

UCHWAŁA NR 298/LIV/2022
RADY MIEJSKIEJ W BLACHOWNI

z dnia 19 października 2022 r.

w sprawie „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Blachownia na lata 2022 – 2026”

Na podstawie art.18 ust. 2 pkt 15 oraz art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2021 r., poz. 1372 z późn. zm.) w związku z art. 21 ust 1 pkt 1 i ust 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tj. Dz. U. z 2020 r., poz. 611 z późn. zm.)

Rada Miejska w Blachowni
uchwala, co następuje:

§ 1. Przyjąć „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Blachownia na lata 2022 – 2026” w brzmieniu ustalonym w załączniku do uchwały.

§ 2. Wykonanie Uchwały powierza się Burmistrzowi Blachowni.

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Blachowni

Paweł Hreczański

„Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Blachownia na lata 2022-2026”

Rozdział 1.

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

1. Mieszkaniowy zasób Gminy Blachownia tworzą lokale mieszkalne znajdujące się w budynkach stanowiących własność gminy oraz lokale stanowiące odrębną własność w stosunku do części wspólnych budynków, w których w wyniku wykupu lokali powstały z mocy prawa wspólnoty mieszkaniowe, a których gmina pozostaje nadal właścicielem.

W skład mieszkaniowego zasobu gminy, według stanu na dzień 01 stycznia 2022r., wchodzi:

- 38 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni użytkowej 1289,36m² (bez pomieszczeń przynależnych), położone w 4 budynkach stanowiących wyłączną własność Gminy Blachownia oraz 4 kontenery mieszkalne (wykaz w tabeli nr 1),
- 234 lokale mieszkalne o łącznej powierzchni użytkowej 9 749,45m² (bez pomieszczeń przynależnych), położone w 56 budynkach Wspólnot Mieszkaniowych (wykaz w tabeli nr 2),
- 2 lokale mieszkalne o łącznej powierzchni użytkowej 98,77 m², (bez pomieszczeń przynależnych) położonych w budynku placówki oświatowej (wykaz w tabeli nr 3).

2. Prognoza zmian wielkości i stanu technicznego mieszkaniowego zasobu gminy stanowi pochodną: obecnego stanu ilościowego zasobu, w tym ilości budynków mieszkalnych oraz powierzchni użytkowej lokali wobec przewidywanych zmian w strukturze własności ze względu na przewidywane wykupy lokali, przy czym prognozę przedstawioną w postaci tabeli nr 4 oparto o szacowany, z uwzględnieniem danych z lat ubiegłych, wykup lokali mieszkalnych w budynkach wspólnot mieszkaniowych.

3. Przy prognozowaniu stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy istotnym jest fakt usytuowania większości lokali w budynkach wspólnot mieszkaniowych, które w ostatnich latach przy udziale środków gminy poddawane były szeroko zakrojonym pracom remontowym i modernizacyjnym, w tym skutkujących zmianom systemów grzewczego z pieców węglowych na ogrzewanie etażowe ze źródłem ciepła w postaci kotła gazowego na gaz sieciowy oraz realizowaną w roku 2022 kompleksową termomodernizację budynków przy ulicy Długiej 3 i 5 w Łojkach, co przekłada się na zestawienie w postaci tabeli nr 5.

Rozdział 2.

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

Ogólny stan techniczny lokali i budynków wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego Gminy Blachownia jest dobry, przy czym stan techniczny budynku w sposób istotny rzutuje na stan techniczny znajdujących się w nim lokali, które nie zależnie od prac wymaganych w budynku, ze względu na swój okres eksploatacji i rok budowy wymagają nakładów w postaci wymiany stolarki okiennej i drzwiowej, modernizacji wewnętrznej instalacji elektrycznej oraz płynnego przechodzenia z dotychczasowego sposobu ogrzewania opartego na węglu, na inne bardziej ekologiczne systemy grzewcze, a wynikające z tego potrzeby zawarto w tabeli nr 6.

Rozdział 3.

Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych w kolejnych latach

1. Sprzedaż lokali mieszkalnych będących własnością Gminy Blachownia odbywa się na wniosek najemcy w oparciu o zasady ustalone Uchwałą Nr 128/XXI/2016 Rady Miejskiej w Blachowni z dnia 25 kwietnia 2016r. w sprawie określenia zasad sprzedaży oraz warunków udzielania bonifikat i wysokości stawek procentowych od cen sprzedaży lokali mieszkalnych na rzecz głównych najemców, w budynkach wielomieszkaniowych stanowiących własność Gminy Blachownia, która stanowiła o wysokości przysługującej bonifikaty maksymalnie 85% wyszacowanej wartości lokalu z datą obowiązywania do 31.12.2016r. oraz odpowiednio 65% bonifikatą w wymiarze obowiązującym obecnie.

2. Lokale mieszkalne sprzedawane są wyłącznie w budynkach wspólnot mieszkaniowych i jest to powiązane z obowiązkiem zaakceptowania określonego sposobu zarządzania częścią wspólną nieruchomości oraz z obowiązkiem ponoszenia bieżących kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej oraz inwestycji w nieruchomość wspólną poprzez zawarcie odpowiedniej klauzuli w akcie notarialnym.

3. Planowaną sprzedaż lokali mieszkalnych z mieszkaniowego zasobu Gminy Blachownia w latach 2022-2026 zestawiono w Tabeli Nr 7, biorąc pod uwagę dotychczasowy poziom sprzedaży mieszkań w stosunku do wielkości zasobu z uwzględnieniem wyjątkowości w tym zakresie dotyczącej sprzedaży w roku 2016, będącej pochodną zmiany procentu bonifikaty.

Rozdział 4.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżenia czynszu

1. Stawki czynszu, za 1m² powierzchni użytkowej lokalu, dla lokali wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego Gminy Blachownia, winny być ustalane w oparciu o obowiązującą stawkę bazową czynszu z uwzględnieniem czynników obniżających wymiar czynszu dla lokali, które charakteryzują się niższą, w stosunku do pozostałych lokali gminnego zasobu, wartością użytkową.

2. Wymiar podstawowej stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu, dla lokali wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego Gminy Blachownia, ustala Burmistrz Blachowni w drodze zarządzenia.

3. Wymiar stawki czynszu dla poszczególnych lokali wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego Gminy Blachownia, ustala Burmistrz Blachowni w drodze zarządzenia, uwzględniając obowiązujące czynniki obniżające wymiar czynszu dla lokali, które charakteryzują się niższą, w stosunku do pozostałych lokali gminnego zasobu, wartością użytkową.

4. Polityka czynszowa gminy sprowadza się do założenia periodycznych podwyżek podstawowej stawki czynszu i w efekcie tego podwyższania wymiaru stawki czynszu, dla poszczególnych lokali wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego Gminy Blachownia, co ma na celu stopniowe dochodzenie do pełnego pokrycia kosztów bieżącego utrzymania zasobu oraz wygenerowania środków niezbędnych do finansowania wymaganych nakładów remontowych i nakładów na odtwarzanie gminnego zasobu lokali mieszkalnych.

5. Ustala się następujące, procentowe czynniki obniżające lub podwyższające wymiar stawki czynszu, dla poszczególnych lokali wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego Gminy Blachownia, wynikające z przypisanych im określonym cechom charakterystycznym obniżającym lub podwyższającym wartość użytkową lokali:

- ze względu na położenie budynku, dla lokali położonych na terenie Gminy Blachownia w budynkach znajdujących się poza granicami miasta Blachownia ma zastosowanie zmniejszenie wymiaru czynszu o 5% w stosunku do obowiązującej wielkości podstawowej stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu,
- ze względu na położenie lokalu w budynku, dla lokali położonych na terenie Gminy Blachownia usytuowanych w budynku powyżej trzeciej kondygnacji nadziemnej ma zastosowanie zmniejszenie wymiaru czynszu o 10% w stosunku do obowiązującej wielkości podstawowej stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu,
- ze względu na położenie lokalu w budynku, dla lokali położonych na terenie Gminy Blachownia usytuowanych w budynku na kondygnacji poddasza ma zastosowanie zmniejszenie wymiaru czynszu o 10% w stosunku do obowiązującej wielkości podstawowej stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu,
- ze względu na wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stanu, dla lokali położonych na terenie Gminy Blachownia usytuowanych w budynkach nie wyposażonych w instalację gazu przewodowego, ma zastosowanie zmniejszenie wymiaru czynszu o 10% w stosunku do obowiązującej wielkości podstawowej stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu,
- ze względu na wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stanu, dla lokali położonych na terenie Gminy Blachownia, które nie są wyposażone w instalację wodno-kanalizacyjną, ma zastosowanie zmniejszenie wymiaru czynszu o 20% w stosunku do obowiązującej wielkości podstawowej stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu,
- ze względu na wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stanu, dla lokali położonych na terenie Gminy Blachownia usytuowanych w budynku wyposażonym w c.o. zasilane z sieci ciepłowniczej, ma zastosowanie zwiększenie wymiaru czynszu o 15% w stosunku do obowiązującej wielkości podstawowej stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu,

- ze względu na ogólny stan techniczny budynku, dla lokali położonych na terenie Gminy Blachownia usytuowanych w budynkach, które nie zostały poddane termomodernizacji, ma zastosowanie zmniejszenie wymiaru czynszu o 10% w stosunku do obowiązującej wielkości podstawowej stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu.

6. Przy ustalaniu wymiaru stawki czynszu dla lokalu wchodzącego w skład zasobu mieszkaniowego Gminy Blachownia, charakteryzującego się niższą lub wyższą, w stosunku do pozostałych lokali gminnego zasobu wartością użytkową, mające zastosowanie do niego procentowe czynniki obniżające lub podwyższające wymiar podstawowej stawki czynszu, sumują się.

7. Wymiar stawki czynszu, w przypadku lokali wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego Gminy Blachownia, do których nie mają zastosowania procentowe czynniki obniżające lub podwyższające wymiar podstawowej stawki czynszu, wynikające z przypisanych im określonym cechom charakterystycznym obniżającym lub podwyższającym wartość użytkową lokali, jest równy wartości obowiązującej podstawowej stawce czynszu.

8. Wymiar stawki czynszu socjalnego najmu lokalu dla lokali wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego Gminy Blachownia, ustala Burmistrz Blachowni w drodze zarządzenia.

9. Stawka odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu winna być równa wymiarowi stawki, o której mowa w pkt 3.

Rozdział 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.

1. Zarząd budynkami i lokalami wchodzącymi w skład zasobu mieszkaniowego Gminy Blachownia w imieniu Burmistrza Blachowni sprawuje jednostka budżetowa gminy pod nazwą "Zarząd Mieniem Komunalnym w Blachowni", z siedzibą w Blachowni przy ul. Miodowej 4a, zwany dalej w skrócie „ZMK”.

2. ZMK sprawuje zarząd, o którym mowa wyżej, kierując się względami racjonalnej gospodarki oraz ochroną interesu gminy, a także w ramach przyznanych przez gminę środków finansowych na kolejny rok budżetowy, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami prawa oraz ze standardami zawodowymi zarządcy nieruchomości i etyką zawodową.

3. ZMK reprezentuje Gminę Blachownia w kontaktach i wzajemnych rozliczeniach ze Wspólnotami Mieszkaniowymi, w których Gmina posiada swoje udziały.

4. W latach 2022-2026 nie przewiduje się zmiany organizacji zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy.

Rozdział 6.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

1. Źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej Gminy Blachownia w latach 2022-2026, będą środki z: dochodów określonych w uchwałach budżetowych Gminy Blachownia, dotyczących poszczególnych lat objętych planowaniem, przy czym dochody własne powstaną między innymi z wpłat pochodzących z opłat z tytułu najmu lokali mieszkalnych i użytkowych, garaży i innych nieruchomości gminnych oraz z prywatyzacji mieszkaniowego zasobu gminy.

2. Prognozę dochodów z mieszkaniowego zasobu gminy zestawiono w tabeli Nr 8, zakładając w poszczególnych latach wzrost stawek czynszu na poziomie 5%.

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.

1. W zakresie poniesionych kosztów eksploatacji charakterystyczny jest nieproporcjonalny do upływu czasu ich wymiar kwotowy odnoszący się do okresu ostatnich pięciu lat, podczas gdy nakłady remontowe są pochodną bieżących potrzeb i kwot zabezpieczonych w danym roku obrachunkowym w planie rzeczowo-finansowym zarządcy lokali gminy, przy widocznym braku nakładów inwestycyjnych wynikających z możliwości finansowych gminy.

2. Zarządca lokali gminy jest zobowiązany przekazywać w terminie do 10-go każdego miesiąca, na konta Wspólnot Mieszkaniowych, zaliczki na pokrycie kosztów bieżących kosztów zarządu nieruchomościami wspólnymi dla części wspólnych budynku oraz kwot należnych na pokrycie kosztu prac mających charakter nakładów inwestycyjnych.

3. Prognozowane na kolejne lata objęte programem koszty bieżącej eksploatacji, remontów oraz modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy zostały wywiedzione w oparciu o analogiczne koszty w poprzednim pięcioleciu oraz rozpoznane w tym zakresie tendencje rynkowe i potrzeby dotyczące zasobu, a ich wielkość została przedstawiona w tabeli Nr 9 załączonej do programu.

4. Prognozowane koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, w których gmina posiada lokale mieszkalne oraz prognozowane nakłady inwestycyjne wynikają z dotychczasowego poziomu tych wydatków i nakładów, podjętych już uchwał dotyczących planów wieloletnich oraz znajomości stanu technicznego zasobu i stopnia jego zużycia, a odnośne wielkości kwotowe przedstawiają właściwe pozycje będące częścią tabeli nr 9.

Rozdział 8.

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

1. Wielkość gminnego zasobu lokali mieszkalnych w zestawieniu z rozpoznanymi w tym zakresie potrzebami członków gminnej wspólnoty mieszkaniowej oraz wielkością grupy mieszkańców gminy spełniających kryteria skutecznego ubiegania się o przydział lokalu komunalnego wymaga dbałości o racjonalne wykorzystanie istniejącego zasobu lokalowego.

2. O ile regulacje zawarte w Uchwale Rady Miejskiej w Blachowni Nr 192/XXXV/2021 z dnia 5 maja 2021 r. w sprawie ustalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Blachownia ułatwiają dostosowanie potrzeb i oczekiwań najemców w zakresie racjonalizacji zaspakajania potrzeb mieszkaniowych, o tyle przedsięwzięcia remontowe nie skutkują zmianą struktury mieszkań i nie prowadzą do efektu, który ułatwi zamiany i co za tym idzie racjonalizację wykorzystania i gospodarowania zasobem, tym nie mniej remonty były i będą realizowane w sposób nie wymagający przydzielenia najemcom lokalu zamiennego.

3. Realizowana w oparciu o Uchwałę Nr 128/XXI/2016 Rady Miejskiej w Blachowni z dnia 25 kwietnia 2016r. w sprawie określenia zasad sprzedaży oraz warunków udzielania bonifikat i wysokości stawek procentowych od cen sprzedaży lokali mieszkalnych na rzecz głównych najemców, w budynkach wielomieszkaniowych stanowiących własność Gminy Blachownia sprzedaż lokali stanowiących zasób komunalny, (której dotychczasowa realizacja i prognozowane wykonanie przedstawiono w Tabeli Nr 7), skutkuje regularnie modyfikacją profilu najemców, eliminując z ich grona osoby, które stać na wykup, a więc nie spełniające kryteriów uprawniających do wynajmu lokalu komunalnego, co prowadzi konsekwentnie do racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

„Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem
gminy Blachownia na lata 2022-2026”

ZESTAWIENIA TABELARYCZNE

Tabela Nr 1

**ZESTAWIENIE POWIERZCHNI UŻYTKOWEJ MIESZKAŃ
KOMUNALNYCH**

Położonych w budynkach stanowiących 100% własność Gminy Blachownia

Stan na 01 stycznia 2022r

Lp	Adres	Pow. użytkowa mieszkań w m2	Typ mieszkania
1	Łojki ul. Długa 3/1	51,56	M-3
2	Łojki ul. Długa 3/2	36,09	M-2
3	Łojki ul. Długa 3/3	46,13	M-3
4	Łojki ul. Długa 3/4	51,41	M-3
5	Łojki ul. Długa 3/5	36,04	M-2
6	Łojki ul. Długa 3/6	46,65	M-3
7	Łojki ul. Długa 3/7	46,28	M-3
8	Łojki ul. Długa 3/8	35,81	M-2
9	Łojki ul. Długa 3/9	51,50	M-3
10	Łojki ul. Długa 3/10	46,10	M-3
11	Łojki ul. Długa 3/11	36,77	M-2
12	Łojki ul. Długa 3/12	51,84	M-3
	Razem Długa 3	536,18	
1	Łojki ul. Długa 5/1	51,34	M-3
2	Łojki ul. Długa 5/2	35,44	M-2
3	Łojki ul. Długa 5/3	46,59	M-3
4	Łojki ul. Długa 5/4	51,34	M-3
5	Łojki ul. Długa 5/5	35,45	M-2
6	Łojki ul. Długa 5/6	45,96	M-3
7	Łojki ul. Długa 5/7	41,64	M-3
8	Łojki ul. Długa 5/8	35,64	M-2
9	Łojki ul. Długa 5/9	51,83	M-3
10	Łojki ul. Długa 5/10	41,82	M-3
11	Łojki ul. Długa 5/11	35,64	M-2
12	Łojki ul. Długa 5/12	51,82	M-3
	Razem Długa 5	524,51	
1	1 Maja 12/1	22,20	POKÓJ
2	1 Maja 12/2A	14,57	POKÓJ
3	1 Maja 12/2B	14,81	POKÓJ
4	1 Maja 12/3	14,23	POKÓJ
5	1 Maja 12/4	22,21	POKÓJ
6	1 Maja 12/5	14,44	POKÓJ
	Razem 1 Maja 12	102,46	

1	1 Maja 14/1	20,25	POKÓJ + WIATROŁAP
2	1 Maja 14/2	18,04	POKÓJ
3	1 Maja 14/3	17,83	POKÓJ
4	1 Maja 14/4	20,21	POKÓJ + WIATROŁAP
	Razem 1 Maja 14	76,33	
1	1 Maja 12 A	12,47	KONTENER
2	1 Maja 12 B	12,47	KONTENER
3	1 Maja 12 C	12,47	KONTENER
4	1 Maja 12 D	12,47	KONTENER
	Razem 1 Maja 12 Kontenery	49,88	
	Łącznie	1289,36	

ZESTAWIENIE POWIERZCHNI UŻYTKOWEJ MIESZKAŃ KOMUNALNYCH**położonych w budynkach Wspólnot Mieszkaniowych**

Stan na 01 stycznia 2022r

Lp	Adres	Pow. użytkowa mieszkań	Typ mieszkania
1	2	3	4
1	Janusza Korczaka 1/14	35,73	M-3
	Razem Janusza Korczaka 1	35,73	
1	Janusza Korczaka 2/1	45,96	M-3
2	Janusza Korczaka 2/7	48,78	M-3
3	Janusza Korczaka 2/17	37,49	M-2
4	Janusza Korczaka 2/18	49,12	M-3
5	Razem Janusza Korczaka 2	181,35	
1	Janusza Korczaka 3/1	45,22	M-3
2	Janusza Korczaka 3/6	45,41	M-3
	Razem Janusza Korczaka 3	90,63	
1	Janusza Korczaka 4/10	46,60	M-3
2	Janusza Korczaka 4/11	36,87	M-2
3	Janusza Korczaka 4/17	37,84	M-2
4	Janusza Korczaka 4/18	49,77	M-3
	Razem Janusza Korczaka 4	171,08	
1	Janusza Korczaka 5/1	48,54	M-3
2	Janusza Korczaka 5/8	33,56	M-2
3	Janusza Korczaka 5/10	62,50	M-4
4	Janusza Korczaka 5/15	49,37	M-3
	Razem Janusza Korczaka 5	193,97	
1	Janusza Korczaka 6/2	35,35	M-3
2	Janusza Korczaka 6/3	33,50	M-2
3	Janusza Korczaka 6/4	46,84	M-3
4	Janusza Korczaka 6/9	37,54	M-3
5	Janusza Korczaka 6/12	45,92	M-3
6	Janusza Korczaka 6/14	34,32	M-2
7	Janusza Korczaka 6/18	35,24	M-2
8	Janusza Korczaka 6/22	35,24	M-2
	Razem Janusza Korczaka 6	303,95	
1	Janusza Korczaka 6a/1	35,95	M-3
2	Janusza Korczaka 6a/2	35,35	M-3
3	Janusza Korczaka 6a/5	37,90	M-3
4	Janusza Korczaka 6a/6	35,95	M-3
5	Janusza Korczaka 6a/9	37,90	M-3
6	Janusza Korczaka 6a/10	37,05	M-3

7	Janusza Korczaka 6a/11	34,13	M-2
8	Janusza Korczaka 6a/13	45,61	M-3
9	Janusza Korczaka 6a/14	33,24	M-3
10	Janusza Korczaka 6a/17	47,98	M-3
11	Janusza Korczaka 6a/18	35,24	M-2
12	Janusza Korczaka 6a/20	37,24	M-3
13	Janusza Korczaka 6a/23	35,80	M-3
	Razem Janusza Korczaka 6a	489,34	
1	Janusza Korczaka 8/4	44,13	M-3
2	Janusza Korczaka 8/7	36,78	M-3
3	Janusza Korczaka 8/8	44,66	M-3
4	Janusza Korczaka 8/9	35,90	M-3
5	Janusza Korczaka 8/13	36,65	M-3
6	Janusza Korczaka 8/16	45,42	M-3
7	Janusza Korczaka 8/17	36,31	M-3
8	Janusza Korczaka 8/23	36,73	M-3
9	Janusza Korczaka 8/26	36,37	M-3
10	Janusza Korczaka 8/33	44,90	M-3
	Razem Janusza Korczaka 8	397,85	
1	Bankowa 2/1	46,01	M-3
2	Bankowa 2/3	47,92	M-3
3	Bankowa 2/4	46,20	M-3
	Razem Bankowa 2	140,13	
1	Bankowa 3/1	48,68	M-3
	Razem Bankowa 3	48,68	
1	Bankowa 4/1	47,60	M-3
2	Bankowa 4/2	35,93	M-3
3	Bankowa 4/7	47,31	M-3
4	Bankowa 4/9	46,03	M-3
5	Bankowa 4/15	46,72	M-3
	Razem Bankowa 4	223,59	
1	Bankowa 6/14	35,52	M-3
	Razem Bankowa 6	35,52	
1	Bankowa 7/8	33,13	M-2
2	Bankowa 7/14	50,11	M-3
3	Bankowa 7/15	48,44	M-3
4	Bankowa 7/18	47,44	M-3
	Razem Bankowa 7	179,12	
1	Bankowa 8/4	46,26	M-3
2	Bankowa 8/8	37,06	M-2
3	Bankowa 8/14	35,12	M-3
4	Bankowa 8/15	45,90	M-3
	Razem Bankowa 8	164,34	

1	Bankowa 10/4	46,15	M-3
2	Bankowa 10/5	35,78	M-3
3	Bankowa 10/9	45,92	M-3
4	Bankowa 10/11	35,05	M-2
5	Bankowa 10/12	46,69	M-3
	Razem Bankowa 10	209,59	
1	Bankowa 11/2	32,65	M-2
2	Bankowa 11/10	62,44	M-4
3	Bankowa 11/11	62,57	M-4
	Razem Bankowa 11	157,66	
1	Łojki Długa 1/1	50,77	M-3
2	Łojki Długa 1/6	46,07	M-3
3	Łojki Długa 1/7	46,07	M-3
4	Łojki Długa 1/8	35,51	M-2
5	Łojki Długa 1/9	50,77	M-3
	Razem Długa 1	229,19	
1	Kubowicza 1/2	37,91	M-3
2	Kubowicza 1/3	49,54	M-3
3	Kubowicza 1/14	37,95	M-3
4	Kubowicza 1/16	50,07	M-3
	Razem Kubowicza 1	175,47	
1	Kubowicza 2/4	54,66	M-3
2	Kubowicza 2/11	37,20	M-3
	Razem Kubowicza 2	91,86	
1	Kubowicza 3/1	55,63	M-3
2	Kubowicza 3/3	49,59	M-3
3	Kubowicza 3/4	55,63	M-3
4	Kubowicza 3/8	38,02	M-3
5	Kubowicza 3/11	37,92	M-3
6	Kubowicza 3/16	49,87	M-3
7	Kubowicza 3/18	55,51	M-3
	Razem Kubowicza 3	342,17	
1	Kubowicza 4/3	49,49	M-3
2	Kubowicza 4/11	37,72	M-3
3	Kubowicza 4/17	38,05	M-3
	Razem Kubowicza 4	125,26	
1	Kubowicza 5/3	49,30	M-3
2	Kubowicza 5/8	51,64	M-3
3	Kubowicza 5/9	19,00	POKÓJ
4	Kubowicza 5/13	22,99	POKÓJ
5	Kubowicza 5/16	37,38	M-2
6	Kubowicza 5/18	23,73	POKÓJ
7	Kubowicza 5/20	37,00	M-2

8	Kubowicza 5/21	38,89	M-2
9	Kubowicza 5/23	32,38	M-2
10	Kubowicza 5/26	32,46	M-2
11	Kubowicza 5/27	32,50	M-2
12	Kubowicza 5/28	33,87	M-2
13	Kubowicza 5/32	35,69	M-2
	Razem Kubowicza 5	446,83	
1	Kubowicza 6/10	63,60	M-4
2	Kubowicza 6/13	38,99	M-2
3	Kubowicza 6/23	34,22	M-2
4	Kubowicza 6/26	35,30	M-2
	Razem Kubowicza 6	172,11	
1	Kubowicza 8/1	37,34	M-2
2	Kubowicza 8/7	39,50	M-2
3	Kubowicza 8/10	65,51	M-4
4	Kubowicza 8/12	37,38	M-2
5	Kubowicza 8/17	50,89	M-3
	Razem Kubowicza 8	230,62	
1	Parkowa 1/5	35,15	M-3
2	Parkowa 1/7	27,26	M-2
3	Parkowa 1/11	49,28	M-3
4	Parkowa 1/15	37,87	M-3
5	Parkowa 1/16	27,90	M-2
	Razem Parkowa 1	177,46	
1	Parkowa 1a/5	66,41	M-4
2	Parkowa 1a/14	51,20	M-3
3	Parkowa 1a/17	32,30	M-2
4	Parkowa 1a/23	53,33	M-3
5	Parkowa 1a/26	52,98	M-3
	Razem Parkowa 1a	256,22	
1	Pl. Konstytucji 1/4	45,50	M-3
2	Pl. Konstytucji 1/6	45,58	M-3
3	Pl. Konstytucji 1/7	46,72	M-3
4	Pl. Konstytucji 1/8	33,03	M-2
5	Pl. Konstytucji 1/10	45,69	M-3
	Razem Pl. Konstytucji 1	216,52	
1	Pl. Konstytucji 2/5	32,91	M-2
2	Pl. Konstytucji 2/11	32,86	M-2
3	Pl. Konstytucji 2/14	32,58	M-2
	Razem Pl. Konstytucji 2	98,35	
1	Pl. Konstytucji 3/8	36,26	M-2
2	Pl. Konstytucji 3/16	53,21	M-3
	Razem Pl. Konstytucji 3	89,47	

1	Pl. Konstytucji 4/2	37,44	M-2
2	Pl. Konstytucji 4/5	50,07	M-3
3	Pl. Konstytucji 4/6	32,23	M-2
	Razem Pl. Konstytucji 4	119,74	
1	Pl. Konstytucji 5/2	36,26	M-2
2	Pl. Konstytucji 5/5	36,83	M-2
3	Pl. Konstytucji 5/7	48,59	M-3
4	Pl. Konstytucji 5/13	45,87	M-3
5	Pl. Konstytucji 5/15	52,09	M-3
6	Pl. Konstytucji 5/16	74,85	M-4
	Razem Pl. Konstytucji 5	294,49	
1	Pl. Konstytucji 6/4	51,53	M-3
2	Pl. Konstytucji 6/9	48,08	M-3
3	Pl. Konstytucji 6/11	35,51	M-3
4	Pl. Konstytucji 6/15	47,39	M-3
5	Pl. Konstytucji 6/17	16,58	POKÓJ+ANKEKS KUCH.
	Razem Pl. Konstytucji 6	199,09	
1	Pl. Konstytucji 7/5	35,51	M-2
2	Pl. Konstytucji 7/17	36,88	M-2
3	Pl. Konstytucji 7/18	36,92	M-2
	Razem Pl. Konstytucji 7	109,31	
1	Pl. Konstytucji 8/3	46,37	M-3
2	Pl. Konstytucji 8/8	36,06	M-2
	Razem Pl. Konstytucji 8	82,43	
1	Sienkiewicza 1/4	51,48	M-3
2	Sienkiewicza 1/13	38,25	M-3
	Razem Sienkiewicza 1	89,73	
1	Sienkiewicza 3/16	39,70	M-3
2	Sienkiewicza 3/20	50,60	M-3
3	Sienkiewicza 3/22	32,50	M-2
	Razem Sienkiewicza 3	122,80	
1	Sienkiewicza 5/5	36,04	M-2
2	Sienkiewicza 5/10	45,79	M-3
3	Sienkiewicza 5/13	45,54	M-3
	Razem Sienkiewicza 5	127,37	
1	Sienkiewicza 7/8	36,40	M-2
2	Sienkiewicza 7/13	47,37	M-3
3	Sienkiewicza 7/15	48,65	M-3
	Razem Sienkiewicza 7	132,42	
1	Sienkiewicza 9/1	45,23	M-3
2	Sienkiewicza 9/10	45,46	M-3
3	Sienkiewicza 9/11	35,81	M-2
4	Sienkiewicza 9/13	46,42	M-3

	Razem Sienkiewicza 9	172,92	
1	Sienkiewicza 11/7	47,22	M-3
2	Sienkiewicza 11/19	33,00	M-2
3	Sienkiewicza 11/21	48,17	M-3
4	Sienkiewicza 11/26	48,65	M-3
	Razem Sienkiewicza 11	177,04	
1	Sienkiewicza 18/6	46,60	M-3
2	Sienkiewicza 18/7	28,93	M-2
3	Sienkiewicza 18/9	46,89	M-3
4	Sienkiewicza 18/14	49,66	M-3
5	Sienkiewicza 18/15	37,78	M-3
6	Sienkiewicza 18/16	29,68	M-2
	Razem Sienkiewicza 18	239,54	
1	Sienkiewicza 20/5	35,42	M-3
2	Sienkiewicza 20/7	26,02	M-2
3	Sienkiewicza 20/8	37,38	M-3
4	Sienkiewicza 20/9	47,13	M-3
5	Sienkiewicza 20/12	46,54	M-3
6	Sienkiewicza 20/14	49,65	M-3
7	Sienkiewicza 20/15	37,69	M-3
	Razem Sienkiewicza 20	279,83	
1	Sportowa 4/2	35,35	M-3
2	Sportowa 4/5	37,90	M-3
3	Sportowa 4/8	46,91	M-3
4	Sportowa 4/10	37,05	M-3
5	Sportowa 4/12	46,87	M-3
6	Sportowa 4/21	47,98	M-3
	Razem Sportowa 4	252,06	
1	Sportowa 6/11	34,27	M-3
2	Sportowa 6/14	34,32	M-2
3	Sportowa 6/18	35,24	M-2
4	Sportowa 6/24	38,52	M-3
	Razem Sportowa 6	142,35	
1	Żeromskiego 1/4	45,01	M-3
2	Żeromskiego 1/5	35,27	M-3
3	Żeromskiego 1/18	46,85	M-3
	Razem Żeromskiego 1	127,13	
1	Żeromskiego 1a/3	46,39	M-3
2	Żeromskiego 1a/6	46,30	M-3
3	Żeromskiego 1a/10	50,72	M-4
4	Żeromskiego 1a/12	45,52	M-3
	Razem Żeromskiego 1a	188,93	
1	Żeromskiego 2/5	26,84	POKÓJ

2	Żeromskiego 2/21	33,98	M-3
	Razem Żeromskiego 2	60,82	
1	Żeromskiego 2a/4	37,06	M-2
2	Żeromskiego 2a/7	39,48	M-3
	Razem Żeromskiego 2a	76,54	
1	Żeromskiego 3/3	45,84	M-3
	Razem Żeromskiego 3	45,84	
1	Żeromskiego 3a/17	36,61	M-3
	Razem Żeromskiego 3a	36,61	
1	Żeromskiego 4/2	38,88	M-2
2	Żeromskiego 4/7	60,53	M-3
3	Żeromskiego 4/9	52,02	M-3
4	Żeromskiego 4/14	52,71	M-3
	Razem Żeromskiego 4	204,14	
1	Żeromskiego 5/2	35,86	M-3
2	Żeromskiego 5/16	49,09	M-3
	Razem Żeromskiego 5	84,95	
1	Żeromskiego 6/1	46,69	M-3
2	Żeromskiego 6/10	45,08	M-3
3	Żeromskiego 6/11	37,36	M-3
4	Żeromskiego 6/16	46,93	M-3
	Razem Żeromskiego 6	176,06	
1	Żeromskiego 7/5	37,52	M-2
2	Żeromskiego 7/7	46,55	M-3
3	Żeromskiego 7/11	35,99	M-3
4	Żeromskiego 7/15	46,61	M-3
5	Żeromskiego 7/17	37,10	M-2
	Razem Żeromskiego 7	203,77	
1	Żeromskiego 7a/1	45,24	M-3
2	Żeromskiego 7a/10	44,86	M-3
	Razem Żeromskiego 7a	90,10	
1	Żeromskiego 8/5	19,79	POKÓJ+ANEKS KUCH.
2	Żeromskiego 8/15	48,09	M-3
3	Żeromskiego 8/17	20,33	POKÓJ+ANEKS KUCH.
4	Żeromskiego 8/21	19,90	POKÓJ+ANEKS KUCH.
5	Żeromskiego 8/24	19,70	POKÓJ+ANEKS KUCH.
6	Żeromskiego 8/26	37,21	M-2
7	Żeromskiego 8/28	37,21	M-2
8	Żeromskiego 8/31	37,15	M-2
	Razem Żeromskiego 8	239,38	
	Łącznie	9749,45	

M – 2 = 1 pokój + kuchnia

M – 3 = 2 pokoje + kuchnia

M – 4 = 3 pokoje + kuchnia

Łącznie ilość lokali – 234

**ZESTAWIENIE POWIERZCHNI UŻYTKOWEJ
MIESZKAŃ KOMUNALNYCH**

Położonych w budynku placówki Oświatowej

Stan na 01 stycznia 2022r

I SZKOŁA PODSTAWOWA w CISIU

Lp	Adres	Pow. użytkowa mieszkań w m2	Typ mieszkania
1	CISIE, ul. Cisiańska 46/1	49,25	M-3
2	CISIE, ul. Cisiańska 46/2	49,52	M-3
	Razem CISIE, ul. Cisiańska	98,77	

Łącznie ilość lokali – 2

**WIELKOŚĆ ZASOBU MIESZKANIOWEGO GMINY W
POSZCZEGÓLNYCH LATACH**

Lp.	Nazwa	PROGNOZA WIELKOŚCI				
		2021	2022	2023	2024	2025
1	Lokale mieszkalne w zasobie Gminy Blachownia	291	274	264	254	246

PRZEWIDYWANY STAN TECHNICZNY MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY BLACHOWNIA W LATACH 2022 – 2026

Stan na dzień 01 stycznia 2022r.

Lp.	Nazwa	Ilość wg stanu na 01.01.2022r.	Prognoza				
			2022	2023	2024	2025	2026
1	Lokale mieszkalne w budynkach 100% gminy	24	dostateczny	dobry	dobry	dobry	dobry
2	Lokale mieszkalne w budynkach o niskim standardzie	14	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny
3	Lokale mieszkalne w budynku szkoły	2	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
4	Lokale mieszkalne w budynkach Wspólnot	234	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
	RAZEM	274					

PLAN REMONTÓW I MODERNIZACJI MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY BLACHOWNIA W LATACH 2022 – 2026

Stan na dzień 01 stycznia 2022r.

Lp.	Nazwa	Prognoza				
		2022	2023	2024	2025	2026
1	Kompleksowa termomodernizacja budynków	Łojki , Długa 3 i 5	brak planowanych nakładów	1 Maja 12	1 Maja 14	brak planowanych nakładów
2	Zmiana systemu ogrzewania lokali	40	40	30	40	30
3	Remont wewnętrznych instalacji elektrycznych	20	15	15	10	10
4	Remonty pokryć dachowych	brak planowanych nakładów	brak planowanych nakładów	brak planowanych nakładów	Łojki, Długa 3 i 5	1 Maja 12 i 14
5	Wymiana okien i drzwi do lokalu	40	35	35	30	30
6	Remonty i modernizacje w budynkach wspólnot	finansowy udział gminy	finansowy udział gminy	finansowy udział gminy	finansowy udział gminy	finansowy udział gminy
	RAZEM					

PLANOWANA SPRZEDAŻ LOKALI MIESZKALNYCH Z ZASOBU MIESZKANIOWEGO GMINY DO 2026r.

Stan na dzień 01 stycznia 2022r.

Lp.	Nazwa	Ilość budynków stan na 01.01.2017r	Ilość lokali mieszkalnych we Wspólnotach	Sprzedaż lokali mieszkalnych					
				2016	2017	2018	2019	2020	2021
1	Lokale mieszkalne w budynkach Wspólnot Mieszkaniowych	57	315	315	285	281	277	258	251
			SPRZEDAŻ- szt	30	4	4	19	7	17
			Stan po sprzedaży	285	281	277	258	251	234
Lp.	Nazwa	Ilość budynków stan na 01.01.2022r	Ilość lokali mieszkalnych we Wspólnotach	Prognoza sprzedaży					
					2022	2023	2024	2025	2026
2	Lokale mieszkalne w budynkach Wspólnot Mieszkaniowych	56	234		234	224	214	206	198
			SPRZEDAŻ- szt		10	10	8	8	6
			Stan po sprzedaży		224	214	206	198	192

ZESTAWIENIE DOCHODÓW Z MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY BLACHOWNIA

wraz z prognozą dochodów do roku 2026.

DOCHODY Z MIESZKANIOWEGO ZASOBU W LATACH 2018 – 2021

Lp.	Nazwa	Dochody gminy	Dochody gminy	Dochody gminy	Dochody gminy
		2018	2019	2020	2021
1	Lokale mieszkalne w zasobie gminy				
	wartość naliczenia	732 590,33	700 320,64	669 372,04	640 261,31

PROGNOZA DOCHODÓW Z MIESZKANIOWEGO ZASOBU W LATACH 2022 – 2026

Lp.	Nazwa	Plan dochodów w kolejnych latach				
		2022	2023	2024	2025	2026
2	Lokale mieszkalne w zasobie gminy					
	wartość naliczenia	643 462,62	646 679,93	649 913,33	653 162,90	656 428,71

WYSOKOŚĆ KOSZTÓW UTRZYMANIA MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY BLACHOWNIA W LATACH 2022 – 2026

Wysokość kosztów poniesionych w poszczególnych latach

Lp.	Nazwa					
		2017	2018	2019	2020	2021
1	Koszty poniesione na bieżącą eksploatację w budynkach i lokalach gminy	229 715,06	227 871,58	232 391,17	253 459,09	264 278,70
2	Koszty poniesione na remonty w budynkach i lokalach gminy	18 942,85	25 570,00	20 892,62	14 580,00	11 208,00
3	Koszty modernizacji budynków i lokali gminy	brak nakładów	brak nakładów	brak nakładów	brak nakładów	brak nakładów
4	Poniesione koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi	265 429,92	253 463,48	249 795,48	250 593,24	234 674,16
5	Poniesione koszty inwestycyjne jako % udziału w nieruchomościach wspólnych	483 161,88	492 940,73	469 054,40	452 450,12	430 486,62

Wysokość kosztów prognozowanych w kolejnych latach

Lp.	Nazwa					
		2022	2023	2024	2025	2026
1	Prognozowane koszty na bieżącą eksploatację w budynkach i lokalach gminy	272 500,00	279 500,00	286 000,00	295 000,00	299 500,00
2	Prognozowane koszty na remonty w budynkach i lokalach gminy	16 000,00	18 000,00	22 000,00	19 000,00	17 000,00
3	Prognozowane koszty modernizacji budynków i lokali gminy	1 100 000,00		180 000,00	190 000,00	
4	Prognozowane koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi	239 500,00	242 000,00	235 000,00	234 000,00	233 500,00
5	Prognozowane koszty inwestycyjne jako % udziału w nieruchomościach wspólnych	445 000,00	448 000,00	453 000,00	449 000,00	465 000,00