

Uchwała Nr XXXIX/341/2017

Rady Miejskiej w Krobi

z dnia 20 grudnia 2017 r.

**w sprawie „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem  
Gminy Krobia na lata 2018 – 2022”**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1875) 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 (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 1610 ze zmianami), uchwała się, co następuje:

§ 1. Przyjmuje się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Krobia na lata 2018-2022”, który stanowi załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Krobi.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego, z mocą obowiązywania od 1 stycznia 2018 r.

Załącznik  
do uchwały Nr XXXIX/341/2017  
Rady Miejskiej w Krobi  
z dnia 20 grudnia 2017 r.

## **Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Krobia na lata 2018-2022**

### **I. Postanowienia ogólne.**

§ 1. Przyjmuje się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Krobia na lata 2018 – 2022.

§ 2. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Krobia ma na celu określić podstawowe kierunki działania Gminy w gospodarowaniu zasobem mieszkaniowym oraz stworzyć warunki do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach poprzez zapewnienie lokali mieszkalnych, lokali zamiennych i lokali socjalnych.

### **II. Wielkość oraz stan techniczny zasobu mieszkaniowego Gminy Krobia.**

§ 3. 1. Mieszkaniowy zasób Gminy Krobia utworzony jest w 16 budynkach, w których znajduje się 20 lokali mieszkalnych i 10 lokali socjalnych.

2. Część budynków jest zarządzana przez Gminę Krobia jako wspólnoty mieszkaniowe, w których dotychczasowi najemcy wykupili swoje mieszkania i są właścicielami udziałów w budynku. Powyższa sytuacja ma miejsce w 3 budynkach i dotyczy 6 lokali mieszkalnych, które są wykupione. We wspólnotach znajdują się 4 lokale mieszkalne. Pozostałe budynki stanowią w całości własność Gminy Krobia (dalej zwane: „budynkami 100%”).

3. Wielkość zasobu mieszkaniowego i wyszczególnienie lokali wykupionych przedstawia tabela nr 1.

**Tabela nr 1.** Mieszkaniowy zasób Gminy Krobia (stan na 27.11.2017 r.).

<i>Struktura własności</i>	<b>Liczba budynków</b>	<b>Liczba lokali socjalnych:</b>	<b>Pow. lokali socjalnych [w m<sup>2</sup>]</b>	<b>Liczba lokali mieszkalnych</b>	<b>Pow. lokali mieszkalnych [w m<sup>2</sup>]</b>
Budynki 100 %:	13	10	317,02	16	1039,67
Wspólnoty:	3	0	0	4	228,69
<b>RAZEM</b>	16	10	317,02	20	1268,36

§ 4. Z mieszkaniowego zasobu Gminy Krobia wydziela się lokale o niższym standardzie, które są przeznaczone na lokale socjalne.

§ 5. 1. Prognozę dotyczącą wielkości mieszkaniowego zasobu Gminy Krobia w latach 2018 - 2022 oparto na następujących założeniach:

- 1) corocznie planuje się sprzedaż lokali mieszkalnych,
- 2) w kolejnych latach dokonane zostanie przekwalifikowanie lokali mieszkalnych na lokale socjalne.
2. W miarę możliwości przewiduje się zwiększanie zasobu mieszkaniowego Gminy Krobia o nowe lokale mieszkalne.
3. Ze względu na duże prawdopodobieństwo wystąpienia wyroków eksmisyjnych i obowiązek gminy w zakresie zapewnienia mieszkania rodzinom, które poddano eksmisji, planuje się tworzenie nowych lokali socjalnych.
4. Lokale socjalne będą pozyskiwane przez przekształcenie dotychczasowych lokali mieszkalnych o małej powierzchni i niskim standardzie, z których najmu zrezygnowano, poprzez adaptację istniejących pomieszczeń dotychczas nie wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz poprzez podejmowanie zadań inwestycyjnych w kolejnych latach.
5. Prognozę dotyczącą wielkości mieszkaniowego zasobu Gminy Krobia przedstawia tabela nr 2.

**Tabela nr 2.** Prognoza dotycząca wielkości mieszkaniowego zasobu Gminy Krobia.

<i>Struktura własności</i>	<b>Prognoza liczby lokali na dzień</b>				
<b>Rodzaj lokalu</b>	<b>31.12.2018 r.</b>	<b>31.12.2019 r.</b>	<b>31.12.2020 r.</b>	<b>31.12.2021 r.</b>	<b>31.12.2022 r.</b>
<b><i>Budynki 100 %:</i></b> (Stan na 27.11.2017 r.: 13)	15	16	17	18	19
Liczba lokali socjalnych (Stan na 27.11.2017 r.: 10)	10	12	12	14	14
Liczba lokali mieszkalnych (Stan na 27.11.2017 r.: 16)	21	22	24	26	30
<b><i>Wspólnoty mieszkaniowe:</i></b> (Stan na 27.11.2017 r.: 3)	2	2	2	2	2
Liczba lokali socjalnych (Stan na 27.11.2017 r.: 0)	0	0	0	0	0
Liczba lokali mieszkalnych (Stan na 27.11.2017 r.: 4)	2	2	2	2	2
<b>RAZEM</b> (Stan na 27.11.2017 r.: 16)	17	18	19	20	21
Liczba lokali socjalnych (Stan na 27.11.2017 r.: 10)	10	12	12	14	14
Liczba lokali mieszkalnych (Stan na 27.11.2017 r.: 20)	23	24	26	28	32

§ 6. 1. Lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Krobia, służące zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych, powinny spełniać kryteria lokalu przeznaczonego na stały pobyt ludzi, określone przepisami ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t. j. Dz. U. z 2017 r., poz. 1332; ze zmianami) oraz Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2015 r., poz. 1422).

2. Budynki, w stosunku do których nadzór budowlany wyda decyzję o ich opróżnieniu i wyłączeniu z użytkowania ze względu na stwierdzenie stanu bezpośrednio grożącego zawaleniem, po ich opuszczeniu przez dotychczasowych lokatorów, mogą być przeznaczane do rozbiórki lub sprzedaży. Sprzedaż wymaga zgody Rady Miejskiej w Krobi.

§ 7. Ewidencję lokali stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy Krobia oraz ich bieżącą aktualizację prowadzi Burmistrz Krobi.

### **III. Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali z podziałem na kolejne lata oraz prognoza stanu technicznego zasobu mieszkaniowego**

§ 8. 1. Analiza wieku budynków, w których znajduje się zasób mieszkaniowy wskazuje, iż budynki wymagają znacznych nakładów na ich utrzymanie w należytym stanie technicznym, między innymi ze względu na stosowane w okresie ich budowy materiały i technologie. W tych budynkach należy przewidzieć nakłady na modernizację.

2. Stan techniczny budynków lub poszczególnych jego elementów wskazują na konieczność przeprowadzania bieżących remontów. Dokonane remonty pozwolą na utrzymanie mieszkaniowego zasobu w stanie, co najmniej nie pogarszającym się, a przy ich systematycznej realizacji doprowadzą do poprawy stanu technicznego zasobu.

3. Stan techniczny mieszkaniowego zasobu Gminy Krobia wraz z prognozą przedstawia tabela nr 3.

**Tabela nr 3.** Stan techniczny mieszkaniowego zasobu Gminy Krobia wraz z prognozą.

<i>Struktura własności</i>	Stan techniczny 27.11.2017 r.			Prognoza 31.12.2018 r.			Prognoza 31.12.2019 r.			Prognoza 31.12.2020 r.			Prognoza 31.12.2021 r.			Prognoza 31.12.2022 r.			
	<i>N</i>	<i>Ś</i>	<i>D</i>	<i>N</i>	<i>Ś</i>	<i>D</i>	<i>N</i>	<i>Ś</i>	<i>D</i>	<i>N</i>	<i>Ś</i>	<i>D</i>	<i>N</i>	<i>Ś</i>	<i>D</i>	<i>N</i>	<i>Ś</i>	<i>D</i>	
<i>Stan techniczny</i>																			
Budynki 100 %	2	4	7	1	5	9	0	6	10	0	6	11	0	6	12	0	6	13	
- w tym lokale socjalne	3	0	7	0	3	7	0	3	9	0	3	9	0	3	11	0	3	11	
- w tym lokale mieszkalne	2	8	6	1	10	10	0	10	12	0	10	14	0	10	16	0	10	20	

Struktura własności	Stan techniczny 27.11.2017 r.			Prognoza 31.12.2018 r.			Prognoza 31.12.2019 r.			Prognoza 31.12.2020 r.			Prognoza 31.12.2021 r.			Prognoza 31.12.2022 r.		
Budynki wspólnot mieszkaniowych	0	3	0	0	2	0	0	2	0	0	2	0	0	1	1	0	1	1
- w tym lokale socjalne	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
- w tym lokale mieszkalne	0	4	0	0	2	0	0	2	0	0	2	0	0	1	1	0	1	1
<b>RAZEM Budynki</b>	2	7	7	1	7	9	0	8	10	0	8	11	0	7	13	0	7	14

Użyte w tabeli nr 3 określenia oznaczają:

1) "D" – stan dobry – budynek w okresie objętym prognozą nie wymaga remontów, wymagane wykonywanie robót mających na celu utrzymanie sprawności technicznej elementów budynku – konserwacja,

2) "Ś" – stan średni – zadawalający, elementy konstrukcji są w dobrym stanie, natomiast inne elementy budynku należy konserwować, naprawić lub wymienić, wymagany okresowy remont elementów budynku, który ma na celu zapobieganie skutkom zużycia tych elementów i utrzymanie budynku we właściwym stanie technicznym – naprawa bieżąca,

3) "N" – stan niezadawalający – uszkodzone elementy budynku, wymagany remont polegający na wymianie co najmniej jednego elementu budynku - naprawa główna.

4. Budynki wymagają podjęcia robót remontowych: elementów konstrukcyjnych, dachów, odnowienia elewacji, klatek schodowych, instalacji wodno-kanalizacyjnych. Za priorytetowe uznaje się remonty wynikające z wymogów bezpieczeństwa dla życia i zdrowia ludzi, bezpieczeństwa mienia lub środowiska, w szczególności w zakresie instalacji gazowej i elektrycznej, drożności i szczelności przewodów wentylacyjnych, dymowych i spalinowych.

5. Zbilansowanie potrzeb remontowo-modernizacyjnych wykazuje potrzebę uzyskania standardów technicznych, które powinny docelowo posiadać budynki i lokale mieszkalne.

6. Przyjmuje się za standard następujący stan budynku:

- 1) sprawna instalacja gazowa,
- 2) sprawne instalacje elektryczna i odgromowa,
- 3) sprawne przewody dymowe, spalinowe i wentylacyjne,
- 4) elementy konstrukcji budynku bez zagrożeń,
- 5) dobry stan techniczny dachu,
- 6) sprawna instalacja wodno-kanalizacyjna i odwodnienia budynku,
- 7) elewacja bez ubytków tynków i okładzin,
- 8) klatki schodowe bez ubytków tynków, okładzin i malatury wraz ze sprawną stolarką.

stolarką.

7. Przyjmuje się za standard następujący stan lokalu mieszkalnego:

- 1) sprawne instalacje gazowe i elektryczne,

- 2) sprawne i odpowiednie do kubatury lokalu źródła ciepła,
- 3) sprawna wentylacja w kuchni i w łazience,
- 4) sprawna stolarka,
- 5) wyposażenie lokalu w urządzenia sanitarne.

§ 9. Należy mieć na uwadze możliwość wystąpienia dodatkowych remontów i prac modernizacyjnych, które mogą być następstwem wystąpienia zdarzeń losowych lub uchwał członków wspólnot mieszkaniowych, do których należy Gmina Krobia.

§ 10. Możliwe jest uiszczanie przez Gminę Krobia składek na fundusz remontowy z tytułu posiadania powierzchni użytkowej lokali w budynku wspólnoty, której jest członkiem, w wysokości ustalonej przez członków wspólnoty.

§ 11. Plan remontów, a także modernizacji zasobu mieszkaniowego Gminy Krobia zależy od stanu technicznego budynków i lokali wchodzących w jego skład oraz od środków finansowych przeznaczonych na ten cel. Podstawę określenia potrzeb remontowych oraz modernizacyjnych zasobu mieszkaniowego stanowią będą między innymi protokoły z okresowych kontroli, wykonywanych zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t. j. Dz. U. z 2017 r., poz. 1332; ze zmianami), ekspertyzy, nakazy, wnioski najemców o przeprowadzenie remontów oraz kontrole przeprowadzane przez właściciela obiektów.

§ 12. W celu zachowania mieszkaniowego zasobu Gminy Krobia w stanie niepogorszonego, jak również w związku z wykonywaniem prac remontowych i modernizacyjnych, analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali z podziałem na lata 2018-2022 przedstawia tabela nr 4.

**Tabela nr 4.** Nakłady finansowe oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali (lata 2018-2022).

Rodzaj robót	Razem planowane nakłady finansowe [w tysiącach złotych]	Wartość nakładów finansowych w poszczególnych latach [w tysiącach złotych]				
		2018 r.	2019 r.	2020 r.	2021 r.	2022 r.
Ogólnobudowlane	170	30	50	30	20	40
Instalacja gazowa	1	-	-	1	-	-
Instalacja elektryczna	3	-	-	2	-	1
Przewody kominowe	2	2	-	-	-	-
Elementy konstrukcyjne	20	-	10	-	10	-
Dekarskie	75	5	30	20	20	-
Elewacyjne	80	10	10	20	20	20
Klatki schodowe	3	-	-	1	-	2
Instalacja wod.-kan.	2	-	-	-	2	-
Osuszanie budynków	-	-	-	-	-	-

Rodzaj robót	Razem	Wartość nakładów finansowych w poszczególnych latach [w tysiącach złotych]				
Instalacja odgromowa	-	-	-	-	-	-
Zduńskie	-	-	-	-	-	-
Stolarskie	32	10	-	10	5	7
<b>RAZEM</b>	388	57	100	84	77	70

#### IV. Sprzedaż lokali.

§ 13. Zasady sprzedaży lokali mieszkalnych są określone w odrębnej uchwale Rady Miejskiej w Krobi.

§ 14. 1. Przewiduje się, że sprzedaż lokali mieszkalnych w poszczególnych latach będzie uzależniona od zainteresowania najemców wykupem mieszkań.

2. Sprzedaży podlegać będą sukcesywnie wszystkie lokale znajdujące się w budynkach, w których znajdują się wyłącznie lokale mieszkalne.

3. W pierwszej kolejności odbywać się będzie sprzedaż lokali w budynkach, w których proces został już zapoczątkowany oraz w sytuacji, gdy wszyscy najemcy w budynku wyrażają gotowość wykupu lokalu mieszkalnego.

4. Najemcom lokali, którzy nie skorzystają z prawa pierwszeństwa w nabyciu zajmowanego lokalu mogą być oferowane lokale zamienne na zasadach określonych w art. 21 ust. 4 i 5 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t. j. Dz. U. z 2016 r., poz. 1610; ze zmianami).

5. Należy dążyć do zapewnienia lokali zamiennych dla najemców mieszkań w budynkach służących celom administracyjnym i ograniczać rozproszenie własności gminy we wspólnotach mieszkaniowych.

6. Proponowaną kolejność sprzedaży lokali mieszkalnych w kolejnych latach przedstawia tabela nr 5.

**Tabela nr 5.** Prognozowana sprzedaż lokali w latach 2018-2022.

Struktura własności	Prognozowana sprzedaż lokali w kolejnych latach				
	2018 r.	2019 r.	2020 r.	2021 r.	2022 r.
Budynki 100 %	0	0	1	1	0
Wspólnoty	1	0	0	0	0
<b>RAZEM</b>	1	0	1	1	0

#### V. Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.

§ 15. 1. Stawki czynszu oraz innych opłat za używanie lokali mieszkalnych i socjalnych, z wyjątkiem opłat niezależnych od właściciela, ustala Burmistrz Krobi w drodze zarządzenia.

2. Podwyższanie czynszu i innych opłat za używanie lokalu następuje na zasadach określonych w art. 8a i 9 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t. j. Dz. U. z 2016 r., poz. 1610; ze zmianami).

**§ 16.** 1. Czynsz obejmuje wydatki związane z utrzymaniem lokali, określone zgodnie z art. 2 ust. 1 pkt. 8a ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t. j. Dz. U. z 2016 r., poz. 1610; ze zmianami).

2. Najemca jest zobowiązany do uiszczania czynszu oraz opłat związanych z eksploatacją mieszkania, niezależnych od właściciela, tj. opłat za dostawę do lokalu energii elektrycznej i ciepłej, gazu, wody, odprowadzenie ścieków, odbiór nieczystości stałych i płynnych, w wypadkach, gdy korzystający z lokalu nie ma zawartej umowy bezpośrednio z dostawcą mediów lub usług.

**§ 17.** 1. W stosunku do stawek bazowych ustalonych zarządzeniem Burmistrza Krobi stosuje się następujące czynniki podwyższające i obniżające ich wartość:

1) podwyższające wartość użytkową:

a) położenie lokalu w mieście – 20%,

b) położenie lokali w nowych budynkach (zastosowanie czynnika przez pierwsze 2 lata, licząc od dnia zakończenia budowy, tj. od dnia oddania obiektu do użytkowania) – 10 %,

2) obniżające wartość użytkową:

b) brak instalacji centralnego ogrzewania – 10%,

c) brak instalacji ciepłej wody użytkowej – 10%,

d) brak instalacji wodnej – 10%,

e) brak gazu przewodowego – 10%,

f) brak łazienki – 10%,

g) brak wc – 10%,

h) lokal położony na poddaszu – 10%.

2. W przypadku wystąpienia w lokalu większej ilości czynników wpływających na obniżenie czynszu, określonych w ust. 1 pkt 2, łączna obniżka nie może przekroczyć 30 % stawki bazowej czynszu.

3. Stawka czynszu za lokal socjalny nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.

4. Czynniki obniżające oraz podwyższające stawkę czynszu nie dotyczą czynszu za lokale socjalne.

**§ 18.** W przypadku najmu poszczególnych pomieszczeń w jednym lokalu mieszkalnym przez dwóch lub więcej najemców, za pomieszczenia używane wspólnie najemcy opłacają czynsz proporcjonalnie.

**§ 19.** Wysokość czynszu jest obliczana na podstawie iloczynu stawki i powierzchni użytkowej lokalu.

**§ 20.** 1. W czasie trwania stosunku najmu wynajmujący może podwyższyć stawkę czynszu, jeśli dokonał w budynku ulepszeń mających wpływ na wysokość czynszu.

2. W sytuacji, gdy wyposażenie techniczne jest uszczuplone z przyczyn leżących po stronie wynajmującego, czynsz najmu zmniejsza się zgodnie z § 17 ust. 1.

3. Przed dokonaniem zmiany wysokości czynszu należy sporządzić protokół stwierdzający powstanie czynników przedstawionych w ust. 1 i 2.



4. Dokonanie przez najemcę, na jego koszt i za zgodą wynajmującego, ulepszeń lokalu mieszkalnego nie powoduje wzrostu stawki czynszu za najem 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu.

§ 21. Wynajmujący lokal może podwyższyć czynsz, wypowiadając dotychczasową wysokość czynszu, z zachowaniem zasad wynikających z przepisów prawnych obowiązujących w tym zakresie.

## **VI. Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy Krobia 2018-2022.**

§ 22. 1. Zarządzanie lokalami będącymi własnością Gminy Krobia wykonywane jest samodzielnie przez Gminę lub przez podmiot (zarządcę nieruchomości) wyłoniony w postępowaniu o udzielenie zamówienia publicznego.

2. Zarządzający lokalami lub budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy podejmuje czynności w celu wykonania zadań w zakresie:

1) bieżącej eksploatacji budynków i terenów przydomowych, obejmującej w szczególności:

a) utrzymanie w należytym stanie porządku i czystości pomieszczeń oraz urządzeń budynku, służących do wspólnego użytku, jego otoczenia, w szczególności poprzez: wywóz nieczystości stałych i płynnych, usuwanie śniegu, likwidację gołoledzi, zlecenie przeprowadzania dezynsekcji, dezynfekcji i deratyzacji budynków,

b) wykonywanie bieżącej konserwacji budynku pomieszczeń i urządzeń służących do wspólnego użytku, a w szczególności: dokonywanie napraw budynku, jego pomieszczeń i urządzeń technicznych umożliwiających najemcom korzystanie z oświetlenia lokali, zimnej wody i innych urządzeń należących do wyposażenia nieruchomości wspólnej, usuwanie awarii i jej skutków na nieruchomości,

c) przeprowadzanie okresowych przeglądów technicznych budynków i mieszkań zgodnie z obowiązującymi przepisami Prawa budowlanego oraz typowanie elementów i budynków do remontu,

d) prowadzenie i aktualizowanie dokumentacji technicznej lokali oraz budynków.

2) obsługi najemców mieszkań obejmującej w szczególności:

a) naliczanie czynszów i opłat z tytułu świadczeń niezależnych od zarządcy,

b) przejmowanie od najemców i przekazywanie najemcom mieszkań w oparciu o protokoły zdawczo-odbiorcze,

c) przyjmowanie oraz egzekwowanie należnych zarządcy opłat.

§ 23. W latach 2018 – 2022 nie przewiduje się zmian w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy Krobia.

§ 24. Burmistrz Krobi przyjmuje wnioski o przydział lokalu mieszkalnego, socjalnego lub zamiennego od osób ubiegających się o zawarcie umowy najmu tych lokali w trybie i na zasadach określonych w odrębnej uchwale Rady Miejskiej w Krobi w sprawie ustalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego Gminy Krobia.

## VII. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach.

§ 25. 1. Źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2018-2022 będą w szczególności:

- 1) dochody z czynszów za lokale mieszkalne i socjalne,
  - 2) dochody z czynszów za lokale użytkowe,
  - 3) dochody z dzierżaw i najmu części nieruchomości znajdujących się w zasobie,
  - 4) dochody ze sprzedaży mieszkań,
  - 5) inne dochody określone uchwałami Rady Miejskiej.
2. Planuje się pozyskiwanie środków zewnętrznych w celu dokonywania tworzenia i modernizacji lokali socjalnych, mieszkalnych i zamiennych.
3. Źródła finansowania w kolejnych latach przedstawia tabela nr 6.

**Tabela nr 6.** Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2018-2022.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej	Roczne wpływy [w tysiącach złotych]				
	2018 r.	2019 r.	2020 r.	2021 r.	2022 r.
Wpływy z najmu lokali mieszkalnych i socjalnych	61	63	65	67	69
Wpływy z najmu lokali garaży i pomieszczeń gospodarczych	7	7	7	8	8
Wpływy z najmu lokali użytkowych	51	53	55	57	59
Inne środki budżetowe	0	0	0	0	0
Środki zewnętrzne	240	200	100	0	200
<b>RAZEM</b>	<b>359</b>	<b>323</b>	<b>227</b>	<b>132</b>	<b>336</b>

**VIII. 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 z współwłaścicieli, a także wydatki inwestycyjne.**

§ 26. 1. Na koszty w zakresie utrzymania zasobu mieszkaniowego składają się w szczególności:

- 1) koszty utrzymania w należyтым stanie sanitarno-porządkowym budynków i ich otoczenia, w tym: pomieszczeń przeznaczonych do wspólnego użytku mieszkańców, terenów zielonych, koszty utrzymania posesji w okresie zimowym,
- 2) koszty utrzymania w stanie gotowości urządzeń przeciwpożarowych budynków,
- 3) koszty wymaganych przepisami prawa przeglądów technicznych budynków, lokali i instalacji,

4) koszty remontów bieżących budynków, lokali, pomieszczeń wspólnego użytku i urządzeń technicznych, w tym: konserwacji i usuwania awarii urządzeń wyposażenia technicznego i przyłączy sieciowych,

5) koszty remontów kapitalnych, modernizacji i rozbiórek,

6) koszty zabezpieczenia budynków w przypadku wystąpienia klęski żywiołowej i zdarzeń losowych,

7) koszty ubezpieczenia zasobu,

8) zaliczki na fundusz remontowy.

2. Ostateczny zakres rzeczowo-finansowy planu na lata 2018-2022 będzie corocznie weryfikowany na etapie tworzenia budżetu Gminy Krobia na dany rok.

3. W wyjątkowych sytuacjach, np. gdy nastąpi konieczność natychmiastowego wykonania nieplanowanego remontu, z uwagi na zagrożenie życia lub zdrowia ludzi i mienia, przewiduje się zwiększenie kwoty wydatków w budżecie Gminy Krobia.

4. Wysokość wydatków w kolejnych latach, z podziałem na rodzaje kosztów i wydatki inwestycyjne, dotyczących mieszkaniowego zasobu Gminy Krobia przedstawia tabela nr 7.

**Tabela nr 7.** Wysokość wydatków w latach 2018-2022.

Rodzaj wydatku	Razem planowana wysokość wydatków [w tys. zł]	Wysokość wydatków w poszczególnych latach [w tysiącach złotych]					
		2017 r.	2018 r.	2019 r.	2020 r.	2021 r.	2022 r.
Bieżąca eksploatacja	78	12	12	13	13	14	14
Remonty	208	13	29	50	42	39	35
Modernizacja lokali	143	-	18	40	32	28	25
Modernizacja budynku	50	-	10	10	10	10	10
Zarząd nieruchomościami wspólnymi	-	-	-	-	-	-	-
Inwestycyjne	922	72	300	150	100	100	200
<b>RAZEM</b>	<b>1401</b>	<b>97</b>	<b>369</b>	<b>263</b>	<b>197</b>	<b>191</b>	<b>284</b>

### **IX. Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Krobia.**

§ 27. 1. Poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy umożliwi:

1) zamiana w ramach zasobu mieszkaniowego Gminy Krobia, tak aby gospodarstwa domowe zajmowały lokale odpowiadające wielkości rodziny i sytuacji materialnej,

2) zmiana sposobu użytkowania pomieszczeń na lokale mieszkalne lub socjalne, np. poprzez zagospodarowanie wolnych przestrzeni w budynkach, adaptację strychu na cele mieszkalne,

3) zamiana lokali zadłużonych na mniejsze lub na socjalne,

4) podział (w przypadkach możliwych) większych lokali na samodzielne lokale o mniejszych powierzchniach użytkowych,

5) urealnienie opłat za lokale mieszkalne,

6) pozyskiwanie zewnętrznych środków finansowych na budownictwo socjalne i komunalne lub rozbudowę, nadbudowę i przebudowę pomieszczeń w gminnych budynkach na cele mieszkalne,

7) sprzedaż lokali poprzez udzielanie bonifikat dla najemców wyrażających chęć wykupu mieszkań, dokonywanie sprzedaży mieszkań na raty oraz sprzedaż lokali znajdujących się w budynkach wspólnot mieszkaniowych.

2. Ustalone potrzeby remontowe i plan remontów wykazują, że nie jest konieczne wyłączenie lokali z eksploatacji w celu wykonania remontu.

3. Gmina Krobia będzie w dalszym ciągu oferować do sprzedaży dotychczasowym najemcom, na warunkach preferencyjnych lokale mieszkalne w budynkach z wyodrębnioną własnością lokali, stanowiących mieszkaniowy zasób gminy.

Uzasadnienie  
do uchwały Nr XXXIX/341/2017  
Rady Miejskiej w Krobi  
z dnia 20 grudnia 2017 r.

**w sprawie „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy  
Krobia na lata 2018 – 2022”**

Zgodnie z art. 7 ust. 1 pkt 7 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz.U. z 2017 r. poz. 1875) tworzenie warunków do zaspokajania zbiorowych potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej jest zadaniem własnym gminy. Prawodawca w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t. j. Dz. U. z 2016 r., poz. 1610 ze zmianami) obowiązał gminy do opracowania uchwały w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, który powinien być opracowany na co najmniej pięć kolejnych lat.

Przedmiotowy program jest dokumentem planistycznym, wspierającym władze samorządowe zarówno w racjonalnym, jak i efektywnym gospodarowaniu istniejącym zasobem mieszkaniowym. Ustalenia z niego wynikające mają stanowić podstawę nie tylko w działaniu z zakresu utrzymania i rozwoju zasobu mieszkaniowego, w zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych najuboższych mieszkańców Gminy Krobia, ale i w poprawie warunków mieszkaniowych gminnych najemców.

Obowiązująca uchwała Nr XLIV/289/2002 Rady Miejskiej w Krobi z dnia 23 kwietnia 2002 r. w sprawie „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Krobia na lata 2013 – 2017” została opracowana na pięć lat i jej zakres kończy się 31 grudnia 2017 r.

Mając na uwadze konieczność opracowania w/w programu na kolejne lata, potrzebę dostosowania zapisów uchwały do aktualnego stanu zasobu lokalowego Gminy Krobia oraz uwzględnienia zmieniającej się sytuacji mieszkaniowej na tutejszym terenie, należy podjąć przedmiotową uchwałę. Opracowanie programu na kolejne pięć lat powoduje, że stanie się on w tym czasie jednym z podstawowych dokumentów świadczących o uporządkowaniu sfery mieszkaniowej na obszarze Gminy Krobia.

W związku z powyższym podjęcie uchwały jest zasadne.

Sporządziła:

Olga Pawlaczyk