

Projekt

z dnia 10 listopada 2021 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ SKOCZOWA**

z dnia 24 listopada 2021 r.

**w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Skoczów
na lata 2022-2026**

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

§ 1. 1. Przyjąć wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Skoczów na lata 2022 – 2026 stanowiący załącznik do uchwały.

§ 2. Uchwała ma zastosowanie do mieszkaniowego zasobu Gminy, o którym mowa w art. 20 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Skoczowa.

§ 4. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Skoczowie.

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

RADCA PRAWNY
Angelika Lis
ANGELIKA LIS
KT 4185

Załącznik do uchwały Nr

Rady Miejskiej Skoczowa

z dnia 24 listopada 2021 r.

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Skoczów na lata 2022-2026

Rozdział 1. Wprowadzenie

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Skoczów na lata 2022-2026 jest dokumentem strategicznym, określającym zasady oraz cele prowadzonej przez gminę polityki mieszkaniowej. Gmina Skoczów posiada i tworzy mieszkaniowy zasób w celu zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej Skoczowa. Przyjmuje się następujące priorytety w gospodarowaniu lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Skoczów:

-dążenie do optymalnego wykorzystania mieszkaniowego zasobu gminy poprzez sukcesywne zmniejszanie liczby niezagospodarowanych lokali;

-efektywne i skuteczne egzekwowanie należności z tytułu czynszów z mieszkań gminnych i zmniejszanie zadłużenia;

-sukcesywną poprawę stanu technicznego posiadanego zasobu mieszkaniowego, w szczególności poprzez:

- a) realizację koniecznych remontów i modernizacji;
- b) likwidację barier architektonicznych w związku z remontami lokali wskazywanych na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych osób niepełnosprawnych;
- c) zmianę sposobu ogrzewania opartego na paliwach stałych na inne systemy grzewcze w celu ograniczenia zanieczyszczenia powietrza i poprawy efektywności energetycznej;
- d) optymalizację struktury własnościowej budynków z lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy w celu zmniejszenia kosztów utrzymania zasobu;
- e) racjonalizację wynajmu gminnych lokali mieszkalnych w ramach rozwiązań służących dostosowaniu wielkości wynajmowanych lokali do potrzeb i możliwości najemców.

Rozdział 2.

Prognoza wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach

§ 1. Zasób mieszkaniowy gminy znajduje się w budynkach stanowiących własność gminy lub współwłasność z osobami fizycznymi i wg stanu na 31.12.2020 r. obejmuje łącznie 406 lokali mieszkalnych.

§ 2. Skoczowskie Przedsiębiorstwo Komunalne sp. z o. o. administruje 42 budynkami mieszkalnymi oraz mieszkalno- użytkowymi. 128 mieszkań własności gminy znajduje się w 23 budynkach wspólnot mieszkaniowych nie zarządzanych przez Spółkę. Dwa mieszkania znajdują się na poddaszu budynku przedszkola w Wiślicy.

Wielkość posiadanych zasobów mieszkaniowych przedstawia poniższa tabela.

LP.	Adres budynku	Ilość lokali w szt.	Pow. Mieszkalna w m ²	Lokale mieszkalne		Lokale o obniżonym standardzie	
				Ilość lokali w szt.	Pow. mieszkalna w m ²	Ilość lokali w szt.	Pow. mieszkania w m ²
1	Bielska 1	3	135,85	3	135,85	-	-
2	Bielska 6	8	248,58	3	117,95	5	130,63
3	Bielska 13	4	166,53	3	137,03	1	29,50

4	Bielska 14	5	266,32	5	266,32	-	-
5	Bielska 18	7	408,71	7	408,71	-	-
6	Bielska 20	5	320,60	5	320,60	-	-
7	Bielska 41	19	788,67	19	788,67	-	-
8	Bielska 41A	40	827,01	31	637,94	9	189,07
9	Cieszyńska 9	4	172,18	3	154,65	1	17,53
10	Cieszyńska 42	3	205,00	3	205,00	-	-
11	Ciężarowa 15	7	246,07	7	246,07	-	-
12	Dolny Bór 1A	4	53,24	1	13,31	3	39,93
13	Górecka 5	16	412,36	7	170,30	9	242,06
14	Górecka 7	15	402,90	3	67,00	12	335,90
15	Górny Bór 1	6	179,91	1	38,20	5	141,71
16	Kiczycka 1	1	41,30	1	41,30	-	-
17	Kościelna 11	12	470,65	12	470,65	-	-
18	Mały Rynek 1	4	247,48	4	247,48	-	-
19	Mickiewicza 13	5	306,07	5	306,07	-	-
20	Rynek 9	2	126,89	2	126,89	-	-
21	Rynek 10	7	304,72	7	304,75	-	-
22	Rynek 15	8	342,14	8	342,14	-	-
23	Rynek 17	3	163,63	3	163,63	-	-
24	Rynek 18	6	311,01	6	311,01	-	-
25	Rynek 19	2	105,64	2	105,64	-	-
26	Stalmacha 2	8	357,15	7	328,97	1	28,18
27	Stalmacha 37	4	102,35	2	57,81	2	44,54
28	Ustrońska 2	2	74,30	2	74,30	-	-
29	Ustrońska 3	8	567,71	8	567,71	-	-
30	Wiślańska 34	3	103,09	3	103,09	-	-
31	Zawiśle 21	7	260,60	7	260,60	-	-
32	Zawiśle 23	8	132,36	1	15,15	7	116,82
33	Zawiśle 25	17	631,37	10	368,84	7	262,54
34	Kiczyce Cisowa 11	1	62,12	-	-	1	62,12
35	Kiczyce Gminna 5	5	150,11	-	-	5	150,11
36	Kiczyce Ochabska 29	4	74,13	-	-	4	74,13
37	Pogórze Bielska 89	2	118,51	1	93,12	1	25,39
38	Pogórze Bielska 91	2	102,04	2	102,04	-	-

39	Modrzewiowa 1	5	131,67	3	44,80	2	86,87
40	Wiślica Stadionowa 11	2	94,49	2	94,49	-	-
41	Wiślica Powiatowa 85	2	93,96	2	93,96	-	-
42	Wiślica Powiatowa 142	2	116,22	2	116,22	-	-
RAZEM		278	10 425,64	203	8 448,62	75	1 977,02

Lokale mieszkalne własności gminy położone w budynkach wspólnot mieszkaniowych przedstawia poniższa tabela.

Lp.	Adres budynku	Ilość lokali mieszkalnych własności Gminy w szt.	Pow. mieszkalna w m ²
1	Bielska 7	2	99,93
2	Bielska 12	5	209,52
3	Cieszyńska 11	1	84,64
4	Cieszyńska 13	2	96,10
5	Górny Bór 8B	21	816,15
6	Ks. Mocko 3	7	291,20
7	Ks. Mocko 5	7	275,30
8	Ks. Mocko 12	2	61,98
9	Łęgowa 7	1	40,69
10	Łęgowa 11	2	76,70
11	Osiedlowa 10	11	464,75
12	Osiedlowa 12	5	217,75
13	Osiedlowa 14	20	1026,67
14	Osiedlowa 24	3	122,65
15	Powstańców Śląskich 2	7	239,97
16	Słoneczna 10	2	72,92
17	Słoneczna 12	1	37,05
18	Słoneczna 14	11	478,30
19	Targowa 11	4	192,10
20	Targowa 13	6	316,76
21	Targowa 15	2	77,40
22	Targowa 17	2	93,18
23	Zamkowa 2A	4	151,79
RAZEM		128	5 543,50

§ 3. W ramach zasobu mieszkaniowego Gminy Skoczów występują zarówno lokale o pełnym standardzie tzn. wyposażone we wszystkie media, instalacje oraz zawierające wszystkie niezbędne pomieszczenia podstawowe i pomocnicze, jak też lokale o obniżonym standardzie.

Szczegółowe wyposażenie poszczególnych budynków w urządzenia techniczne i instalacje, zostało przedstawione w poniższej tabeli.

Lp.	Adres budynku Rok budowy	Wyposażenie lokali mieszkalnych				
		woda, kanalizacja	gaz	c.o., c.o. etażowe	ubikacja	łazienka
1.	Bielska 1 1869	3	3	2	3	3
2.	Bielska 6 1849	1	1	-	1	1
3.	Bielska 13	4	3	2	4	4

	1890					
4.	Bielska 14 1902	5	5	5	5	5
5.	Bielska 18 1879	7	7	7	7	7
6.	Bielska 20 1839	5	5	5	5	5
7.	Bielska 41 2005	19	19	19	19	19
8.	Bielska 41A 2010	40	-	40	40	40
9.	Cieszyńska 9 1879	4	2	2	4	3
10.	Cieszyńska 42 1956	3	-	2	3	3
11.	Ciężarowa 15 1958	3	3	7	3	3
12.	Dolny Bór 1A 2008	4	-	4	4	-
13.	Górecka 5 1937	16	4	1	8	3
14.	Górecka 7 1939	15	5	1	8	4
15.	Górny Bór 1 1873	6	-	-	3	1
16.	Kiczycza 1 1889	1	-	-	1	1
17.	Kościelna 11 1935	12	-	12	12	12
18.	Mały Rynek 1 1870	4	4	4	4	4
19.	Mickiewicza 13 1879	5	5	5	5	5
20.	Rynek 9 1899	2	2	2	2	2
21.	Rynek 10 1899	7	7	6	7	7
22.	Rynek 15 1909	8	7	3	8	7
23.	Rynek 17 1869	3	3	3	3	3
24.	Rynek 18 1859	6	6	4	6	6
25.	Rynek 19 1909	2	2	2	2	2
26.	Stalmacha 2 1879	8	8	3	8	8
27.	Stalmacha 37 1889	4	2	1	2	1
28.	Ustrońska 2 1849	2	2	2	2	2
29.	Ustrońska 3 1839	8	6	5	8	8
30.	Wiślańska 34 1935	3	3	3	3	1
31.	Zawiśle 21	7	7	7	7	7

	1982					
32.	Zawiśle 23 1993	1	-	-	4	-
33.	Zawiśle 25 1994	17	17	1	17	17
34.	Kiczyce Cisowa 11 1950	1	-	-	1	1
35.	Kiczyce Gminna 5 1950	5	-	1	3	2
36.	Kiczyce Ochabska 29 1950	4	-	-	2	-
37.	Pogórze ul. Bielska 89 1796	2	1	1	1	1
38.	Pogórze ul. Bielska 91 1965	2	1	2	2	2
39.	Harbutowice Modrzewiowa 1 1933	4	2	5	2	2
40.	Wiślica Stadionowa 11 1935	2	2	2	2	2
41.	Wiślica Powiatowa 85 1920	2	2	2	2	2
42.	Wiślica Powiatowa 142 1975	2	2	2	2	2
	RAZEM	260	148	175	235	208

Z przedstawionych tabeli wynika, że wyposażenie lokali mieszkalnych w urządzenia i instalacje przedstawia się następująco:

- woda i kanalizacja	94%
- gaz	53%
- centralne ogrzewanie	63%
- ubikacja	85%
- łazienka	75%

§ 4. 1. Przeciętny stan techniczny budynków i lokali jest średni. Działań remontowych wymaga około 80% budynków, z czego 1 budynek wymaga remontu gruntownego (przy ul. Bielskiej 6). Budynek „Arenda” w Pogórze przy ul. Bielskiej 89 będący pod nadzorem konserwatorskim wymaga także znacznych nakładów remontowych. Po kontroli przeprowadzonej przez Urząd Ochrony Zabytków zostały wydane zalecenia Konserwatora Zabytków zobowiązujące do prac remontowych i zabezpieczających. W budynku do niedawna znajdowały się lokale użytkowe, jednak brak zainteresowania najemców sprawił, że miało tam swoją siedzibę Koło Gospodyń Wiejskich. Z uwagi na to, że spółka nie ma możliwości wykorzystania tego budynku zgodnie z jego funkcją i wymaganiami narzucanymi przez Konserwatora Zabytków należy rozważyć jego przekazanie Gminie Skoczów, co może umożliwić pozyskanie środków na remont.

Zestawienie budynków wymagających działań remontowych

Charakter działań					Razem
Konserwacje bieżące stan techniczny dobry	Remonty bieżące stan techniczny średni	Budynki do technicznego zużycia stan techniczny średni	Remont gruntowny z modernizacją stan techniczny niezadowalający	Budynek wymagający znacznych nakładów na remont do przekazania celem zagospodarowania przez Gminę stan techniczny zły	

8	28	4	1	1	42
---	----	---	---	---	----

2. Stan techniczny zasobów wynika w dużej mierze z wieku budynków, a co się z tym wiąże z koniecznością doprowadzania ich do obecnie obowiązujących przepisów i standardów.

3. Oceniając stan techniczny zasobów mieszkaniowych Gminy należy zwrócić uwagę, że są to zasoby wiekowe wymagające znacznych nakładów na utrzymanie. Istotnym celem modernizacji jest też obniżenie kosztów eksploatacyjnych budynków.

Zestawienie ilościowe budynków z podaniem ich wieku

Lata wybudowania (szt.)				Razem
Przed 1900	1901-1945	1945-1980	Po 1980	
19	10	7	6	42

§ 5. Przeprowadzane remonty i modernizacje zasobów, przyniosą poprawę standardu w stopniu zapewniającym sens ich dalszego wieloletniego użytkowania, a więc istotne zbliżenie do współczesnych wymagań. Stanowić to będzie także poprawę zagospodarowania miasta jako działanie na rzecz ładu przestrzennego.

Zestawienie rzeczowe potrzeb remontowych budynków mieszkalnych oraz mieszkalno-użytkowych przedstawiono w tabelach.

Zestawienie rzeczowe potrzeb remontowych - Budynki mieszkalne

Lp.	Potrzeby remontowe ----- Adres budynku	Dach pokrycie rynny	Elewacja Balkony	Klatka schodowa	Kominy	Stolarka	Instalacja Elektryczna	Instalacja wod-kan	Instalacja c.o. piece	Podwórka mała architektura kanalizacja zewnętrzna
1.	Bielska 41	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.	Cieszyńska 42	-	Do remontu	Do remontu	-	Do remontu	-	-	-	-
3.	Ciężarowa 15	-	Do remontu	-	-	-	-	-	-	-
4.	Kiczycka 1	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5.	Kościelna 11	-	-	-	-	-	-	-	-	-
6.	Mickiewicza 13	-	Do remontu	Do remontu	-	-	-	-	-	Do remontu
7.	Wiślańska 34	-	-	-	-	-	-	-	-	-
8.	Zawiśle 21	-	-	-	-	-	-	-	-	-
9.	Wiślica, Stadionowa 11	-	-	-	-	-	-	-	-	Do remontu
Podsumowanie		-	3	2	-	1	-	-	-	2

Zestawienie rzeczowe potrzeb remontowych – Budynki mieszkalne z lokalami o obniżonym standardzie

Lp	Potrzeby remontowe ----- Adres budynku	Dach pokrycie rynny	Elewacja Balkony	Klatka schodowa	Kominy	Stolarka	Instalacja Elektryczna	Instalacja wod-kan	Instalacja c.o. Piece	Podwórka mała architektura kanalizacja zewnętrzna
1.	Bielska 6	Budynek do remontu gruntownego								
2.	Bielska 13	-	-	-	-	-	-	-	Do remontu	-
3.	Bielska 41 A	-	-	-	-	-	-	-	-	-

4.	Górecka 5	-	-	-	-	Do remontu	-	-	Do remontu	-
5.	Górecka 7	-	-	-	-	Do remontu	-	-	Do remontu	-
6.	Górny Bór 1	Budynek do technicznego zużycia								
7.	Kiczyce ul. Gminna 5	Budynek do technicznego zużycia								
8.	Kiczyce ul. Ochabska 29	Budynek do technicznego zużycia								
9.	Kiczyce ul. Cisowa 11	Budynek do technicznego zużycia								
10.	Stalmacha 37	-	-	-	-	-	-	-	Do remontu	-
11.	Zawiśle 23	-	-	-	-	Do remontu	-	-	Do remontu	-
12.	Zawiśle 25	-	-	-	-	--	-	-	Do remontu	-
13.	Pogórze ul. Bielska 89	-	Do remontu	-	-	Do remontu	-	-	Do remontu	Do remontu
14.	Harbutowice Modrzewiowa 1	-	-	-	-	-	-	-	-	-
15.	Dolny Bór 1 A	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Razem		-	1	-	-	4	-	-	7	1

Zestawienie rzeczowe potrzeb remontowych - budynki mieszkalno – użytkowe

Lp.	Potrzeby remontowe ----- Adres budynku	Dach pokrycie rynny	Elewacja Balkony	Klatka schodowa	Kominy	Stolarka	Instalacja Elektryczna	Instalacja wod-kan	Instalacja c.o. Piecze	Podwórka mała architektura kanalizacja zewnętrzna
1.	Bielska 1	-	-	-	-	-	-	-	Do remontu	-
2.	Bielska 14	-	-	-	-	-	-	-	-	--
3.	Bielska 18	-	-	Do remontu	-	-	-	-	-	-
4.	Bielska 20	Do remontu	-	-	-	-	-	-	-	-
5.	Cieszyńska 9	Do remontu	-	-	-	-	-	-	Do remontu	-
6.	Ustrońska 2	-	-	-	-	-	-	-	-	-
7.	Ustrońska 3	-	-	Do remontu	-	-	-	-	-	-
9.	Mały Rynek 1	-	-	--	-	Do remontu	-	-	-	-
10.	Rynek 9	-	-	Do remontu	-	Do remontu	-	-	-	-
11.	Rynek 10	-	-	Do remontu	-	-	-	-	Do remontu	-
12.	Rynek 15	-	-	Do remontu	-	-	-	-	-	-
13.	Rynek 17	Do remontu	-	-	-	-	-	-	-	-
14.	Rynek 18	-	-	-	-	-	-	-	--	-

15.	Rynek 19	-	-	-	-	-	-	-	-	-
17.	Stalmacha 2	-	-	-	-	-	-	-	Do remontu	-
18.	Wiślica, Powiatowa 142	-	Do remontu	-	-	-	-	-	--	Do remontu
19.	Pogórze ul. Bielska 91	-	Do remontu	-	-	-	-	-	-	-
	Razem	3	2	5	-	2	-	-	4	1

W oparciu o potrzeby remontowe dokonano zestawienia zbiorczego z wyszczególnieniem zakresu rzeczowego.

Wyszczególnienie zakresu rzeczowego	Potrzeby remontowe budynków mieszkalnych szt.	Potrzeby remontowe budynków mieszkalno-użytkowych szt.	Potrzeby remontowe budynków z lokalami o obniżonym standardzie szt.
Dach, pokrycie, rynny	-	3	-
Elewacja, balkony	3	2	1
Klatka schodowa	2	5	-
Kominy	-	-	-
Stolarka	1	2	4
Instalacja elektryczna	-	-	-
Instalacja wod-kan	-	-	-
Instalacja c.o. Piece	-	4	7
Podwórka, mała architektura, kanalizacje zewnętrzne	2	1	1

Prognoza stanu technicznego gminnego zasobu mieszkaniowego w poszczególnych latach

Lp.	Adres	Rok				
		2022	2023	2024	2025	2026
1	Bielska 1	zadowolający	zadowolający	zadowolający	zadowolający	zadowolający
2	Bielska 6	zły	zły	zły	zły	zły
3	Bielska 13	zadowolający	zadowolający	zadowolający	zadowolający	zadowolający
4	Bielska 14	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
5	Bielska 18	zadowolający	zadowolający	zadowolający	zadowolający	zadowolający
6	Bielska 20	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
7	Bielska 41	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
8	Bielska 41 A	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
9	Cieszyńska 9	zadowolający	zadowolający	zadowolający	zadowolający	zadowolający
10	Cieszyńska 42	zadowolający	zadowolający	zadowolający	zadowolający	zadowolający
11	Ciężarowa 15	zadowolający	zadowolający	zadowolający	zadowolający	zadowolający
12	Dolny Bór 1A	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
13	Górecka 5	zadowolający	zadowolający	zadowolający	zadowolający	zadowolający
14	Górecka 7	zadowolający	zadowolający	zadowolający	zadowolający	zadowolający
15	Górny Bór 1	średni	średni	średni	średni	średni
16	Kiczycka 1	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
17	Kościelna 11	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
18	Mały Rynek 1	zadowolający	zadowolający	zadowolający	zadowolający	zadowolający
19	Mickiewicza 13	zadowolający	zadowolający	zadowolający	zadowolający	zadowolający
20	Rynek 9	zadowolający	zadowolający	zadowolający	zadowolający	zadowolający
21	Rynek 10	zadowolający	zadowolający	zadowolający	zadowolający	zadowolający
22	Rynek 15	zadowolający	zadowolający	zadowolający	zadowolający	zadowolający
23	Rynek 17	zadowolający	zadowolający	zadowolający	zadowolający	zadowolający
24	Rynek 18	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
25	Rynek 19	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
26	Stalmacha 2	zadowolający	zadowolający	zadowolający	zadowolający	zadowolający
27	Stalmacha 37	zadowolający	zadowolający	zadowolający	zadowolający	zadowolający
28	Ustrońska 2	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
29	Ustrońska 3	zadowolający	zadowolający	zadowolający	zadowolający	zadowolający

30	Wiślańska 34	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
31	Zawiśle 21	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
32	Zawiśle 23	zadowolający	zadowolający	zadowolający	zadowolający	zadowolający
33	Zawiśle 25	zadowolający	zadowolający	zadowolający	zadowolający	zadowolający
34	Kiczyce Cisowa 11	średni	średni	średni	średni	średni
35	Kiczyce Gminna 5	średni	średni	średni	średni	średni
36	Kiczyce Ochabska 29	średni	średni	średni	średni	średni
37	Pogórze Bielska 89	zły	zły	zły	zły	zły
38	Pogórze Bielska 91	zadowolający	zadowolający	zadowolający	zadowolający	zadowolający
39	Modrzewiowa 1	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
40	Wiślica Stadionowa 11	zadowolający	zadowolający	zadowolający	zadowolający	zadowolający
41	Wiślica Powiatowa 85	zadowolający	zadowolający	zadowolający	zadowolający	zadowolający
42	Wiślica Powiatowa 142	zadowolający	zadowolający	zadowolający	zadowolający	zadowolający

Prognoza wielkości zasobu mieszkaniowego Gminy Skoczów w poszczególnych latach

Lp.	Lata	Ilość budynków	Ilość mieszkań	Powierzchnia użytkowa w m ²
1.	2022	42	401	15 724,08
2.	2023	42	390	15 221,56
3.	2024	42	380	14 889,36
4.	2025	42	372	14 539,86
5.	2026	42	364	14 165,01

Rozdział 3.

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji

§ 6. Z oceny stanu technicznego wynika, że w większości budynków stan elementów szczególnie narażonych na warunki zewnętrzne oraz wpływających na bezpieczeństwo jest zadowolający. W większości wykonano remonty dachów, kominów oraz instalacji elektrycznych i gazowych. Obecnie największe potrzeby remontowe, wynikają z przepisów ustawy antyśmogowej, gdyż zobowiązują do wykonania zmian sposobu ogrzewania budynków w określonych terminach, zależnych od wieku zabudowanych obecnie źródeł ciepła. Pozwoli to uzyskać dalszą poprawę bezpieczeństwa, ograniczenia niskiej emisji oraz stanu zgodnego z obecnymi standardami i wymaganiami. Potrzeby remontowe występują także w zakresie odnowień klatek schodowych oraz dokończenia prowadzonej od lat wymiany stolarki okiennej – zwłaszcza stolarki okiennej w piwnicach.

W budynkach znajdujących się na terenie Wiślicy planowane jest podłączenie do sieci miejskiej kanalizacji sanitarnej, która będzie prawdopodobnie wykonana w roku 2024.

Plan remontów na lata 2022 – 2026

ROK 2022		
Lp.	Adres budynku	Zakres remontu
1.	Rynek 17	Remont dachu
2.	Budynki według potrzeb wynikających z ustawy antyśmogowej	Zmiany sposobu ogrzewania, wymiana urządzeń grzewczych
3.	Budynki według potrzeb wynikających z przeglądów	Remonty instalacji elektrycznych, gazowych oraz przewodów kominowych
4.	Bud. wspólnot mieszkaniowych	Remonty według podjętych uchwał

ROK 2023		
1.	Ciężarowa 15	Docieplenie elewacji budynku - w zależności od uzyskania dotacji
2.	Mały Rynek 1	Dokończenie wymiany stolarki okiennej
3.	Rynek 15	Odnowienie klatki schodowej
4.	Budynki według potrzeb wynikających z ustawy antysmogowej	Zmiany sposobu ogrzewania, wymiana urządzeń grzewczych
5.	Budynki według potrzeb wynikających z przeglądów	Remonty instalacji elektrycznych, gazowych oraz przewodów kominowych
6.	Bud. wspólnot mieszkaniowych	Remonty według. podjętych uchwał
ROK 2024		
1.	Cieszyńska 9	Remont dachu
2	Rynek 10	Odnowienie klatki schodowej
3.	Wiślica ul. Powiatowa 142	Likwidacja szamba, przyłącze kanalizacji miejskiej -zależnie od terminu wykonania sieci miejskiej
4.	Wiślica ul. Stadionowa 11	Likwidacja szamba, przyłącze kanalizacji miejskiej -zależnie od terminu wykonania sieci miejskiej
5.	Budynki według potrzeb wynikających z ustawy antysmogowej	Zmiany sposobu ogrzewania, wymiana urządzeń grzewczych
6.	Budynki według potrzeb wynikających z przeglądów	Remonty instalacji elektrycznych, gazowych oraz przewodów kominowych
7.	Bud. wspólnot mieszkaniowych	Remonty wg. podjętych uchwał
ROK 2025		
1.	Cieszyńska 42	Remont elewacji z wymianą stolarki klatki schodowej, remont klatki schodowej
2.	Bielska 20	Remont dachu
3.	Budynki według potrzeb wynikających z ustawy antysmogowej	Zmiany sposobu ogrzewania, wymiana urządzeń grzewczych
4.	Budynki według potrzeb wynikających z przeglądów	Remonty instalacji elektrycznych, gazowych oraz przewodów kominowych
5.	Budynki wspólnot mieszkaniowych	Remonty wg. podjętych uchwał
ROK 2026		
1.	Bielska 20	Odnowienie klatki schodowej
2.	Pogórze ul. Bielska 89	Rozpoczęcie wymiany stolarki okiennej
3.	Rynek 9	Odnowienie klatki schodowej
4.	Ustrońska 3	Odnowienie klatki schodowej
5.	Budynki według potrzeb wynikających z ustawy antysmogowej	Zmiany sposobu ogrzewania, wymiana urządzeń grzewczych
6.	Budynki według potrzeb wynikających z przeglądów	Remonty instalacji elektrycznych, gazowych oraz przewodów kominowych
7.	Budynki wspólnot mieszkaniowych	Remonty wg. podjętych uchwał

Przeprowadzenie niezbędnych remontów w budynkach wspólnot mieszkaniowych wymaga podjęcia uchwał przez współwłaścicieli.

Plan modernizacji na lata 2022 - 2026

ROK	PLANOWANE MODERNIZACJE
2022	Brak planowanych modernizacji
2023	Brak planowanych modernizacji

2024	Brak planowanych modernizacji
2025	Brak planowanych modernizacji
2026	Brak planowanych modernizacji

Rozdział 4.

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

§ 7. Sprzedaż lokali w budynkach wytypowanych do sprzedaży będzie prowadzona sukcesywnie .

Lp.	Adres budynku	Ilość lokali Gminy (szt.)	Sprzedaż lokali w latach (szt.)				
			2022	2023	2024	2025	2026
1.	Cieszyńska 11	1	-	1	-	-	-
2.	Cieszyńska 13	2	-	1	-	-	-
3.	Łęgowa 7	1	-	1	-	-	-
4.	Łęgowa 11	2	-	-	1	-	-
5.	Ks. Mocko 3	7	-	-	1	1	1
6.	Ks. Mocko 5	7	-	1	-	1	-
7.	Ks. Mocko 12	2	-	-	-	1	-
8.	Targowa 11	4	-	-	1	-	-
9.	Targowa 13	6	-	1	-	-	1
10.	Targowa 15	2	-	-	1	-	-
11.	Targowa 17	2	1	-	-	1	-
12.	Osiedlowa 10	11	-	1	1	-	1
13.	Osiedlowa 12	5	-	-	1	-	1
14.	Osiedlowa 14	20	1	2	-	1	-
15.	Osiedlowa 24	3	-	1	-	-	-
16.	Słoneczna 10	2	-	-	1	-	1
17.	Słoneczna 12	1	-	-	1	-	-
18.	Słoneczna 14	11	1	1	-	1	-
19.	Powstańców Śl. 2	7	1	-	1	-	-
20.	Zamkowa 2A	4	-	1	1	1	1
21.	Górny Bór 8 b	21	1	-	-	1	2

Rozdział 5.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 8. 1. W lokalach wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy stawki czynszu ustala się za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu. Stawki czynszu ustala Burmistrz Miasta w formie zarządzenia nie częściej niż jeden raz w roku.

2. Od stawki bazowej czynszu ustalonej przez Burmistrza Miasta Skoczowa stosuje się obniżkę lub podwyżkę stawki czynszu uwzględniającą czynniki podwyższające lub obniżające wartość użytkową lokalu w zależności od:

a) położenia budynku

- położenie budynku w sołectwie- obniżenie o 10%

b) położenia lokalu w budynku

- położenie lokalu w oficynie lub na poddaszu – obniżenie o 10%

- położenie lokalu na parterze – obniżenie o 3%

c) wyposażenia budynku i lokalu w urządzenia techniczne oraz ich stanu:

- brak kuchni lub aneksu kuchennego w lokalu (lokale 1 izbowe) obniżenie o 10%

- brak instalacji c.o. w lokalu - obniżenie o 20%

- brak instalacji wodnej w lokalu - obniżenie o 15%
- brak łazienki w lokalu - obniżenie o 20%
- brak instalacji gazowej - obniżenie o 10%
- brak okiennego oświetlenia w kuchni (ślepa kuchnia) - obniżenie o 5%

d) ogólnego stanu technicznego budynku

- położenie lokalu w budynku oddanym do użytku nie wcześniej niż w dniu wejścia w życie niniejszej uchwały - podwyższenie o 25%
- położenie lokalu w budynku posiadającym windę - podwyższenie o 25%
- brak docieplenia budynku, w którym znajduje się lokal - obniżenie o 3%

3. Najemca może wprowadzić w lokalu ulepszenia oraz przeprowadzić remont lokalu tylko za zgodą wynajmującego na podstawie pisemnie zawartej umowy określającej sposób rozliczenia nakładów poniesionych przez najemcę. Z tytułu dokonanych przez najemcę remontów bądź ulepszeń stosuje się obniżki czynszu:

- a) wymiana okna (za każde okno o pow. powyżej 1 m²) - obniżka czynszu w wysokości 5% przez okres 5 lat,
- b) wymiana drzwi wejściowych do mieszkania - obniżka czynszu w wysokości 5% przez okres 3 lat,
- c) wymiana całej instalacji wod-kan, gazowej, elektrycznej - obniżka czynszu w wysokości 7% za każdy rodzaj instalacji przez okres 5 lat,
- d) modernizacja lub wykonanie przez najemcę instalacji centralnego ogrzewania - obniżka czynszu w wysokości 20% przez okres 5 lat
- e) adaptacja poddasza na cele mieszkalne - obniżka czynszu w wysokości 50% przez okres 20 lat.

4. Podstawą do wprowadzenia obniżki czynszu jest odbiór przeprowadzonych prac, przez uprawnioną osobę, w formie protokołu.

5. Podwyżki czynszu wprowadzane są zarządzeniem Burmistrza Miasta Skoczowa i dokonywane są raz w roku.

6. W czasie trwania stosunku najmu, wynajmujący może podwyższyć stawkę czynszu jeśli dokonał w lokalu remontów bądź ulepszeń mających wpływ na wysokość czynszu.

7. Wynajmujący dokonuje podwyżek czynszu wypowiadając dotychczasową stawkę w oparciu o obowiązujące przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

Rozdział 6.

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

§ 9. 1. Wszystkie budynki i lokale stanowiące mieszkaniowy zasób gminy zarządzane są przez spółkę komunalną - Skoczowskie Przedsiębiorstwo Komunalne sp. z o. o.

2. W budynkach, w których Gmina Skoczów posiada zasoby mieszkaniowe, zarządzanie nieruchomościami wspólnymi prowadzone jest przez zarządców nieruchomości.

3. Skoczowskie Przedsiębiorstwo Komunalne sp. z o. o. wpłaca zaliczki na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną zgodnie z uchwałami podjętymi przez wspólnoty mieszkaniowe.

4. Zarządzanie mieszkaniowym zasobem gminy powinno prowadzić do podnoszenia wartości budynków i lokali wchodzących w skład tego zasobu.

5. Zadania Skoczowskiego Przedsiębiorstwa Komunalnego sp. z o.o. z zakresu zarządu mieszkaniowym zasobem Gminy Skoczów obejmują w szczególności:

- 1) zapewnienie najemcom lokali podstawowych warunków mieszkaniowych,

2) utrzymanie w należyłym stanie technicznym nieruchomości oraz znajdujących się na nich urządzeń komunalnych i zieleni,

3) remonty, konserwację i modernizację lokali i budynków,

4) prowadzenie spraw związanych z najmem lokali poprzez zawieranie umów najmu, pobieranie czynszu i innych opłat związanych z najmem lokali,

5) sprawowanie funkcji kontrolnych w zakresie utrzymania czystości i porządku w obrębie budynków stanowiących zasób mieszkaniowy gminy.

6. Nie przewiduje się zmian w zakresie zarządzania zasobem w stosunku do lat poprzednich.

Rozdział 7.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

§ 10. Finansowanie kosztów utrzymania mieszkaniowego zasobu Gminy oparte jest na wpływach z:

- czynszów najmu za lokale użytkowe

- czynszów najmu za lokale mieszkalne

Prognozowane wpływy roczne

Rok	Wpływy roczne w tys. zł	Lokale mieszkalne w tys. zł	Lokale użytkowe w tys. zł
2022	1 946,0	1 037,6	908,4
2023	1 978,7	1 068,7	910,0
2024	1 990,3	1 080,0	910,3
2025	2 000,5	1 090,0	910,5
2026	2 001,9	1 091,0	910,9

Rozdział 8.

Wysokość kosztów w kolejnych latach z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi których Gmina Skoczów jest jednym ze współwłaścicieli, a także koszty inwestycyjne

Wielkość kosztów w kolejnych latach w rozbiciu na różne rodzaje kosztów przedstawia poniższa tabela:

Rok	Koszty bieżącej eksploatacji w tys. zł	Koszty remontów w tys. zł	Koszty zarządu budynków wspólnot w tys. zł	Koszty modernizacji w tys. zł	Koszty inwestycyjne w tys. zł
2022	470	330	101	0	0
2023	490	350	105	0	0
2024	510	370	109	0	0
2025	530	390	113	0	0
2026	550	410	117	0	0

W proponowanych kosztach mimo prowadzonej sprzedaży lokali w wytypowanych nieruchomościach przyjęto tendencję wzrostową kosztów zarządzania budynkami wspólnot.

Rozdział 9.

Działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy

§ 11. 1. W celu poprawy wykorzystania mieszkaniowego zasobu Gminy proponuje się podjęcie działań o charakterze administracyjno- organizacyjnym tj. :

- zamiana lokali przez najemców, którzy nie są w stanie sami regulować opłat,
- sprzedaż lokali w już istniejących wspólnotach mieszkaniowych, z prawem pierwszeństwa na rzecz obecnego najemcy.

2. W miarę upływu czasu z uwagi na prowadzoną sprzedaż lokali maleć będą zasoby mieszkaniowe gminy. W związku z tym w polityce mieszkaniowej mogą być uwzględnione możliwości pozyskania lokali poprzez budowę nowych budynków z przeznaczeniem na cele mieszkalne, a także adaptację innych pomieszczeń na te cele. Z uwagi na zwiększającą się w latach 2017-2021 liczbę mieszkańców, którzy starają się o zamianę mieszkania w celu podniesienia standardu zajmowanego lokalu, mogą być uwzględnione również możliwości budowy budynku komunalnego, do którego będzie można przekwaterować oczekujące na to osoby.

3. Remonty wskazane w Rozdziale 3, realizowane będą w sposób niewymagający przydzielenia najemcom lokali zamiennych.



Uzasadnienie
projektu uchwały Rady Miejskiej Skoczowa
w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym
zasobem Gminy Skoczów na lata 2022-2026

Opracowanie Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Skoczów jest realizacją obowiązku, który nakłada ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Przyjęty uchwałą nr XXX/335/2017 Rady Miasta Skoczowa Wieloletni program gospodarowania zasobem mieszkaniowym Gminy Skoczów z dnia 23 maja 2017 r. obejmował lata 2017-2021. W związku z powyższym wymagana jest jego aktualizacja poprzez przyjęcie programu na kolejny okres pięcioletni, obejmujący lata 2022-2026.

Zgodnie z art. 21 ust. 2 ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy powinien być opracowany na co najmniej pięć kolejnych lat i obejmować w szczególności:

- 1) prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach;
- 2) analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata;
- 3) planowaną sprzedaż lokali w kolejnych latach;
- 4) zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu;
- 5) sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych latach;
- 6) źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach;
- 7) wysokość kosztów w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także koszty inwestycyjne;

8) opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, a w szczególności:

a) niezbędny zakres zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali,

b) planowaną sprzedaż lokali.”

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Skoczów na lata 2022-2026 zawiera wszystkie niezbędne, wymagane ustawą zagadnienia. Uchwała została opracowana, w przeważającej części, na podstawie danych i prognoz przedstawionych przez Skoczowskie Przedsiębiorstwo Komunalne sp. z o.o. Podane w dokumencie prognozy dotyczące kosztów potrzeb remontowych, nakładów niezbędnych do utrzymania budynków i lokali w niepogorszonym stanie oraz wysokości kosztów utrzymania zasobu mieszkaniowego zostały dokonane w oparciu o dotychczasowe dane oraz analizę obowiązków wynikających z realizacji zadań własnych gminy, wyznaczonych celów i priorytetów oraz ich możliwości realizacyjnych.

Celem Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Skoczów na lata 2022 – 2026 jest wdrożenie racjonalnej polityki mieszkaniowej zmierzającej do zwiększenia możliwości zabezpieczenia potrzeb mieszkaniowych najuboższych mieszkańców gminy, poprawy stanu technicznego mieszkaniowego zasobu miasta, określenia polityki czynszowej zapewniającej utrzymanie zasobu w należyтым stanie technicznym oraz zwiększenia efektywności zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy.

BURMISTRZ

Mirosław Siko

PREZES ZARZĄDU

Katarzyna Mosur