

Uchwała Nr .....

Rady Miasta i Gminy Prochowice  
z dnia .....

w sprawie uchwalenia Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem  
Gminy Prochowice na lata 2021 – 2025

Na podstawie art.21 ust.1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (Dz. U. z 2020r. poz. 611 z późn. zm.) Rada Miasta i Gminy Prochowice uchwala, co następuje:

- § 1. Uchwala się Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Prochowice na lata 2021 – 2025, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.
- § 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Prochowice.
- § 3. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Przewodnicząca  
Rady Miasta i Gminy  
Maria Maćkowiak

## Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Prochowice na lata 2021 – 2025

### Rozdział 1. Postanowienia ogólne

1. Opracowanie Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Prochowice na lata 2021 – 2025 jest realizacją obowiązku, który nałożyła na jednostkę samorządu terytorialnego ustawa z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (D. U. z 2020r. poz. 713 z późn. zm.) oraz ustawa z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (Dz. U. z 2020r. poz. 611 z późn. zm.).
2. Celem Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Prochowice na lata 2021 – 2025 jest określenie zasad polityki gospodarowania zasobem mieszkaniowym oraz zaspokajania mieszkaniowych potrzeb wspólnoty samorządowej Gminy Prochowice.

### Rozdział 2. Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Prochowice w latach 2021-2025

1. Mieszkaniowy zasób gminy, objęty programem, tworzą lokale mieszkalne będące własnością Gminy Prochowice położone w budynkach stanowiących własność oraz współwłasność Gminy Prochowice.
2. Wielkość zasobu mieszkaniowego Gminy Prochowice, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne oraz stan techniczny lokali przedstawia się następująco:

**Tabela nr 1**

Wielkość mieszkaniowego zasobu		
Zasób mieszkaniowy	Ilość sztuk	Powierzchnia (m <sup>2</sup> )
<b>Lokale mieszkalne</b>	217	9 900,39
<b>Lokale socjalne</b>	9	221,71
<b>Mieszkania chronione</b>	-	-
<b>Razem</b>	<b>226</b>	<b>10 122,10</b>

**Tabela nr 2**

Stan zasobu i wyposażenie mieszkaniowego Gminy Prochowice										
Lp.	Adres	Rodzaj lokalu	Pow.	Stan techniczny	Wyposażenie techniczne lokalu					
					woda	kanalizacja sanitarna	energia elektr.	gaz sieciowy	ogrzewanie	
								własne	CO	
1	Ul. 1-go Maja 2	Mieszkalny	62,13	Dobry	x	x	x		x	
		Mieszkalny	55,96	Dobry	x	x	x		x	
		Mieszkalny	53,65	Dobry	x	x	x		x	

2	Ul. 1-go Maja 4	Mieszkalny	44,75	Dost.	x	x	x		x	
		Mieszkalny	51,10	Dost.	x	x	x		x	
		Mieszkalny	53,75	Dost.	x	x	x		x	
		Mieszkalny	26,76	Dost.	x	x	x		x	
3	Ul. 1-go Maja 5	Mieszkalny	44,66	Dost.	x	x	x		x	
		Mieszkalny	43,05	Dost.	x	x	x		x	
		Mieszkalny	49,40	Dost.	x	x	x		x	
		Mieszkalny	50,32	Dost.	x	x	x		x	
		Mieszkalny	55,32	Dost.	x	x	x		x	
4	Ul. 1-go Maja 6	Mieszkalny	37,44	Dost.	x	x	x		x	
		Mieszkalny	33,94	Dobry	x	x	x		x	
		Mieszkalny	60,14	Dobry	x	x	x		x	
		Mieszkalny	44,53	Dobry	x	x	x		x	
		Mieszkalny	11,60	Dost.	x	x	x		x	
5	Ul. 1-go Maja 8	Mieszkalny	54,43	Dost.	x	x	x		x	
		Mieszkalny	69,42	Dost.	x	x	x		x	
		Mieszkalny	60,06	Dost.	x	x	x		x	
		Socjalny	19,40	Dost.	x	x	x		x	
6	Karola Miarki 4	Mieszkalny	47,48	Dobry	x	x	x		x	
		Mieszkalny	66,66	Dobry	x	x	x		x	
7	Karola Miarki 6	Mieszkalny	79,70	Dobry	x	x	x		x	
8	Kochanowskiego 3	Mieszkalny	45,83	Dobry	x	x	x		x	
		Mieszkalny	48,74	Dobry	x	x	x		x	
9	Kochanowskiego 32A	Mieszkalny	28,00	B. dobry	x	x	x		x - gaz	
		Mieszkalny	33,80	B. dobry	x	x	x		x - gaz	
		Mieszkalny	94,00	B. dobry	x	x	x		x - gaz	
		Mieszkalny	57,20	B. dobry	x	x	x		x - gaz	
10	Kochanowskiego 32B	Mieszkalny	35,60	B. dobry	x	x	x		x - gaz	
		Mieszkalny	69,20	B. dobry	x	x	x		x - gaz	
		Mieszkalny	89,50	B. dobry	x	x	x		x - gaz	
		Mieszkalny	55,80	B. dobry	x	x	x		x - gaz	
11	Kochanowskiego 34	Mieszkalny	40,70	B. dobry	x	x	x		x - gaz	
		Mieszkalny	65,80	B. dobry	x	x	x		x - gaz	
		Mieszkalny	39,70	B. dobry	x	x	x		x - gaz	
		Mieszkalny	40,70	B. dobry	x	x	x		x - gaz	
		Mieszkalny	65,80	B. dobry	x	x	x		x - gaz	
		Mieszkalny	39,70	B. dobry	x	x	x		x - gaz	
12	Rynek 12a	Mieszkalny	46,49	Dost.	x	x	x		x	
		Mieszkalny	48,08	Dost.	x	x	x		x	
13	Wrocławska 17	Mieszkalny	24,81	Dost.	x	x	x		x	
		Mieszkalny	30,43	Dost.	x	x	x		x	
		Mieszkalny	40,14	Dost.	x	x	x		x	
14	Wrocławska 29	Mieszkalny	40,06	Dost.	x	x	x		x	
		Mieszkalny	24,22	Dost.	x	x	x		x	
		Mieszkalny	56,27	Dost.	x	x	x		x	
		Mieszkalny	13,75	Dost.	x	x	x		x	

		Mieszkalny	22,59	Dost.	x	x	x		x	
15	Kawice 46	Mieszkalny	52,78	Dobry	x	x	x			x
		Mieszkalny	84,55	Dobry	x	x	x			x
		Mieszkalny	52,78	Dobry	x	x	x			x
		Mieszkalny	45,50	Dobry	x	x	x			x
		Mieszkalny	39,06	Dobry	x	x	x			x
		Mieszkalny	52,78	Dobry	x	x	x			x
		Mieszkalny	45,50	Dobry	x	x	x			x
		Mieszkalny	39,06	Dobry	x	x	x			x
16	Lisowice 150	Mieszkalny	48,80	B. dobry	x	x	x		x	
17	Lisowice 150A	Mieszkalny	48,80	B. dobry	x	x	x		x	
18	Lisowice 150B	Mieszkalny	63,70	B. dobry	x	x	x		x	
		Mieszkalny	63,70	B. dobry	x	x	x		x	
		Mieszkalny	63,70	B. dobry	x	x	x		x	
		Mieszkalny	63,70	B. dobry	x	x	x		x	
19	Lisowice 150C	Mieszkalny	63,70	B. dobry	x	x	x		x	
		Mieszkalny	63,70	B. dobry	x	x	x		x	
		Mieszkalny	63,70	B. dobry	x	x	x		x	
		Mieszkalny	63,70	B. dobry	x	x	x		x	
20	Lisowice 150E	Mieszkalny	63,70	B. dobry	x	x	x		x	
		Mieszkalny	63,70	B. dobry	x	x	x		x	
		Mieszkalny	63,70	B. dobry	x	x	x		x	
		Mieszkalny	63,70	B. dobry	x	x	x		x	
21	Lisowice 150D	Mieszkalny	48,80	B. dobry	x	x	x		x	
22	Lisowice 150F	Mieszkalny	48,80	B. dobry	x	x	x		x	
23	Lisowice 150G	Mieszkalny	63,70	B. dobry	x	x	x		x	
		Mieszkalny	63,70	B. dobry	x	x	x		x	
		Mieszkalny	63,70	B. dobry	x	x	x		x	
		Mieszkalny	63,70	B. dobry	x	x	x		x	
24	Legnicka 30	Mieszkalny	56,79	Dobry	x	x	x		x	
		Mieszkalny	36,84	Dobry	x	x	x		x	
		Mieszkalny	32,97	Dobry	x	x	x		x	
		Mieszkalny	57,48	Dobry	x	x	x		x	
25	Legnicka 5	Mieszkalny	46,61	Dost.	x	x	x		x	
		Mieszkalny	60,16	Dost.	x	x	x		x	
26	Legnicka 17	Mieszkalny	34,76	Dost.	x	x	x		x	
27	Rynek 10	Mieszkalny	68,35	Dost.	x	x	x		x	
		Mieszkalny	27,65	Dost.	x	x	x		x	
28	Rynek 11	Mieszkalny	27,84	Dobry	x	x	x		x	
		Mieszkalny	71,62	Dobry	x	x	x		x	
		Mieszkalny	17,40	Dobry	x	x	x		x	
29	Rynek 12	Mieszkalny	84,51	Dobry	x	x	x		x	
		Mieszkalny	47,50	Dobry	x	x	x		x	
		Mieszkalny	48,44	Dobry	x	x	x		x	
		Mieszkalny	48,68	Dobry	x	x	x		x	
30	Wrocławska 51	Mieszkalny	46,68	Dost.	x	x	x		x	

		Mieszkalny	40,79	Dost.	x	x	x		x	
31	Wrocławska 15	Mieszkalny	54,93	Dost.	x	x	x		x	
32	Przechodnia 2	Mieszkalny	36,64	Dost.	x	x	x		x	
33	Kwiatkowice 69	Mieszkalny	54,45	Dobry	x	x	x		x	
		Mieszkalny	51,18	Dobry	x	x	x		x	
		Mieszkalny	55,00	Dobry	x	x	x		x	
		Mieszkalny	33,01	Dobry	x	x	x		x	
34	Młyńska 28	Mieszkalny	70,24	Dost.	x	x	x		x	
		Mieszkalny	72,80	Dost.	x	x	x		x	
		Mieszkalny	48,88	Dost.	x	x	x		x	
35	Rynek 18	Mieszkalny	72,89	Dost.	x	x	x		x	
		Mieszkalny	24,49	Dost.	x	x	x		x	
		Mieszkalny	47,31	Dobry	x	x	x		x	
36	Rynek 13	Mieszkalny	44,71	Dost.	x	x	x		x	
		Mieszkalny	21,98	Dost.	x	x	x		x	
		Mieszkalny	34,80	Dost.	x	x	x		x	
		Mieszkalny	25,00	Dost.	x	x	x		x	
37	Kochanowskiego 1	Mieszkalny	52,00	Dobry	x	x	x		x	
38	Sienkiewicza 28	Mieszkalny	34,77	Dost.	x	x	x		x	
		Mieszkalny	53,86	Dost.	x	x	x		x	
39	Golanka Dolna 95	Mieszkalny	21,50	Dost.	x	x	x		x	
40	Legnicka 38	Mieszkalny	48,80	Dobry	x	x	x		x	
41	Legnicka 25	Mieszkalny	68,45	Dobry	x	x	x		x	
42	Legnicka 7	socjalny	9,07	Dost.	x	x	x		x	
43	Wrocławska 42	Mieszkalny	49,06	Dost.	x	x	x		x	
44	Rynek 4	Mieszkalny	17,81	Dost.	x	x	x		x	
45	Mierzowice 19	Mieszkalny	30,00	Dost.	x	x	x		x	
		Mieszkalny	34,00	Dost.	x	x	x		x	
		Mieszkalny	31,40	Dost.	x	x	x		x	
46	Wolności 5	Mieszkalny	35,68	Dost.	x	x	x		x	
47	Rynek 21	Mieszkalny	30,67	Dost.	x	x	x		x	
48	Rynek 2	Mieszkalny	22,98	Dost.	x	x	x		x	
		Mieszkalny	92,67	Dost.	x	x	x		x	
		Mieszkalny	35,34	Dost.	x	x	x		x	
49	Kochanowskiego 21	Mieszkalny	88,05	Dobry	x	x	x		x	
		Mieszkalny	41,00	Dobry	x	x	x		x	
		Mieszkalny	38,37	Dobry	x	x	x		x	
50	Rogów 26A	Mieszkalny	42,47	Dobry	x	x	x			x
		Mieszkalny	57,35	Dobry	x	x	x			x
		Mieszkalny	25,92	Dobry	x	x	x			x
		Mieszkalny	42,47	Dobry	x	x	x			x
		Mieszkalny	25,92	Dobry	x	x	x			x
		Mieszkalny	59,93	Dobry	x	x	x			x
51	Rogów 26B	mieszkalny	56,60	Dobry	x	x	x			x
		Mieszkalny	57,35	Dobry	x	x	x			x
		Mieszkalny	25,93	Dobry	x	x	x			x

		Mieszkalny	65,07	Dobry	x	x	x		x	x
		Mieszkalny	26,45	Dobry	x	x	x		x	x
52	Kawice 47	Mieszkalny	51,34	Dost.	x	x	x		x	
		Mieszkalny	42,70	Dost.	x	x	x		x	
53	Szczedrzykowice 27	Mieszkalny	43,10	Dobry	x	x	x		x	
		Socjalny	26,60	Dobry	x	x	x		x	
		Socjalny	26,60	Dobry	x	x	x		x	
54	Szczedrzykowice 28	Mieszkalny	59,00	Dobry	x	x	x		x	
55	Szczedrzykowice 29	Mieszkalny	43,10	Dobry	x	x	x		x	
56	Szczedrzykowice 30	Socjalny	26,60	Dobry	x	x	x		x	
57	Golanka Dolna 78	Mieszkalny	25,60	Dobry	x	x	x		x	
		Mieszkalny	57,50	Dobry	x	x	x		x	
		Mieszkalny	58,90	Dobry	x	x	x		x	
		Mieszkalny	78,50	Dobry	x	x	x		x	
		Mieszkalny	63,20	Dobry	x	x	x		x	
58	Lisowice 35	Mieszkalny	25,32	Dost.	x	x	x		x	
		Mieszkalny	41,62	Dost.	x	x	x		x	
		Mieszkalny	43,07	Dost.	x	x	x		x	
		Mieszkalny	34,80	Dost.	x	x	x		x	
		Mieszkalny	23,78	Dost.	x	x	x		x	
59	Plac Kopernika 5	Mieszkalny	11,70	Dost.	x	x	x		x	
60	Lwowska 1	Mieszkalny	29,34	Dost.	x	x	x		x	
		Mieszkalny	18,07	Dost.	x	x	x		x	
		Mieszkalny	34,71	Dost.	x	x	x		x	
61	Lwowska 2	Mieszkalny	27,83	Dost.	x	x	x		x	
		Mieszkalny	39,71	Dost.	x	x	x		x	
		Mieszkalny	33,75	Dost.	x	x	x		x	
		Mieszkalny	30,91	Dost.	x	x	x		x	
62	Lwowska 11	Mieszkalny	61,80	Dobry	x	x	x		x	
		Mieszkalny	41,87	Dobry	x	x	x		x	
		Mieszkalny	38,00	Dobry	x	x	x		x	
63	Kochanowskiego 24	Mieszkalny	60,03	Dobry	x	x	x		x	
		Mieszkalny	45,90	Dobry	x	x	x		x	
		Mieszkalny	42,90	Dobry	x	x	x		x	
		Mieszkalny	47,46	Dobry	x	x	x		x	
		Mieszkalny	66,62	Dobry	x	x	x		x	
64	Legnicka 3	Mieszkalny	80,61	Dost.	x	x	x		x	
		Mieszkalny	57,57	Dobry	x	x	x		x	
65	Legnicka 28	Mieszkalny	22,54	Dost.	x	x	x		x	
		Mieszkalny	65,25	Dost.	x	x	x		x	
66	Pocztowa 5	Mieszkalny	86,61	Dost.	x	x	x		x	
		Mieszkalny	28,35	Dost.	x	x	x		x	
67	Pocztowa 10	Mieszkalny	36,93	Dobry	x	x	x		x	

		Mieszkalny	38,09	Dobry	x	x	x		x	
		Mieszkalny	49,25	Dobry	x	x	x		x	
		Mieszkalny	31,49	Dobry	x	x	x		x	
68	Pocztowa 16	Mieszkalny	32,04	Dobry	x	x	x			x
		Mieszkalny	29,35	Dobry	x	x	x			x
		Mieszkalny	12,18	Dobry	x	x	x			x
		Mieszkalny	38,99	Dobry	x	x	x			x
		Mieszkalny	24,42	Dobry	x	x	x			x
		Mieszkalny	19,55	Dobry	x	x	x			x
		Mieszkalny	19,87	Dobry	x	x	x			x
		Mieszkalny	12,60	Dobry	x	x	x			x
		Mieszkalny	19,90	Dobry	x	x	x			x
		Mieszkalny	37,16	Dobry	x	x	x			x
		Mieszkalny	33,99	Dobry	x	x	x			x
		Mieszkalny	37,28	Dobry	x	x	x			x
		Mieszkalny	20,33	Dobry	x	x	x			x
		Mieszkalny	13,31	Dobry	x	x	x			x
		Mieszkalny	32,82	Dobry	x	x	x			x
		Mieszkalny	13,31	Dobry	x	x	x			x
		Mieszkalny	17,92	Dobry	x	x	x			x
		Mieszkalny	34,80	Dobry	x	x	x			x
Mieszkalny	33,16	Dobry	x	x	x			x		
69	Rynek 20	Mieszkalny	72,96	Dost.	x	x	x		x	
70	Rynek 28	Mieszkalny	40,01	Dobry	x	x	x		x	
71	Warszawska 5	Mieszkalny	41,08	Dobry	x	x	x		x	
		Mieszkalny	27,63	Dobry	x	x	x		x	
		Mieszkalny	37,74	Dobry	x	x	x		x	
		Mieszkalny	30,84	Dobry	x	x	x		x	
		Mieszkalny	38,04	Dobry	x	x	x		x	
		Mieszkalny	38,60	Dobry	x	x	x		x	
		Mieszkalny	30,79	Dobry	x	x	x		x	
		Mieszkalny	30,82	Dobry	x	x	x		x	
72	Wrocławska 19	Socjalny	23,84	Dost.	x	x	x		x	
		Mieszkalny	37,87	Dost.	x	x	x		x	
73	Zakątna 9	Mieszkalny	65,39	Dobry	x	x	x		x	
74	Szczedrzykowice 33	Mieszkalny	39,00	Dobry	x	x	x		x	
75	Szczedrzykowice 30	Socjalny	26,60	Dobry	x	x	x		x	
76	Szczedrzykowice 31	Socjalny	26,60	Dobry	x	x	x		x	
		Mieszkalny	59,00	Dobry	x	x	x		x	
77	Szczedrzykowice 34	Socjalny	36,40	Dobry	x	x	x		x	
78	Szczedrzykowice 36	Mieszkalny	70,40	Dobry	x	x	x		x	
		Mieszkalny	43,60	Dobry	x	x	x		x	

3. Obecnie mieszkaniowy zasób gminy składa się z 226 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni 10 122,10 m<sup>2</sup>.
4. Prognozowana zmiana wielkości zasobu mieszkaniowego Gminy Prochowice zakłada spadek ogólnej liczby mieszkań, wynikający ze sprzedaży lokali na rzecz najemców.
5. Dodatkowo powstanie 5 mieszkań w budynku byłej szkoły w Kawicach.
6. Czynnikiem mającym istotny wpływ na stan techniczny lokalu są: wiek budynku, rodzaj zabudowy, rodzaj konstrukcji budynku, rodzaj i stan pokrycia dachowego, sposób podpiwniczenia i izolacji budynku, warunki gruntowe, sposób utrzymania budynku, sposób użytkowania przez lokatorów.
7. Stan techniczny lokali określa się wedle kryteriów:
  - 1) stan bardzo dobry - lokal dobrze utrzymany, nie wykazuje zużycia i uszkodzeń. Cechy i właściwości wbudowanych materiałów odpowiadają wymaganiom normowym. Lokal po kapitalnym remoncie;
  - 2) stan dobry – lokal utrzymany jest należycie. Celowy jest remont bieżący polegający na drobnych naprawach, uzupełnieniach, konserwacji, impregnacji;
  - 3) stan dostateczny – w lokalu występują niewielkie uszkodzenia i ubytki nie zagrażające bezpieczeństwu użytkowników. Celowy jest częściowy remont;
  - 4) stan zły – w lokalu występują znaczne uszkodzenia i ubytki. Cechy i właściwości wbudowanych materiałów mają obniżoną klasę. Wymagany jest kompleksowy remont kapitały.
8. Prognozę dotyczącą wielkości zasobu mieszkaniowego Gminy Prochowice według stanu na dzień 31 grudnia 2021r. przedstawia poniższa tabela.

**Tabela nr 3**

<b>Prognoza dotycząca wielkości zasobu mieszkaniowego Gminy Prochowice</b>					
Zasób mieszkaniowy	Rok				
	2021	2022	2023	2024	2025
<b>Lokale socjalne</b>	9	9	9	9	9
<b>Lokal chroniony</b>	-	-	1	1	1
<b>Lokale mieszkalne</b>	212	205	199	190	183
<b>Ogółem zasób mieszkaniowy</b>	<b>221</b>	<b>214</b>	<b>209</b>	<b>200</b>	<b>193</b>

9. W latach objętych programem gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy planuje się zwiększenie zasobu mieszkaniowego poprzez rozbudowę i remont istniejących budynków, natomiast nie planuje się budowy nowych budynków mieszkalnych.
10. Prognoza dotycząca stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Prochowice w poszczególnych latach.



Tabela nr 4

Prognoza dotycząca stanu technicznego lokali						
Zasób mieszkaniowy		Rok				
		2021	2022	2023	2024	2025
<b>Lokale socjalne</b>	Bardzo dobry	-	-	-	-	-
	Dobry	6	6	6	6	6
	Dostateczny	3	3	3	3	3
	Zły	-	-	-	-	-
<b>Lokal chroniony</b>	Bardzo dobry	-	-	1	1	1
	Dobry	-	-	-	-	-
	Dostateczny	-	-	-	-	-
	Zły	-	-	-	-	-
<b>Lokale mieszkalne</b>	Bardzo dobry	34	34	38	38	38
	Dobry	101	96	86	82	75
	Dostateczny	77	75	75	70	70
	Zły	-	-	-	-	-

### Rozdział 3.

#### Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji na lata 2021 – 2025

1. Analiza posiadanych informacji z przeglądów technicznych wykonywanych na podstawie ustawy Prawo budowlane wskazała, iż jako priorytetowe będą przeprowadzane remonty wynikające z wymogów bezpieczeństwa dla życia i zdrowia ludzi, mienia i środowiska.
2. Większość budynków wymaga modernizacji ze względu na ich wiek, stan techniczny, stopień zużycia i konieczność dostosowania do obowiązujących przepisów techniczno - budowlanych.
3. Gmina Prochowice w latach 2021 – 2025 będzie wykonywała bieżące naprawy, remonty i modernizacje w zakresie przewidzianym w ustawie z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego. Niezbędne koszty remontów i modernizacji pokrywane będą z wpływów z czynszów najmu lokali mieszkalnych oraz wydzielonych na ten cel środków z budżetu Gminy Prochowice.
4. Głównym celem planowanych remontów jest zapewnienie bezpieczeństwa najemcom, dlatego też najpierw realizowane będą naprawy i modernizacje instalacji technicznych i zabezpieczeń p.poż oraz prace służące wzmocnieniu i zabezpieczeniu konstrukcji budynków, a także inne działania, które utrzymają lokale w stanie co najmniej nie pogorszonym. Zakres prac wynikać będzie z bieżącej kontroli mienia oraz przeglądów, a także zgłoszeń najemców.
5. Prowadzenie prac remontowych w budynkach stanowiących współwłasność Gminy Prochowice będzie możliwe pod warunkiem podjęcia uchwały o przystąpieniu do remontu lub modernizacji.
6. Plan remontów wraz z planowanym podziałem środków finansowych na poszczególne zadania remontowe.

**Tabela nr 5**

<b>Plan remontów wraz z planowanym podziałem środków finansowych</b>					
Nazwa zadania	Rok				
	2021	2022	2023	2024	2025
<b>Roboty remontowe</b>	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000
<b>Rezerwa na nieprzewidziane zdarzenia losowe</b>	50 000	50 000	50 000	50 000	50 000
<b>Razem</b>	<b>150 000</b>	<b>150 000</b>	<b>150 000</b>	<b>150 000</b>	<b>150 000</b>

**Rozdział 4.****Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach**

1. Sprzedaż lokali realizowana będzie w oparciu o przepisy ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami.
2. W latach 2021 – 2025 planowana wielkość sprzedaży lokali mieszkalnych uzależniona będzie m.in. od zgłaszanych przez najemców wniosków.
3. Planowaną sprzedaż lokali w latach 2012 – 2025 przedstawiono w Tabeli nr 6.
4. Do sprzedaży lokali mieszkalnych stosuje się zasady ustanowione odrębną uchwałą.

**Tabela nr 6**

<b>Lp.</b>	<b>Rok</b>	<b>Liczba lokali mieszkalnych przeznaczonych do sprzedaży (szt.)</b>
<b>1</b>	2021	5
<b>2</b>	2022	7
<b>3</b>	2023	10
<b>4</b>	2024	9
<b>5</b>	2025	7

**Rozdział 5.****Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu**

1. Gmina Prochowice prowadzi racjonalną politykę czynszową, która zmierza do utrzymania zasobu mieszkaniowego na odpowiednim poziomie technicznym i estetycznym.
2. Stawkę bazową czynszu dla zasobu mieszkaniowego Gminy Prochowice za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych o dobrym stanie technicznym, ustala Burmistrz Miasta i Gminy Prochowice.
3. Stawkę czynszu najmu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu z zasobu mieszkaniowego gminy stanowi stawka bazowa z uwzględnieniem czynników podwyższających i obniżających wartość użytkową lokalu.
4. Czynniki podwyższające i obniżające stawki czynszu.

Tabela nr 7

L.p.	Czynniki wpływające na wysokość stawki czynszowej	Proponowane	
		Zmniejszające %	Zwiększające %
1.	Mieszkanie bez urządzeń wodociągowych lub kanalizacyjnych	10	0
2.	Mieszkanie wspólne	10	0
3.	Mieszkanie z kuchnią bez bezpośredniego oświetlenia naturalnego (ciemna kuchnia)	10	0
4.	Mieszkanie poddaszowe (strychowe)	10	0
5.	Mieszkanie w suterenie lub niski parter	10	0
6.	Mieszkanie bez w.c. i łazienki	10	0
7.	Mieszkanie z centralnym ogrzewaniem	0	10
8.	Położenie lokalu na I,II,III piętrze	0	5
9.	Położenie na terenie wiejskim	5	0
10.	Mieszkanie znajdujące się w budynku przeznaczonym do rozbiórki	30	0

5. Czynniki obniżające i podwyższające stawki czynszu nie dotyczą czynszu za lokale socjalne.

6. Proces urealnienia czynszów, wynikający z konieczności racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy powinien być powiązany z:

- 1) ochroną najuboższych lokatorów przed skutkami wzrostu opłat czynszowych poprzez:
  - a) stosowanie systemu dodatków mieszkaniowych przewidzianych ustawą o dodatkach mieszkaniowych;
  - b) stosowanie obniżek czynszu zgodnie z ustawą o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego;
- 2) stałym podnoszeniem standardu usług świadczonych na rzecz najemców;
- 3) systemowymi zamianami lokali w celu racjonalnego zasiedlania zasobu mieszkaniowego, uwzględniającego możliwości finansowe lokatorów, ich potrzeby mieszkaniowe oraz standard mieszkań;
- 4) zwiększeniem nakładów na remonty budynków, które ograniczają koszty eksploatacji (np. termomodernizacja, oświetlenie energooszczędne, itp.).

## Rozdział 6.

### Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy na lata 2021 – 2025

1. Mieszkaniowym zasobem gminy zarządza Gmina za pośrednictwem Urzędu Miasta i Gminy Prochowice, w latach 2021 – 2025 nie przewiduje się zmiany w zarządzaniu.
2. Zasady zarządzania mają doprowadzić do wykonywania zadań:
  - 1) zapewnienie najemcom lokali podstawowych warunków mieszkaniowych;
  - 2) utrzymanie w należyłym stanie technicznym nieruchomości oraz znajdujących się na nich urządzeń komunalnych i zieleni;
  - 3) prowadzenie spraw związanych z najmem lokali poprzez zawieranie umów najmu, pobieranie czynszu i innych opłat związanych z najmem lokali;
  - 4) remonty, konserwacje i modernizacje lokali i budynków;
  - 5) zapewnienie obsługi komunalnej poprzez zawieranie umów na świadczenie usług odbioru nieczystości.

## Rozdział 7.

### Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2021 – 2025

Podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2021 – 2025 będą przychody z tytułu:

- 1) wpływów z czynszów najmu za lokale mieszkalne;
- 2) środki wydzielone na ten cel w budżecie Gminy Prochowice;
- 3) środki zewnętrzne, pozyskane przez Gminę Prochowice w ramach dostępnych programów i funduszy.

## Rozdział 8.

**Wysokość wydatków 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 wydatki inwestycyjne**

Tabela nr 8

Lp.	Lata	Nazwa zadania			
		Koszty bieżącej eksploatacji(zł)	Koszty remontów i modernizacji (zł)	Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi	Wydatki inwestycyjne
1	2021	429 250	200 000	145 000	-
2	2022	472 200	250 000	159 500	-
3	2023	519 000	250 000	175 000	1 000 000
4	2024	570 000	250 000	193 000	-
5	2025	628 000	250 000	212 300	-

## **Rozdział 9.**

### **Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację**

Mając na uwadze prawidłowe gospodarowanie gminnym zasobem mieszkaniowym przyjmuje się następujące zasady:

- 1) racjonalizacja gospodarowania mieszkaniowym zasobem odbywać się będzie poprzez dostosowanie wielkości zasobu mieszkaniowego do możliwości finansowych Gminy;
- 2) dążenie do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych mieszkańców gminy;
- 3) sprawowanie bieżącego nadzoru nad terminowością regulowania opłat czynszowych oraz realizacja windykacji należności;
- 4) należy dążyć do sprzedaży lokali mieszkalnych dotychczasowym najemcom, z wyłączeniem lokali socjalnych. Realizowany będzie także proces wycofywania udziałów Gminy we wspólnotach mieszkaniowych, w szczególności w przypadkach, gdy w budynkach pozostaną pojedyncze lub ostatnie dwa lokale mieszkalne będące jej własnością;
- 5) prowadzenie działań zmierzających do poprawy stanu technicznego i estetycznego nieruchomości gminnych.