia zawartego z zarządcą zasobu w sprawie rozwiązania najmu i dobrowolnego zwrotu gminie zajmowanego lokalu w budynku wspólnoty mieszkaniowej,
 - pierwszeństwo wskazania lokalu socjalnego, na podstawie prawa przyznanego wyrokiem sądowym o eksmisję, na rzecz osób zobowiązanych do opróżnienia zajmowanych lokali w budynkach w/w wspólnot.
 5. Wytypowanie nieruchomości gminnych zabudowanych małymi budynkami mieszkalnymi, które mogą być przedmiotem zbycia w trybie przetargu, po zwrocie gminie wszystkich lokali poprzez :
 - dobrowolne przekwaterowania najemców do lokali zamiennych i lokali socjalnych,
 - przeniesienia osób zajmujących lokale bez tytułu prawnego do lokali socjalnych lub pomieszczeń tymczasowych, na podstawie wyroków sądowych o eksmisję.
 6. Zwiększenie liczby pomieszczeń tymczasowych celem wykonania eksmisji bez prawa do lokalu socjalnego i odzyskania w zasobie mieszkaniowym gminy do ponownego wynajmu lokali o wysokim standardzie wyposażenia lub lokali z możliwością wynajmu lokali socjalnych.