



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA ŚLĄSKIEGO

Katowice, dnia 13 lipca 2021 r.

Poz. 4972

UCHWAŁA NR XLI/511/2021 RADY MIASTA KNURÓW

z dnia 6 lipca 2021 r.

w sprawie Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Knurów na lata 2021-2025

Na podstawie art. 4, art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jedn. Dz. U. z 2020 r. poz. 611 z późn. zm.) oraz art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jedn. Dz. U. z 2020 r. poz. 713 z późn.zm), art. 4 ust. 1, art. 13 pkt 2 ustawy z dnia 20 lipca 2000 r. o ogłaszaniu aktów normatywnych i niektórych innych aktów prawnych (tekst jedn. Dz. U. z 2019 r. poz. 1461 z późn. zm.), na wniosek Prezydenta Miasta Knurów

Rada Miasta Knurów uchwała

§ 1. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Knurów na lata 2021-2025, stanowiący załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Knurów.

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

Przewodniczący Rady

Tomasz Rzepa

Załącznik do uchwały Nr XLI/511/2021
Rady Miasta Knurów
z dnia 6 lipca 2021 r.

**WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA
MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY KNURÓW
NA LATA 2021-2025
Wstęp**

§ 1. 1. Obowiązująca ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego wskazuje, że zadaniem własnym gminy jest tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych lokalnej wspólnoty samorządowej. W świetle takich zapisów Gmina Knurów jest zobowiązana m.in. do realizacji potrzeb swoich mieszkańców w zakresie najmu socjalnego, zapewniania lokali zamiennych (w przypadkach określonych w przepisach) oraz tymczasowych pomieszczeń. Dodatkowo zadaniem Gminy Knurów jest tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach (wynajem lokali mieszkalnych).

2. Opracowanie nowego Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Knurów na lata 2021-2025 (dalej Programu) wynika z artykułu 21 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

3. W okresie obowiązywania Programu, w miarę pozyskiwania dodatkowych środków finansowych, będą następować zmiany w standardzie lokali tworzących zasób mieszkaniowy Gminy Knurów. Działania Gminy Knurów będą zmierzać do posiadania liczby lokali tworzących mieszkaniowy zasób gminy na poziomie umożliwiającym zaspokojenie potrzeb osób, które spełniają kryteria określone w uchwale dotyczącej zasad wynajmowania lokali z zasobu mieszkaniowego gminy.

4. Liczba osób oczekujących pomocy Gminy Knurów (zarówno w odniesieniu do liczby składanych wniosków o najem lokali, jak i do liczby osób umieszczonych na „listach”) oraz ograniczone możliwości finansowe gminy w zakresie realizacji nowych form budownictwa mieszkaniowego, a także konieczność podejmowania systematycznych działań zmierzających do poprawy stanu technicznego zasobu mieszkaniowego, uzasadniają kontynuowanie działań opartych na pierwszeństwie realizacji zadań wynikających wprost z ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, dotyczących zapewnienia najmu socjalnego lokali i najmu lokali zamiennych oraz realizację obowiązku ustawowego w zakresie zapewnienia tymczasowych pomieszczeń, o którym mowa w art. 1046 § 4 ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks postępowania cywilnego.

5. Aby stworzyć odpowiednie warunki do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej, Gmina Knurów, obok wykorzystywania własnego zasobu mieszkaniowego, nie wyklucza wprowadzenia innych rozwiązań prawnych umożliwiających tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty mieszkaniowej.

6. Mając na uwadze obowiązujące uregulowania formalnoprawne oraz możliwości finansowe Gminy Knurów zakłada się, że prawidłowe gospodarowanie mieszkaniowym zasobem gminy będzie oparte na:

- 1) polityce czynszowej uwzględniającej czynniki podwyższające lub obniżające wartość użytkową lokali;
- 2) polityce remontowej zakładającej systematyczne zwiększanie nakładów finansowych na poprawę stanu technicznego posiadanego zasobu mieszkaniowego;
- 3) polityce zamian lokali dążącej do racjonalnego wykorzystania lokali w zasobie mieszkaniowym gminy, w tym zbywania budynków lub ich części oraz realizacji wyroków sądowych z prawem do najmu socjalnego bądź konieczności wskazania tymczasowego pomieszczenia;
- 4) polityce zasobowej kształtującej odpowiednią podaż powierzchni pod najem socjalny, tymczasowych pomieszczeń oraz lokali mieszkalnych (w tym lokali zamiennych), uwzględniającej aspekt społeczny, politykę senioralną oraz remonty pustostanów;

5) polityce sprzedażowej zachowującej zasady racjonalnego gospodarowania zasobem, w szczególności aspekty ekonomiczne, społeczne i zarządcze.

7. Właściwa polityka czynszowa będzie realizowana z uwzględnieniem:

- 1) różnicowania stawek czynszowych z uwzględnieniem zarówno czynników podwyższających, jak i obniżających ich wartość użytkową;
- 2) zapewnienia odpowiednich do potrzeb środków finansowych na pokrycie kosztów utrzymania zasobu, w tym na remonty i modernizacje zasobu;
- 3) systemu obniżek czynszów, w przypadku gdy stawka bazowa czynszu w zasobie mieszkaniowym Gminy Knurów osiągnie poziom co najmniej 3% wartości odtworzeniowej budynku stanowiącej iloczyn jego powierzchni użytkowej i wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego, dla gospodarstw domowych o niskich dochodach, wypłat dodatków mieszkaniowych i dodatków energetycznych jako działań osłonowych o charakterze podmiotowym;
- 4) wzmocnienia działań windykacyjnych (względem najemców i byłych najemców lokali) opłat czynszowych, odszkodowań i innych opłat niezależnych od właściciela za lokale mieszkalne, najem socjalny, tymczasowe pomieszczenia;

8. Polityka remontowa będzie realizowana przy założeniu konieczności wydatkowania środków finansowych zapewniających realizację: remontów nieruchomości, termomodernizację budynków, przebudowę budynków i lokali, remonty lokali. W ramach działań modernizacyjnych zasobu sukcesywnie dokonywana będzie zmiana sposobu ogrzewania lokali poprzez wymianę pieców węglowych na ekologiczne źródła ciepła.

9. Podstawę do opracowania założeń Programu stanowiła diagnoza według stanu na dzień 31 grudnia 2020 roku w zakresie:

- 1) liczby lokali i pomieszczeń tworzących zasób mieszkaniowy Gminy Knurów według typów lokali znajdujących się w budynkach stanowiących 100% własność gminy, w nieruchomościach wspólnot mieszkaniowych oraz w samoistnym posiadaniu;
- 2) wyposażenia budynków i lokali w urządzenia techniczne oraz stanu technicznego budynków i lokali;
- 3) potrzeb remontowych wynikających ze stanu technicznego poszczególnych budynków i lokali;
- 4) potrzeb lokalowych z uwzględnieniem liczby osób, wobec których orzeczono wyroki sądowe z prawem do najmu socjalnego lokali oraz znajdujących się na listach oczekujących na najem socjalny, na najem lokalu mieszkalnego i na lokale zamienne.

Rozdział 1.

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

§ 2. 1. Gmina Knurów zobowiązana jest do tworzenia podaży lokali z mieszkaniowego zasobu gminy dla gospodarstw domowych:

- 1) uprawnionych na mocy prawomocnych wyroków sądowych do najmu socjalnego lokalu;
- 2) uprawnionych do otrzymania lokalu zamiennego w oparciu o odrębne przepisy;
- 3) zakwalifikowanych do zawarcia umów najmu w zasobie mieszkaniowym gminy na czas nieoznaczony lub oznaczony.

2. Na wezwanie komornika Gmina Knurów będzie wskazywać tymczasowe pomieszczenia dla gospodarstw domowych, względem których orzeczono wyroki eksmisyjne bez przyznania uprawnień do najmu socjalnego lokalu.

3. Mając na uwadze przepisy ustawy z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej oraz ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej gmina, w miarę występujących potrzeb oraz swoich możliwości, będzie udostępniać lokale na potrzeby mieszkań chronionych, wspomaganych oraz treningowych.

4. Aby zwiększyć podaż lokali dla gospodarstw domowych, które nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych, Gmina Knurów będzie kontynuować zwiększenie liczby lokali w drodze przebudowy budynków lub ich części.

5. Wielkość zasobu mieszkaniowego Gminy Knurów według stanu na dzień 31.12.2020 r. wraz z prognozą zmian w latach 2021-2025 przedstawiają tabele 1-3. Na osiągnięcie prognozowanej liczby lokali mieszkalnych, najmu socjalnego i tymczasowych pomieszczeń na koniec obowiązywania Wieloletniego programu bezpośredni wpływ będzie miało m.in.: przeznaczanie lokali mieszkalnych o niższym standardzie użytkowym na najem socjalny lokali, zbywanie budynków i lokali, wyłączenia z eksploatacji budynków lub lokali z uwagi na stan techniczny lub planowaną przebudowę budynków i lokali.

Tabela 1. Stan liczbowy zasobu mieszkaniowego Gminy Knurów w 2020 r. wraz z prognozą na lata 2021-2025 z uwzględnieniem typu własności budynku

Wyszczególnienie		Lata					
		Stan wyjściowy 31.12.2020	2021	2022	2023	2024	2025
Budynki w 100% własności gminy	Liczba	106	105	102	102	102	102
	Pu m ²	34441,96	34241,92	33461,08	33461,08	33461,08	33461,08
Budynki wspólnot mieszkaniowych ,w których gmina ma udziały	Liczba	110	109	108	107	106	105
	Pu m ²	37575,70	36723,70	35871,70	35019,70	34167,70	33315,70
Budynki będące w posiadaniu samoistnym gminy	Liczba	5	4	4	4	4	4
	Pu m ²	1794,83	1640,52	1640,52	1640,52	1640,52	1640,52
Razem	Liczba	221	218	214	213	212	211
	Pu m ²	73812,49	72606,14	70973,30	70121,30	69269,30	68417,30

Tabela 2. Stan liczbowy mieszkaniowego zasobu Gminy Knurów w 2020 r. wraz z prognozą na lata 2021-2025 według typów lokali i pomieszczeń

Wyszczególnienie		Lata					
		Stan wyjściowy 31.12.2020	2021	2022	2023	2024	2025
Lokale w zasobie mieszkaniowym gminy ogółem wraz z tymczasowymi pomieszczeniami	Liczba	1 631	1 602	1 564	1 544	1 524	1 504
	Pu m ²	73 812,49	72 606,14	70 973,30	70 121,30	69 269,30	68 417,30
w tym:							
lokale mieszkalne pełnostandardowe	Liczba	974	973	967	965	963	961
	Pu m ²	41 489,26	41 779,25	41 612,87	41 646,47	41 680,07	41 713,67
lokale mieszkalne o obniżonym standardzie	Liczba	657	629	597	579	561	543
	Pu m ²	32 323,23	30 826,89	29 360,43	28 474,83	27 589,23	26 703,63
w tym:							
lokale przeznaczone na najem socjalny	Liczba	65	70	75	80	85	90
	Pu m ²	2 501,91	2 691,91	2 881,91	3 071,91	3 261,91	3 451,91
tymczasowe pomieszczenia	Liczba	2	2	2	2	2	2
	Pu m ²	55,61	55,61	55,61	55,61	55,61	55,61

Tabela 3. Stan liczbowy lokali wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego Gminy Knurów w 2020 r. wraz z prognozą na lata 2021-2025 z uwzględnieniem typu własności budynku w których się znajdują

Wyszczególnienie		Lata					
		Stan wyjściowy 31.12.2020	2021	2022	2023	2024	2025
Lokale w zasobie	Liczba	1 631	1 602	1 564	1 544	1 524	1 504

mieszkańciwym gminy ogółem wraz z tymczasowymi pomieszczeniami	Pu m ²	73 812,49	72 606,14	70 973,30	70 121,30	69 269,30	68 417,30
w tym:							
lokale mieszkalne w budynkach w 100% własności gminy	Liczba	645	635	612	607	602	597
	Pu m ²	32 369,37	31 979,33	31 008,49	30 818,49	30 628,49	30 436,49
lokale mieszkalne w budynkach wspólnot mieszkańciwych	Liczba	886	866	846	826	806	786
	Pu m ²	37 398,84	36 546,84	35 694,84	34 842,84	33 990,84	33 138,84
lokale mieszkalne w budynkach w posiadaniu samoistnym	Liczba	33	29	29	29	29	29
	Pu m ²	1 486,76	1 332,45	1 332,45	1 332,45	1 332,45	1 332,45
najem socjalny w budynkach w 100% własności gminy	Liczba	51	56	61	66	71	76
	Pu m ²	2 052,42	2 242,42	2 432,42	2 622,42	2 812,42	3 002,42
najem socjalny w budynkach wspólnot mieszkańciwych	Liczba	6	6	6	6	6	6
	Pu m ²	176,86	176,86	176,86	176,86	176,86	176,86
najem socjalny w budynkach w posiadaniu samoistnym	Liczba	8	8	8	8	8	8
	Pu m ²	272,63	272,63	272,63	272,63	272,63	272,63
tymczasowe pomieszczenia w budynkach w 100% własności gminy	Liczba	1	1	1	1	1	1
	Pu m ²	20,17	20,17	20,17	20,17	20,17	20,17
tymczasowe pomieszczenia w budynkach wspólnot mieszkańciwych	Liczba	0	0	0	0	0	0
	Pu m ²	0	0	0	0	0	0
tymczasowe pomieszczenia w budynkach w posiadaniu samoistnym	Liczba	1	1	1	1	1	1
	Pu m ²	35,44	35,44	35,44	35,44	35,44	35,44

6. Stan techniczny zasobu na dzień 31.12.2020 r. i strukturę wiekową mieszkaniowego zasobu Gminy Knurów przedstawiają tabele 4-8.

Tabela 4. Struktura wiekowa budynków ogółem, w których Gmina Knurów posiada lokale stanowiące zasób mieszkaniowy (budynki w 100% stanowiące własność gminy oraz budynki, w których gmina ma udziały lub posiadanie samoistne) według stanu na dzień 31.12.2020 r.

Lp.	Lata budowy	Liczba budynków	Udział
1	Wybudowane do 1880 r.	1	0,5%
2	Wybudowane w latach 1881-1920	107	48,3%
3	Wybudowane w latach 1921-1960	38	17,2%
4	Wybudowane w latach 1961-2000	74	33,5%
5	Wybudowane w latach 2001-2020	1	0,5%
Razem		221	100%

Tabela 5. Struktura wiekowa budynków w 100% stanowiących własność Gminy Knurów według stanu na dzień 31.12.2020 r.

Lp.	Lata budowy	Liczba budynków	Udział
1	Wybudowane do 1880 r.	1	0,9%
2	Wybudowane w latach 1881-1920	89	84,0%
3	Wybudowane w latach 1921-1960	15	14,2%
4	Wybudowane w latach 1961-2000	1	0,9%
5	Wybudowane w latach 2001 + 2020	0	0,00%
Razem		106	100%

Tabela 6. Stan techniczny budynków gminy z lokalami mieszkalnymi stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy Knurów (wraz z budynkami będącymi w posiadaniu Gminy Knurów według stanu na dzień 31.12.2020 r.

Lp.	Stan techniczny	Liczba budynków	Udział
1	Bardzo dobry	12	10,8%
2	Dobry	4	3,6%
3	Dostateczny	79	71,2%
4	Zły	16	14,4%
5	Do rozbiórki	0	0,0%
Razem		111	100%

Tabela 7. Stan techniczny budynków Wspólnot Mieszkaniowych z lokalami mieszkalnymi stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy Knurów według stanu na dzień 31.12.2020 r.

Lp.	Stan techniczny	Liczba budynków	Udział
1	Bardzo dobry	1	0,9%
2	Dobry	93	84,6%
3	Dostateczny	16	14,5%
4	Zły	0	0%
5	Do rozbiórki	0	0%
Razem		110	100%

Tabela 8. Aktualny poziom wyposażenia lokali tworzących mieszkaniowy zasób Gminy Knurów według stanu na dzień 31.12.2020 r.

Lp.	Nazwa urządzenia technicznego	Liczba lokali	Udział
1	ogrzewanie		
	a) centralne ogrzewanie	877	53,8%
	b) ogrzewanie etażowe (gazowe)	75	4,6%
	c) ogrzewanie piecowe	652	40,0%
	d) gazowe (kotłownia)	22	1,3%
	e) ogrzewanie piecowe z wkładem elektrycznym	5	0,3%
2	instalacja elektryczna	1631	100,0%
3	instalacja wodno-kanalizacyjna	1631	100,0%
4	instalacja gazowa	1002	61,4%
5	centralnie dostarczana ciepła woda użytkowa	175	10,7%
6	lokale z łazienką i wc	1120	68,7%
7	lokale bez wc	355	21,8%
Razem		1631	100,00%

7. Na dzień 31.12.2020 r. na liście osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Knurów oczekiwało 29 gospodarstw domowych. Z uwagi na orzeczone wyroki eksmisyjne z prawem do najmu socjalnego lokalu oczekiwało 37 gospodarstw domowych (wszystkie z mieszkaniowego zasobu gminy). Średnio co roku wpływa około 100 nowych wniosków (średnia liczba wniosków z ostatnich 5 lat) o najem lokalu, z czego nie wszyscy wnioskodawcy spełniają warunki do zawarcia umowy najmu. Ponadto średnio co roku wpływa 5 nowych wyroków eksmisyjnych z prawem do najmu socjalnego lokalu.

8. Średniorocznie do ponownego zasiedlenia z tzw. ruchu ludności odzyskiwanych jest około 78 lokali, z czego około 65 lokali mieszkalnych, na które zawarte były umowy najmu na czas nieoznaczony oraz 13 lokali, na które zawarte były umowy najmu socjalnego na czas oznaczony.

9. Z uwagi na obowiązujące przepisy, a także finansowe możliwości Gminy Knurów przewiduje się, że w latach obowiązywania Wieloletniego programu, realizacja potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej będzie następować poprzez:

- 1) adaptację pustostanów na lokale mieszkalne i najem socjalny, w tym nieużytkowych obiektów mieszkalnych i niemieszkalnych na cele mieszkaniowe;
- 2) przeznaczanie dotychczasowych lokali mieszkalnych na najem socjalny lub tymczasowe pomieszczenia;
- 3) przygotowanie założeń do realizacji poprawy stanu technicznego w ramach własnych środków finansowych gminy, z wykorzystaniem środków przeznaczonych na ten cel w budżecie państwa, m.in. z Funduszu Dopłat Banku Gospodarstwa Krajowego, a także w ramach innych programów oferowanych przez Bank Gospodarstwa Krajowego;
- 4) przejęcie budynków lub lokali na podstawie obowiązujących przepisów poprzez dziedziczenie, zasiedlenie, kupno lub nabycie z mocy prawa celem adaptacji, w zależności od standardu, na najem lokalu mieszkalnego, najem socjalny lokalu lub tymczasowe pomieszczenie;
- 5) sprzedaż nieruchomości gruntowych zabudowanych bądź niezabudowanych z przeznaczeniem na realizację budownictwa mieszkaniowego.

10. Prognozowany stan techniczny zasobu mieszkaniowego Gminy Knurów w poszczególnych latach obowiązywania Wieloletniego programu przedstawiają tabele 9-33.

Tabela 9. Prognoza struktury wiekowej budynków ogółem, w których Gmina Knurów posiada lokale stanowiące zasób mieszkaniowy (budynki w 100% stanowiące własność gminy oraz budynki, w których gmina ma udziały lub posiadanie samoistne) według stanu na dzień 31.12.2021 r.

Lp.	Lata budowy	Liczba budynków	Udział
1	Wybudowane do 1880 r.	1	0,5%
2	Wybudowane w latach 1881-1920	105	48,1%
3	Wybudowane w latach 1921-1960	38	17,4%
4	Wybudowane w latach 1961-2000	73	33,5%
5	Wybudowane w latach 2001-2021	1	0,5%
Razem		218	100%

Tabela 10. Prognoza struktury wiekowej budynków w 100% stanowiących własność Gminy Knurów według stanu na dzień 31.12.2021 r.

Lp.	Lata budowy	Liczba budynków	Udział
1	Wybudowane do 1880 r.	1	1,0%
2	Wybudowane w latach 1881-1920	88	83,8%
3	Wybudowane w latach 1921-1960	15	14,3%
4	Wybudowane w latach 1961-2000	1	1,0%
5	Wybudowane w latach 2001 - 2020	0	0,0%
Razem		105	100%

Tabela 11. Prognoza stanu technicznego budynków gminy z lokalami mieszkalnymi stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy Knurów (wraz z budynkami będącymi w posiadaniu Gminy Knurów według stanu na dzień 31.12.2021 r.

Lp.	Stan techniczny	Liczba budynków	Udział
1	Bardzo dobry	16	14,7%

2	Dobry	5	4,6%
3	Dostateczny	78	71,5%
4	Zły	10	9,2%
5	Do rozbiórki	0	0,0%
Razem		109	100%

Tabela 12. Prognoza stanu technicznego budynków Wspólnot Mieszkaniowych z lokalami mieszkalnymi stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy Knurów według stanu na dzień 31.12.2021 r.

Lp.	Stan techniczny	Liczba budynków	Udział
1	Bardzo dobry	1	0,9%
2	Dobry	92	84,4%
3	Dostateczny	16	14,7%
4	Zły	0	0%
5	Do rozbiórki	0	0%
Razem		109	100%

Tabela 13. Prognoza poziomu wyposażenia lokali tworzących mieszkaniowy zasób Gminy Knurów według stanu na dzień 31.12.2021 r.

Lp.	Nazwa urządzenia technicznego	Liczba lokali	Udział
1	ogrzewanie		
	a) centralne ogrzewanie	857	53,5%
	b) ogrzewanie etażowe (gazowe)	94	5,9%
	c) ogrzewanie piecowe	624	38,9%
	d) gazowe (kotłownia)	22	1,4%
	e) ogrzewanie piecowe z wkładem elektrycznym	5	0,3%
2	instalacja elektryczna	1602	100,0%
3	instalacja wodno-kanalizacyjna	1602	100,0%
4	instalacja gazowa	1013	63,2%
5	centralnie dostarczana ciepła woda użytkowa	175	10,9%
6	lokale z łazienką i wc	1137	71,0%
7	lokale bez wc	328	20,5%
Razem		1602	100,00%

Tabela 14. Prognoza struktury wiekowej budynków ogółem, w których Gmina Knurów posiada lokale stanowiące zasób mieszkaniowy (budynki w 100% stanowiące własność gminy oraz budynki, w których gmina ma udziały lub posiadanie samoistne) według stanu na dzień 31.12.2022 r.

Lp.	Lata budowy	Liczba budynków	Udział
1	Wybudowane do 1880 r.	1	0,5%
2	Wybudowane w latach 1881-1920	102	47,6%
3	Wybudowane w latach 1921-1960	38	17,8%
4	Wybudowane w latach 1961-2000	72	33,6%
5	Wybudowane w latach 2001-2022	1	0,5%
Razem		214	100%

Tabela 15. Prognoza struktury wiekowej budynków w 100% stanowiących własność Gminy Knurów według stanu na dzień 31.12.2022 r.

Lp.	Lata budowy	Liczba budynków	Udział
1	Wybudowane do 1880 r.	1	1,0%
2	Wybudowane w latach 1881-1920	85	83,3%
3	Wybudowane w latach 1921-1960	15	14,7%
4	Wybudowane w latach 1961-2000	1	1,0%
5	Wybudowane w latach 2001 - 2022	0	0,0%
Razem		102	100%

Tabela 16. Prognoza stanu technicznego budynków gminy z lokalami mieszkalnymi stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy Knurów (wraz z budynkami będącymi w posiadaniu Gminy Knurów według stanu na dzień 31.12.2022 r.

Lp.	Stan techniczny	Liczba budynków	Udział
1	Bardzo dobry	17	16,0%
2	Dobry	6	5,7%
3	Dostateczny	77	72,6%
4	Zły	6	5,7%
5	Do rozbiórki	0	0,0%
Razem		106	100%

Tabela 17. Prognoza stanu technicznego budynków Wspólnot Mieszkaniowych z lokalami mieszkalnymi stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy Knurów według stanu na dzień 31.12.2022 r.

Lp.	Stan techniczny	Liczba budynków	Udział
1	Bardzo dobry	1	0,9%
2	Dobry	91	84,3%
3	Dostateczny	16	14,8%
4	Zły	0	0,0%
5	Do rozbiórki	0	0,0%
Razem		108	100%

Tabela 18. Prognoza poziomu wyposażenia lokali tworzących mieszkaniowy zasób Gminy Knurów według stanu na dzień 31.12.2022 r.

Lp.	Nazwa urządzenia technicznego	Liczba lokali	Udział
	ogrzewanie		
	a) centralne ogrzewanie	834	53,3%
	b) ogrzewanie etażowe (gazowe)	111	7,1%
	c) ogrzewanie piecowe	593	37,9%
	d) gazowe (kotłownia)	22	1,4%
1	e) ogrzewanie piecowe z wkładem elektrycznym	4	0,3%
2	instalacja elektryczna	1564	100,0%
3	instalacja wodno-kanalizacyjna	1564	100,0%
4	instalacja gazowa	1019	65,2%
5	centralnie dostarczana ciepła woda użytkowa	172	11,0%
6	lokale z łazienką i wc	1155	73,8%
7	lokale bez wc	297	19,0%
Razem		1564	100,00%

Tabela 19. Prognoza struktury wiekowej budynków ogółem, w których Gmina Knurów posiada lokale stanowiące zasób mieszkaniowy (budynki w 100% stanowiące własność gminy oraz budynki, w których gmina ma udziały lub posiadanie samoistne) według stanu na dzień 31.12.2023 r.

Lp.	Lata budowy	Liczba budynków	Udział
1	Wybudowane do 1880 r.	1	0,5%
2	Wybudowane w latach 1881-1920	102	47,9%
3	Wybudowane w latach 1921-1960	38	17,8%
4	Wybudowane w latach 1961-2000	71	33,3%
5	Wybudowane w latach 2001-2023	1	0,5%
Razem		213	100%

Tabela 20. Prognoza struktury wiekowej budynków w 100% stanowiących własność Gminy Knurów według stanu na dzień 31.12.2023 r.

Lp.	Lata budowy	Liczba budynków	Udział
1	Wybudowane do 1880 r.	1	1,0%
2	Wybudowane w latach 1881-1920	85	83,3%
3	Wybudowane w latach 1921-1960	15	14,70%
4	Wybudowane w latach 1961-2000	1	1,0%
5	Wybudowane w latach 2001 - 2023	0	0,0%
Razem		102	100%

Tabela 21. Prognoza stanu technicznego budynków gminy z lokalami mieszkalnymi stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy Knurów (wraz z budynkami będącymi w posiadaniu Gminy Knurów według stanu na dzień 31.12.2023 r.

Lp.	Stan techniczny	Liczba budynków	Udział
1	Bardzo dobry	19	17,9%
2	Dobry	7	6,6%
3	Dostateczny	76	71,7%
4	Zły	4	3,8%
5	Do rozbiórki	0	0,0%
Razem		106	100%

Tabela 22. Prognoza stanu technicznego budynków Wspólnot Mieszkaniowych z lokalami mieszkalnymi stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy Knurów według stanu na dzień 31.12.2023 r.

Lp.	Stan techniczny	Liczba budynków	Udział
1	Bardzo dobry	1	0,9%
2	Dobry	90	84,1%
3	Dostateczny	16	15,0%
4	Zły	0	0,0%
5	Do rozbiórki	0	0,0%
Razem		107	100%

Tabela 23. Prognoza poziomu wyposażenia lokali tworzących mieszkaniowy zasób Gminy Knurów według stanu na dzień 31.12.2023 r.

Lp.	Nazwa urządzenia technicznego	Liczba lokali	Udział
	ogrzewanie		
	a) centralne ogrzewanie	814	52,7%
	b) ogrzewanie etażowe (gazowe)	129	8,4%
	c) ogrzewanie piecowe	575	37,2%
	d) gazowe (kotłownia)	22	1,4%
1	e) ogrzewanie piecowe z wkładem elektrycznym	4	0,3%
2	instalacja elektryczna	1544	100,0%
3	instalacja wodno-kanalizacyjna	1544	100,0%
4	instalacja gazowa	1037	67,2%
5	centralnie dostarczana ciepła woda użytkowa	172	11,1%
6	lokale z łazienką i wc	1173	76,0%
7	lokale bez wc	279	18,1%
	Razem	1544	100,00%

Tabela 24. Prognoza struktury wiekowej budynków ogółem, w których Gmina Knurów posiada lokale stanowiące zasób mieszkaniowy (budynki w 100% stanowiące własność gminy oraz budynki, w których gmina ma udziały lub posiadanie samoistne) według stanu na dzień 31.12.2024 r.

Lp.	Lata budowy	Liczba budynków	Udział
1	Wybudowane do 1880 r.	1	0,5%
2	Wybudowane w latach 1881-1920	102	48,1%
3	Wybudowane w latach 1921-1960	38	17,9%
4	Wybudowane w latach 1961-2000	70	33,0%
5	Wybudowane w latach 2001-2024	1	0,5%
	Razem	212	100%

Tabela 25. Prognoza struktury wiekowej budynków w 100% stanowiących własność Gminy Knurów według stanu na dzień 31.12.2024 r.

Lp.	Lata budowy	Liczba budynków	Udział
1	Wybudowane do 1880 r.	1	1,0%
2	Wybudowane w latach 1881-1920	85	83,3%
3	Wybudowane w latach 1921-1960	15	14,7%
4	Wybudowane w latach 1961-2000	1	1,0%
5	Wybudowane w latach 2001 - 2024	0	0,0%
	Razem	102	100%

Tabela 26. Prognoza stanu technicznego budynków gminy z lokalami mieszkalnymi stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy Knurów (wraz z budynkami będącymi w posiadaniu Gminy Knurów według stanu na dzień 31.12.2024 r.

Lp.	Stan techniczny	Liczba budynków	Udział
1	Bardzo dobry	21	19,8%
2	Dobry	8	7,5%
3	Dostateczny	75	70,8%
4	Zły	2	1,9%
5	Do rozbiórki	0	0,0%
	Razem	106	100%

Tabela 27. Prognoza stanu technicznego budynków Wspólnot Mieszkaniowych z lokalami mieszkalnymi stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy Knurów według stanu na dzień 31.12.2024 r.

Lp.	Stan techniczny	Liczba budynków	Udział
1	Bardzo dobry	1	0,9%
2	Dobry	89	84,0%
3	Dostateczny	16	15,1%
4	Zły	0	0,0%
5	Do rozbiórki	0	0,0%
Razem		106	100%

Tabela 28. Prognoza poziomu wyposażenia lokali tworzących mieszkaniowy zasób Gminy Knurów według stanu na dzień 31.12.2024 r.

Lp.	Nazwa urządzenia technicznego	Liczba lokali	Udział
	ogrzewanie		
	a) centralne ogrzewanie	794	52,1%
	b) ogrzewanie etażowe (gazowe)	147	9,6%
	c) ogrzewanie piecowe	557	36,6%
	d) gazowe (kotłownia)	22	1,4%
1	e) ogrzewanie piecowe z wkładem elektrycznym	4	0,3%
2	instalacja elektryczna	1524	100,0%
3	instalacja wodno-kanalizacyjna	1524	100,0%
4	instalacja gazowa	1055	69,2%
5	centralnie dostarczana ciepła woda użytkowa	172	11,3%
6	lokale z łazienką i wc	1191	78,1%
7	lokale bez wc	261	17,1%
Razem		1524	100,00%

Tabela 29. Prognoza struktury wiekowej budynków ogółem, w których Gmina Knurów posiada lokale stanowiące zasób mieszkaniowy (budynki w 100% stanowiące własność gminy oraz budynki, w których gmina ma udziały lub posiadanie samoistne) według stanu na dzień 31.12.2025 r.

Lp.	Lata budowy	Liczba budynków	Udział
1	Wybudowane do 1880 r.	1	0,5%
2	Wybudowane w latach 1881-1920	102	48,3%
3	Wybudowane w latach 1921-1960	38	18,0%
4	Wybudowane w latach 1961-2000	69	32,7%
5	Wybudowane w latach 2001-2025	1	0,5%
Razem		211	100%

Tabela 30. Prognoza struktury wiekowej budynków w 100% stanowiących własność Gminy Knurów według stanu na dzień 31.12.2025 r.

Lp.	Lata budowy	Liczba budynków	Udział
1	Wybudowane do 1880 r.	1	1,0%
2	Wybudowane w latach 1881-1920	85	83,3%
3	Wybudowane w latach 1921-1960	15	14,7%
4	Wybudowane w latach 1961-2000	1	1,0%
5	Wybudowane w latach 2001 - 2025	0	0,0%
Razem		102	100%

Tabela 31. Prognoza stanu technicznego budynków gminy z lokalami mieszkalnymi stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy Knurów (wraz z budynkami będącymi w posiadaniu Gminy Knurów według stanu na dzień 31.12.2025 r.

Lp.	Stan techniczny	Liczba budynków	Udział
1	Bardzo dobry	23	21,7%
2	Dobry	9	8,5%
3	Dostateczny	74	69,8%
4	Zły	0	0,0%
5	Do rozbiórki	0	0,0%
Razem		106	100%

Tabela 32. Prognoza stanu technicznego budynków Wspólnot Mieszkaniowych z lokalami mieszkalnymi stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy Knurów według stanu na dzień 31.12.2025 r.

Lp.	Stan techniczny	Liczba budynków	Udział
1	Bardzo dobry	1	1,0%
2	Dobry	89	84,7%
3	Dostateczny	15	14,3%
4	Zły	0	0%
5	Do rozbiórki	0	0%
Razem		105	100%

Tabela 33. Prognoza poziomu wyposażenia lokali tworzących mieszkaniowy zasób Gminy Knurów według stanu na dzień 31.12.2025 r.

Lp.	Nazwa urządzenia technicznego	Liczba lokali	Udział
	ogrzewanie		
	a) centralne ogrzewanie	774	51,5%
	b) ogrzewanie etażowe (gazowe)	165	11,0%
	c) ogrzewanie piecowe	539	35,8%
	d) gazowe (kotłownia)	22	1,4%
1	e) ogrzewanie piecowe z wkładem elektrycznym	4	0,3%
2	instalacja elektryczna	1504	100,0%
3	instalacja wodno-kanalizacyjna	1504	100,0%
4	instalacja gazowa	1073	71,3%
5	centralnie dostarczana ciepła woda użytkowa	172	11,4%
6	lokale z łazienką i wc	1209	80,4%
7	lokale bez wc	243	16,2%
Razem		1504	100,00%

Rozdział 2.

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

§ 3.1. Stan techniczny zasobu, rodzaj zabudowy, sposób użytkowania zasobu, struktura wiekowa poszczególnych budynków, poziom ich wyposażenia w infrastrukturę techniczną zobowiązuje Gminę Knurów do podejmowania dalszych systematycznych działań remontowych i inwestycyjnych. Stan techniczny zasobu wskazuje na konieczność remontów w zakresie:

- 1) pokryć dachowych,
- 2) przemurowania kominów ponad dach,
- 3) uszczelnienia przewodów kominowych, dymowych i wentylacyjnych,
- 4) wymiany instalacji elektrycznych,
- 5) wymiany instalacji wodno-kanalizacyjnej,
- 6) wykonania izolacji przeciwwilgociowej ścian fundamentowych.

2. Przystępując do realizacji działań remontowych Gmina Knurów za priorytet będzie przyjmować usuwanie stanów awaryjnych zagrażających życiu i bezpieczeństwu mieszkańców i ich mieniu oraz konstrukcji technicznej budynku, a w dalszej kolejności podejmować działania podnoszące standard zamieszkania (modernizacja budynków). Za konieczne uznaje się również doposażenie budynków w brakującą infrastrukturę techniczną.

3. Ważnym elementem poprawy stanu technicznego zasobu mieszkaniowego będzie kontynuacja termomodernizacji zabytkowych budynków Starego Knuruwa z likwidacją niskiej emisji.

4. Na mocy Uchwały Nr V/36/1/2017 Sejmiku Województwa Śląskiego z dnia 7 kwietnia 2017 r. w sprawie wprowadzenia na obszarze województwa śląskiego ograniczeń w zakresie instalacji w których następuje spalanie paliw Gmina Knurów zobowiązana jest do wymiany kotłów pozaklasowych na inne niskoemisyjne źródło ciepła. Dlatego też w latach obowiązywania Programu Gmina Knurów realizować będzie przedsięwzięcia mające na celu likwidację nieefektywnych i nieekologicznych źródeł ciepła w lokalach należących do zasobu mieszkaniowego gminy.

5. Gmina Knurów będzie kontynuowała działania zmierzające do poprawy stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy, z uwzględnieniem pierwszeństwa realizacji działań, mających na celu:

- 1) realizację decyzji administracyjnych wydanych przez organy nadzoru budowlanego,
- 2) usuwanie stanów awaryjnych, zagrażających życiu i bezpieczeństwu mieszkańców i ich mieniu oraz konstrukcji technicznej budynku,
- 3) realizację zaleceń przeciwpożarowych,
- 4) zabezpieczenie budynków przed dalszą degradacją,
- 5) likwidację nieefektywnych i nieekologicznych źródeł ciepła poprzez budowę wewnętrznej instalacji grzewczej,
- 6) termomodernizację budynków wraz z wymianą stolarki okiennej i drzwiowej,
- 7) remonty lokali przekazanych do ponownego zasiedlenia po ustaniu stosunku najmu,
- 8) dokonywanie ulepszeń lokali mieszkalnych przez wykonywanie przyłączy i wewnętrznych instalacji wodno-kanalizacyjnych, gazowych i centralnego ogrzewania,
- 9) doposażenie lokali w ustępy spłukiwane i łazienki,
- 10) wykonanie brakujących elementów likwidujących bariery architektoniczne.

§ 4. 1. Polityka napraw i remontów realizowana przez Gminę Knurów w latach obowiązywania Programu będzie nakierowana na osiągnięcie następującego stanu technicznego budynków i lokali:

- 1) właściwa izolacja pionowa i pozioma budynków,
- 2) sprawne elementy konstrukcyjne budynku,
- 3) szczelny i zakonserwowany dach budynku,
- 4) sprawne przewody dymowe, spalinowe i wentylacyjne,
- 5) szczelna instalacja gazowa,
- 6) sprawna instalacja odgromowa,
- 7) sprawnie działająca instalacja wodociągowa i kanalizacyjna,
- 8) bezpieczna instalacja elektryczna, odpowiadająca obecnym wymogom technicznym,
- 9) ekologiczne, energooszczędne urządzenia grzewcze,
- 10) szczelna i sprawna stolarka okienna i drzwiowa,
- 11) elewacja bez ubytków tynków, odmalowana, po termomodernizacji,
- 12) odmalowane klatki schodowe,
- 13) sprawnie działające urządzenia znajdujące się w lokalach.

2. W celu polepszenia stanu technicznego budynków i lokali stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy Knurów w kolejnych latach obowiązywania Programu przyjęto zasadę systematycznego zwiększania środków finansowych na remonty oraz dokonywania bieżącej oceny stanu technicznego budynków zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane.

3. Potrzeby remontowe nieruchomości stanowiących zasób mieszkaniowy Gminy Knurów szacowane będą w oparciu o przeglądy stanu technicznego budynków, o których mowa w ust. 2, na każdy rok objęty Programem. Środki finansowe na realizację zadań remontowych pochodzą będą z przychodów czynszowych, dotacji z budżetu gminy oraz z zewnętrznych źródeł finansowania w ramach obowiązujących programów.

4. Realizacja niezbędnych prac remontowych i modernizacyjnych budynków wspólnot mieszkaniowych, w których Gmina Knurów posiada udziały, wynika bezpośrednio z uchwał podejmowanych przez właścicieli lokali.

5. Podejmowane działania związane z systematyczną poprawą stanu technicznego zasobu spowodują m.in.:

- 1) ponoszenie ekonomicznie uzasadnionych kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości;
- 2) zmniejszenie kosztów związanych z usuwaniem awarii i jej skutków;
- 3) zahamowanie procesów degradacji budynków i lokali;
- 4) polepszenie jakości zamieszkania.

6. Analizę potrzeb w zakresie nakładów remontowych, modernizacyjnych oraz szacunkowe potrzeby finansowe wynikające ze stanu technicznego budynków, w których znajdują się lokale stanowiące mieszkaniowy zasób Gminy Knurów przedstawiają tabele 34-35.

Tabela 34. Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali z podziałem na kolejne lata nieruchomości stanowiących własność i współwłasność Gminy Knurów [w zł]

Wyszczególnienie	2021	2022	2023	2024	2025
Budynki stanowiące współwłasność Gminy Knurów					
Udział Gminy Knurów w funduszu remontowym we wspólnotach mieszkaniowych	996 218	989 643	983 112	976 623	970 177
Budynki stanowiące 100% własności Gminy Knurów					
Dachy	70 000	70 000	70 000	60 000	60 000
Elewacja	5 000	10 000	10 000	10 000	10 000
Fundamenty	11 000	10 000	15 000	15 000	15 000
Ściany i stropy	50 000	50 000	40 000	40 000	40 000
Klatka schodowa	50 000	50 000	50 000	50 000	50 000
Instalacja gazowa	10 000	70 000	30 000	30 000	30 000
Instalacja CO (gazowa)	0	70 000	120 000	0	0
Instalacja elektryczna	52 000	180 000	50 000	50 000	50 000
Przewody dymowe, spalinowe, wentylacyjne	20 000	88 000	20 000	20 000	40 000
Zagospodarowanie działki	60 000	80 000	80 000	60 000	60 000
Naprawy i konserwacje	580 000	600 000	610 000	610 000	610 000
Razem remonty	908 000	1 278 000	1 095 000	945 000	965 000
Inwestycje (budownictwo komunalne)	0	0	0	0	0
Budynki stanowiące 100% własności Gminy Knurów					
Modernizacja budynków i lokali (w tym termomodernizacja, przebudowa, adaptacja)	10 249 600	1 100 000	1 130 000	1 160 000	1 195 000
Lokale stanowiące własności Gminy Knurów					
Stołarka okienna i drzwiowa	120 000	110 000	110 000	100 000	100 000
Podłoga	610 000	1 760 000	2 200 000	2 260 000	2 320 000
Instalacja gazowa					
Instalacja wodno-kanalizacyjna					
Instalacja grzewcza					

Instalacja elektryczna					
Ściany					
Dokumentacja budowlano-wykonawcza					
Razem remonty	730 000	1 870 000	2 310 000	2 360 000	2 420 000

Tabela 35. Planowane nakłady remontowe, modernizacyjne i inwestycyjne w latach 2021-2025 [w zł]

Wyszczególnienie	2021	2022	2023	2024	2025
Remonty budynków stanowiących 100% własność Gminy Knurów	908 000	1 278 000	1 095 000	945 000	965 000
Remont lokali w budynkach komunalnych	730 000	1 870 000	2 310 000	2 360 000	2 420 000
Udział Gminy Knurów w funduszu remontowym we wspólnotach mieszkaniowych	996 218	989 643	983 112	976 623	970 177
Remont lokali komunalnych w budynkach wspólnot mieszkaniowych	110 000	50 000	50 000	10 000	50 000
Razem koszty remontów	2 744 218	4 187 643	4 438 112	4 291 623	4 405 177
Koszty modernizacyjne (w tym termomodernizacja, przebudowa, adaptacja)	10 249 600	1 100 000	1 130 000	1 160 000	1 195 000
Inwestycje (budownictwo komunalne)	0	0	0	0	0

Rozdział 3.

Planowana sprzedaż lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Knurów w kolejnych latach

§ 5. 1. W okresie obowiązywania Programu prowadzona będzie dalsza sprzedaż lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Knurów, w oparciu o obowiązujące przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz zasady określone odrębną uchwałą Rady Miasta Knuruwa.

2. Prowadzona sprzedaż lokali mieszkalnych ma na celu:

- 1) wychodzenie ze współwłasności w wyznaczonych wspólnotach mieszkaniowych z niskim udziałem gminy poprzez sprzedaż lokali ich najemcom, a w przypadku odmowy nabycia lokalu przez najemcę oddanie w najem innego lokalu i zbycie wolnego lokalu w drodze przetargu. Celem takich działań jest ograniczenie nakładów na remonty nieruchomości;
- 2) racjonalne gospodarowanie mieszkaniowym zasobem gminy poprzez żądanie - w przypadku zbycia lokalu przez nabywającego - zwrotu udzielonej bonifikaty w przypadkach przewidzianych w ustawie o gospodarce nieruchomościami.

3. Przedmiotem sprzedaży mogą być wyłącznie te lokale mieszkalne, które Gmina Knurów przeznaczy do zbycia, mając na uwadze racjonalne gospodarowanie mieszkaniowym zasobem gminy. W szczególności przedmiotem zbycia mogą być w pierwszej kolejności lokale w nieruchomościach:

- 1) w których liczba lokali gminnych nie przekracza dwóch lokali,
- 2) które wymagają znacznych nakładów finansowych na remonty lub modernizacje.

4. Rocznie zbywanych będzie 20 lokali mieszkalnych.

Rozdział 4.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 6. 1. Konieczność racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, związana w szczególności z utrzymaniem na właściwym poziomie technicznym budynków mieszkalnych oraz remontami lokali oddawanych przez gminę do wynajmu, zobowiązują Gminę Knurów do prowadzenia efektywnej polityki czynszowej.

2. Wzrastające koszty usług i ceny mediów dostarczanych do nieruchomości oraz konieczność poprawy stanu technicznego posiadanego zasobu mieszkaniowego powodują, że w kolejnych latach stopniowo wzrastać będą koszty utrzymania zasobu mieszkaniowego.

3. Realizowana polityka czynszowa oparta będzie na:

- 1) ochronie najuboższych gospodarstw domowych poprzez system obniżek czynszów, w przypadku gdy stawka bazowa czynszu w zasobie mieszkaniowym Gminy Knurów osiągnie poziom co najmniej 3% wartości odtworzeniowej budynku stanowiącej iloczyn jego powierzchni użytkowej i wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego, pomocy w formie dodatków mieszkaniowych i dodatków energetycznych;
- 2) poprawie stanu technicznego mieszkaniowego zasobu Gminy Knurów, w tym działań w zakresie obniżenia kosztów jego utrzymania;
- 3) systemowej zamianie lokali w celu racjonalnego zasiedlania zasobu mieszkaniowego, uwzględniającego potrzeby gospodarstw domowych i ich możliwości finansowe;
- 4) realizacji przez służby społeczne programów osłonowych, dotyczących pomocy rodzinom w niedostatku w uregulowaniu zaległości czynszowych oraz bieżącego wnoszenia opłat czynszowych.

§ 7. Wysokość stawek czynszu najmu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych i czynników obniżających lub podwyższających wartość użytkową lokalu, wysokość stawek czynszu najmu socjalnego lokali oraz tymczasowych pomieszczeń ustala Prezydent Knurowa w drodze zarządzenia, z zachowaniem zasad wynikających z obowiązujących w tym zakresie przepisów prawnych, przy uwzględnieniu postanowień niniejszego Wieloletniego programu.

§ 8. 1. Wysokość czynszu dla danego lokalu mieszkalnego określa się w oparciu o stawkę bazową czynszu oraz czynniki podwyższające lub obniżające jego wartość użytkową.

2. Wysokość czynszu dla najmu socjalnego i tymczasowego pomieszczenia ustala się bez stosowania czynników podwyższających lub obniżających jego wartość użytkową.

3. Wprowadza się następujące czynniki obniżające, mające wpływ na wysokość stawki czynszowej:

- 1) lokal położony w budynku znajdującym się przy ulicach: Zwycięstwa, Powstańców, Feliksa Michalskiego – 5%,
- 2) brak WC w lokalu – 5%,
- 3) położenie całego lokalu w części budynku pomiędzy ostatnim stropem a połacią dachową - 5%,
- 4) lokal położony w budynku o złym stanie technicznym – 5%,
- 5) zły stan techniczny istniejących w budynku i lokalu instalacji oraz urządzeń centralnego ogrzewania i ciepłej wody, w budynku wyposażonym w kotłownię gazową – 5%.

4. Wprowadza się następujące czynniki podwyższające, mające wpływ na wysokość stawki czynszowej:

- 1) wyposażenie lokalu w instalację centralnego ogrzewania – 10%,
- 2) wyposażenie lokalu w łazienkę – 5%,
- 3) wyposażenie lokalu w instalację gazową – 10%,
- 4) wyposażenie lokalu w instalację ciepłej wody – 5%,
- 5) lokal po wykonanym remoncie lub przebudowie po roku 2007 – 10%
- 6) lokal położony w budynku wybudowanym po roku 2007 – 20%,
- 7) lokal położony w budynku po wykonanym ociepleniu ścian zewnętrznych wraz z ociepleniem stropu piwnicznego i stropu nad ostatnią kondygnacją oraz wymianą stolarki okiennej – 10%,
- 8) lokal położony w budynku po wykonanych co najmniej 2 elementach wymienionych w pkt. 7 – 5%,
- 9) lokal położony w budynku z rekuperacją - 20%.

5. Czynniki podwyższające i obniżające nie mają zastosowania do stawek czynszowych ustalonych w wyniku przetargu.

§ 9. 1. Ustala się, iż z wnioskiem o obniżkę stawki bazowej czynszu mogą występować najemcy lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Knurów, w przypadku gdy stawka bazowa czynszu w zasobie mieszkaniowym Gminy Knurów osiągnie poziom co najmniej 3% wartości odtworzeniowej budynku stanowiącej iloczyn jego powierzchni użytkowej i wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego.

2. Obniżka czynszu może zostać udzielona najemcy, który spełni kryterium dochodowe uzasadniające jej zastosowanie przewidziane w odrębnej uchwale o zasadach wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, przyjętej w oparciu o art. 21 ust. 1 pkt 2 i ust. 3 pkt. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

3. W przypadku wystąpienia warunku, o którym mowa w ust. 1, możliwy procent obniżki reguluje zarządzenie Prezydenta Knuruwa.

Rozdział 5.

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Knurów oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych latach

§ 10. 1. Zarządzanie nieruchomościami i lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy polega na podejmowaniu wszelkich decyzji i dokonywaniu czynności, które mają na celu zapewnienie:

- 1) właściwej gospodarki finansowej nieruchomości,
- 2) bezpieczeństwa użytkowania nieruchomości,
- 3) odpowiedniej polityki remontowej i modernizacyjnej,
- 4) możliwości zamian lokali,
- 5) niezbędnej podaży powierzchni pod najem socjalny, tymczasowych pomieszczeń oraz lokali mieszkalnych (w tym lokali zamiennych),
- 6) uzasadnionego ekonomicznie inwestowania w zasób mieszkaniowy.

2. Proces zarządzania i eksploatacji zasobów pozostających w dyspozycji Gminy Knurów realizuje zakład budżetowy Miejski Zespół Gospodarki Lokalowej i Administracji. W okresie objętym Programem nie przewiduje się zmian zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy. Podjęte będą działania związane z podniesieniem standardu świadczonych usług.

Rozdział 6.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

§ 11. 1. Właściwe gospodarowanie mieszkaniowym zasobem Gminy Knurów i realizacja przyjętych założeń w niniejszym Programie wiąże się z koniecznością ponoszenia zarówno stałych, jak i okresowych kosztów związanych z utrzymaniem nieruchomości, w których Gmina Knurów jest właścicielem lub współwłaścicielem przyjmując, że na koszty utrzymania i zarządzania zasobem mieszkaniowym składają się:

- 1) opłaty niezależne od właściciela - koszty dostawy usług i mediów do nieruchomości i lokali;
- 2) koszty bieżącej eksploatacji zasobu, w tym związane z: administrowaniem (eksploatacja budynków, obsługa techniczna, wydatki administracyjne), utrzymaniem porządku i czystości zarządzanych nieruchomości, pozostałe koszty dotyczące zasobu, takie jak: ubezpieczenie nieruchomości, obsługa finansowa, podatki, ochrona mienia i inne;
- 3) koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, w których Gmina Knurów jest współwłaścicielem;
- 4) koszty remontów bieżących budynków i lokali, przeglądów technicznych, konserwacji i drobnych napraw, usuwania awarii;
- 5) koszty adaptacji, modernizacji, rozbudowy, nadbudowy, przebudowy, doposażenia w instalacje oraz remonty główne i prace rozbiórkowe;
- 6) odszkodowania płacone na rzecz podmiotów i osób fizycznych.

2. Źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2021-2025 będą:

- 1) wpływy osiągnięte z tytułu wynajmu lokali mieszkalnych, najmu socjalnego, tymczasowych pomieszczeń oraz lokali użytkowych i opłat za dzierżawę terenu;
- 2) dotacje z budżetu gminy,
- 3) dotacje z budżetu państwa;
- 4) dotacje z Unii Europejskiej pozyskiwane w ramach dostępnych programów;
- 5) pożyczki i kredyty.

3. Zgodnie z ustawą z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, Gmina Knurów ma obowiązek ponoszenia kosztów zarządu nieruchomością wspólną i kosztów remontów nieruchomości stanowiących jej współwłasność. Koszty te ponoszone są do wysokości posiadanych udziałów w nieruchomości i wynikają z uchwał wspólnot mieszkaniowych przyjmowanych na dany rok przez właścicieli lokali. Szacunek kosztów przypadających na Gminę Knurów w latach obowiązywania Programu odnosi się do kosztów poniesionych w 2020 r., z uwzględnieniem prognozowanych zmian w liczbie lokali gminy.

Rozdział 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

§ 12. 1. Dla realizacji przyjętych w Wieloletnim programie założeń, związanych z odpowiednią do potrzeb mieszkaniowych, liczbą, strukturą, standardem lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Knurów, konieczny jest wzrost wydatkowanych środków na cele mieszkaniowe.

2. Przyjmuje się, że koszty związane z utrzymaniem mieszkaniowego zasobu Gminy Knurów będą się kształtować na poziomie zakładanym w tabeli 36 z zastrzeżeniem, że wszystkie podane wartości są szacunkowe i uzależnione ostatecznie m.in. od faktycznych przychodów z czynszu, wysokości środków z innych źródeł przychodowych budżetu gminy oraz czynników zewnętrznych, m.in. takich jak zmiany przepisów prawa, sytuacji finansowej i gospodarczej Gminy Knurów, dostępności środków zewnętrznych.

Tabela 36. Koszty utrzymania zasobu mieszkaniowego w kolejnych latach [w zł]

Wyszczególnienie	Stan wyjściowy 31.12.2020	2021	2022	2023	2024	2025
Koszty bieżącej eksploatacji w budynkach 100% własność gminy*	2 136 416	2 243 237	2 363 476	2 465 334	2 573 495	2 687 652
Koszty remontów budynków stanowiących 100% własność gminy	480 948	908 000	1 278 000	1 095 000	945 000	965 000
Koszty remontów lokali	535 339	730 000	1 870 000	2 310 000	2 360 000	2 420 000
Koszty wynajmującego w budynkach stanowiących współwłasność gminy**	1 437 955	1 509 853	1 585 346	1 664 613	1 747 844	1 835 236
Koszty zarządzania i administrowania zasobem gminy	2 448 462	2 570 885	2 571 752	2 660 993	2 754 146	2 842 961
Koszty zarządu w nieruchomościach wspólnych, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli	928 328	952 130	976 542	1 001 581	1 027 261	1 053 600
Koszty funduszu remontowego w nieruchomościach wspólnych, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli	970 588	996 218	989 643	983 112	976 623	970 177
Razem koszty utrzymania zasobu bez kosztów modernizacyjnych i inwestycyjnych	8 938 036	9 910 323	11 634 759	12 180 632	12 384 369	12 774 626
Koszty modernizacyjne budynków	10 975 250	10 249 600	1 100 000	1 130 000	1 160 000	1 195 000

i lokali (w tym termomodernizacja, przebudowa, adaptacja)						
Koszty inwestycji (budownictwo komunalne)	0	0	0	0	0	0
Razem koszty utrzymania zasobu wraz z kosztami modernizacyjnymi i inwestycyjnymi	19 913 286	20 159 923	12 734 759	13 310 632	13 544 369	13 969 626

*Koszty bieżącej eksploatacji - koszty utrzymania, które między innymi obejmują wydatki na utrzymanie firmy zarządzającej, podatki od nieruchomości i gruntowy, utrzymanie techniczne (okresowe przeglądy instalacji,), opłaty sądowe, opłaty pocztowe, obsługa prawna, autorska obsługa programów komputerowych, ochrona mienia, ubezpieczenie mienia, koszty utrzymania czystości w częściach wspólnych nieruchomości, koszty energii elektrycznej w częściach wspólnych nieruchomości, koszty usługi kominiarskiej, koszty utrzymanie windy, AZART, koszty utrzymania chodników, terenów zielonych.

**Koszty wynajmującego są to koszty jakie ponosi Gmina Knurów na utrzymanie swojego zasobu oprócz kosztów zarządu nieruchomością wspólną tj. koszty windykacji, koszty sądowe, koszty obsługi administracyjnej związane z utrzymaniem lokali gminy w budynkach wspólnot mieszkaniowych.

3. Wysokość kosztów związanych z gospodarką mieszkaniową uzależniona będzie od:

- 1) bieżących potrzeb w zakresie eksploatacji zasobu,
- 2) zmieniającej się wielkości zasobu i jego struktury,
- 3) bieżących potrzeb remontowych,
- 4) realizacji programu likwidacji niskiej emisji w budynkach i lokalach,
- 5) realizacji programu remontów pustostanów,
- 6) planów inwestycyjnych,
- 7) wysokości zmieniających się cen usług i mediów dostarczanych do zasobu.

Rozdział 8.

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

§ 13.1. Poprawa wykorzystania i racjonalizacja gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Knurów polegać będzie m.in. na:

- 1) utrzymaniu w zasobie udziału lokali z najmem socjalnym lokali na poziomie zapewniającym systematyczne zaspokajanie potrzeb osób najuboższych;
- 2) prowadzeniu racjonalnej polityki sprzedaży lokali mieszkalnych poprzez sprzedaż 20 lokali rocznie według zasad określonych w Rozdziale 3;
- 3) kontynuacji otwartej polityki zamiany lokali w celu umożliwienia zadłużonym najemcom gminnych lokali, zamianę lokalu na lokal o obniżonym standardzie lub niższych kosztach utrzymania;
- 4) tworzeniu najemcom lokali mieszkalnych warunków do podejmowania świadomej inicjatywy poprawy warunków mieszkaniowych we własnym zakresie w ramach zamian z kontrahentami;
- 5) zwalnianiu lokali wyodrębnionych z mieszkaniowego zasobu gminy jako najem socjalny, a zajmowanych jeszcze przez osoby o wyższym dochodzie poprzez proponowanie tym osobom innych lokali o lepszym standardzie – w celu zwiększenia podaży najmu socjalnego lokali;
- 6) podejmowaniu działań windykacyjnych w zakresie należności czynszowych, odszkodowań i innych opłat niezależnych od właściciela, rozkładanie zadłużenia na raty nawet długoterminowe, stosowanie obniżek czynszu, możliwość odpracowania długu poprzez roznoszenie korespondencji;
- 7) egzekwowaniu od najemców lokali obowiązków w zakresie przestrzegania Regulaminu Porządku Domowego i uświadamiania o konsekwencjach nieprzestrzegania zasad współzycia społecznego i prawa sąsiedzkiego;

- 8) bieżącym monitorowaniu zawartych umów najmu na lokale mieszkalne, tymczasowe pomieszczenia, w ramach najmu socjalnego i wypowiedanie ich najemcom, którzy mają zaspokojone potrzeby mieszkaniowe poza zasobem mieszkaniowym gminy lub podnajmują lokale bez zgody właściciela zasobu;
- 9) przeprowadzaniu przeglądów technicznych budynków i lokali w celu pozyskania kompleksowej informacji o potrzebach remontowych zasobu;
- 10) wprowadzeniu systemu pełnych rozliczeń w odniesieniu do poszczególnych budynków umożliwiającą przypisanie do nieruchomości wszystkich nakładów i kosztów;
- 11) podejmowaniu działań w celu pozyskiwania środków zewnętrznych i funduszy celowych na remonty nieruchomości, modernizacje i inwestycje.

2. W latach 2021-2025 nie wystąpią potrzeby w zakresie zamian lokali związanych z planowanymi remontami budynków i lokali.