

**UCHWAŁA NR LXVIII/424/2023  
RADY GMINY KROŚNICE**

z dnia 24 lutego 2023 r.

**w sprawie uchwalenia "Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy  
Krośnice na lata 2023-2028"**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 i art. 40 ust. 1 i ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U.2023.40) oraz art. 21 ust. 1 pkt 1, 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.2022.172 ze zm.) uchwała się, co następuje:

**§ 1.** Uchwała się "Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Krośnice na lata 2023-2028", stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

**§ 2.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Krośnice.

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

Przewodniczący Rady Gminy  
Krośnice

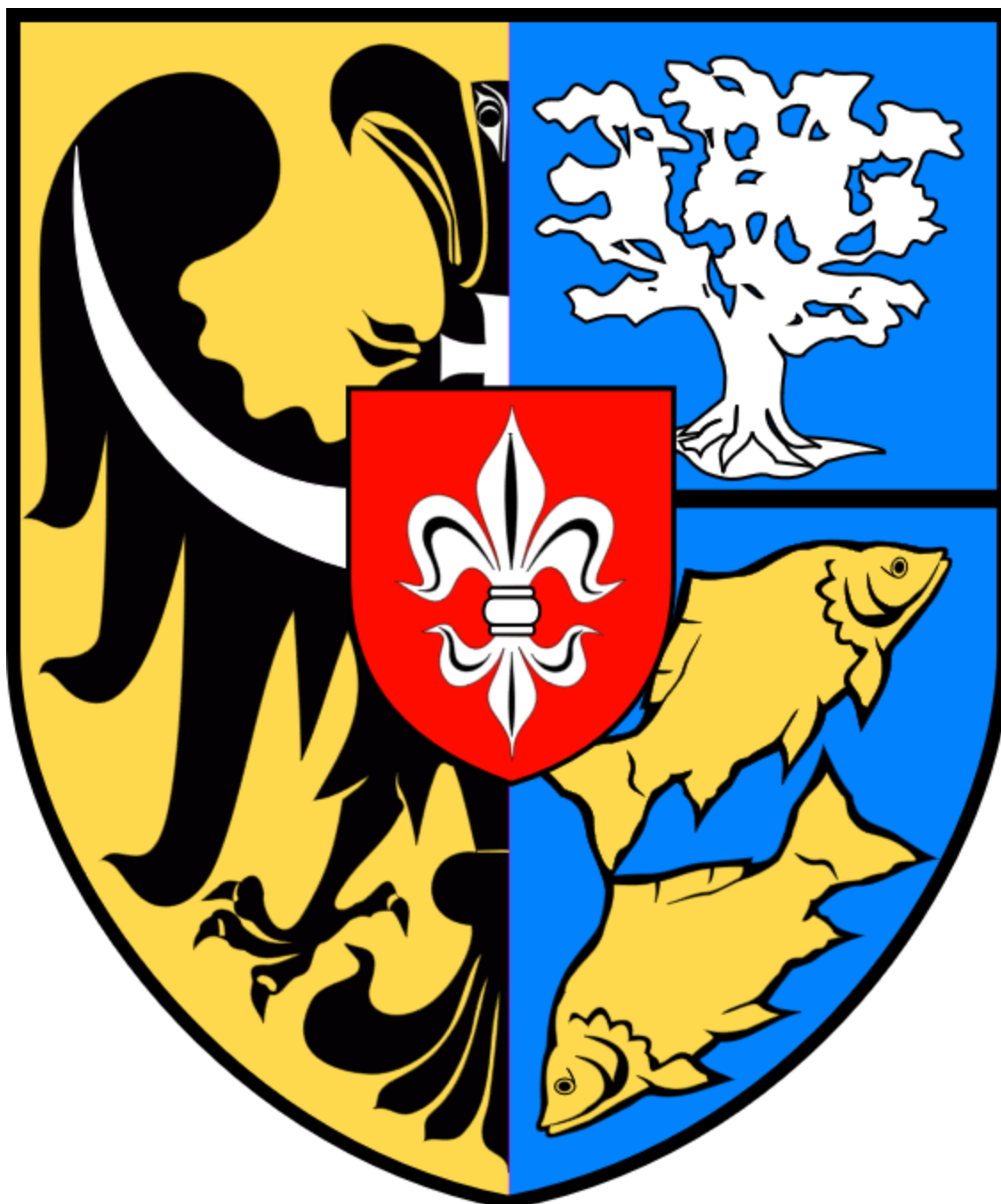
**Piotr Morawek**

Załącznik do uchwały Nr LXVIII/424/2023

Rady Gminy Krośnice

z dnia 24 lutego 2023 r.

# **WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY KROŚNICE NA LATA 2023-2028**



## WSTĘP

1. Stosownie do zapisów ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U.2023.40) oraz ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz.U.2022.172 ze zm.) zaspokajanie zbiorowych potrzeb wspólnoty samorządowej należy do zadań własnych gminy. Gmina wykorzystując mieszkaniowy zasób gminy, poprzez inwestycje - rozbudowę gminnego zasobu mieszkaniowego oraz pozyskanie lokali z innych zasobów, wykonuje swoje zadania własne w zakresie tworzenia warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej. Ustawa o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego nałożyła na gminy obowiązek uchwalania wieloletnich programów gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na co najmniej pięć kolejnych lat.
2. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Krośnice na lata 2023-2028, zwany dalej Programem, określa podstawowe kierunki działania Gminy Krośnice w gospodarowaniu gminnym zasobem mieszkaniowym i obejmuje w szczególności:
  - 1) prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w latach 2023-2028;
  - 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 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;
  - 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.
3. Celem Programu jest wdrożenie racjonalnej polityki gospodarowania zasobem mieszkaniowym prowadzącej do zwiększenia możliwości zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych osób zakwalifikowanych do udzielenia tej pomocy, a także poprawy stanu technicznego mieszkaniowego zasobu gminy poprzez prowadzenie świadomej polityki remontowej określonej na podstawie rzeczywistych potrzeb remontów i modernizacji zasobu mieszkaniowego oraz planów remontów na kolejne lata.
4. Dla opracowania programu przyjęto wielkość zasobu mieszkaniowego Gminy Krośnice według stanu na dzień 31 grudnia 2022 r.
5. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszego Programu jest mowa o:
  - 1) **Gminie** - należy przez to rozumieć Gminę Krośnice;
  - 2) **Programie** - należy przez to rozumieć wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Krośnice na lata 2023-2028;
  - 3) **Urzędzie Gminy** - należy przez to rozumieć Urząd Gminy w Krośnicach;
  - 4) **Wójcie** - należy przez to rozumieć Wójta Gminy Krośnice;
  - 5) **zasobie mieszkaniowym** - należy przez to rozumieć zasób mieszkaniowy Gminy Krośnice;
  - 6) **czynszu** - należy przez to rozumieć świadczenie należne z tytułu najmu lokalu;
  - 7) **gospodarstwie domowym** - należy przez to rozumieć gospodarstwo domowe, o którym mowa w art. 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (t.j. Dz.U.2021.2021 ze zm.);

- 8) **ustawie** bez bliższego określenia - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz.U.2022.172 ze zm.);
- 9) **lokalu** - należy przez to rozumieć lokal, o którym mowa w art. 2 ust. 1 pkt 4 ustawy;
- 10) **najmie socjalnym lokalu** - należy przez to rozumieć najem socjalny lokalu, o którym mowa w art. 22 ustawy.

## ROZDZIAŁ I

### PROGNOZA DOTYCZĄCA WIELKOŚCI ORAZ STANU TECHNICZNEGO ZASOBU MIESZKANIOWEGO GMINY W POSZCZEGÓLNYCH LATACH, Z PODZIAŁEM NA LOKALE DO NAJMU SOCJALNEGO I POZOSTAŁE LOKALE MIESZKALNE

#### 1. Wielkość zasobu mieszkaniowego Gminy Krośnice.

Według stanu na dzień **31 grudnia 2022 r.** gminny zasób mieszkaniowy wynosi:

**Tabela nr 1.**

Rok - stan na 31.12.2022 r.	Ogółem lokale mieszkalne	Lokale przeznaczone do najmu socjalnego	Pozostałe lokale mieszkalne
31.12.2022	44	13	31

Charakterystyka mieszkaniowego zasobu gminy Krośnice przedstawia się następująco:

- **23 lokale** w 3 budynkach będących w 100% własnością Gminy Krośnice (w tym 11 lokali przeznaczonych do najmu socjalnego);
- **7 lokali** w 6 budynkach wspólnotowych (w tym 1 lokal przeznaczony do najmu socjalnego);
- **14 lokali** w 11 budynkach, w których gmina jest współwłaścicielem – nie założono wspólnoty mieszkaniowej (w tym jeden lokal do najmu socjalnego, 4 lokale niezamieszkałe).

#### 2. Stan techniczny zasobu mieszkaniowego.

1) **Stan techniczny** zasobu mieszkaniowego gminy przedstawiają tabele nr 2 i nr 3, gdzie tabela nr 2 dotyczy lokali do najmu socjalnego, a tabela nr 3 odnosi się do pozostałych lokali mieszkalnych.

**Tabela nr 2. Stan techniczny lokali do najmu socjalnego wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.**

Lp.	Miejscowość	Powierzchnia w m <sup>2</sup>	Stan techniczny lokalu
1	Krośnice, ul. Kwiatowa 6A/3	38,1	DOBRY
2	Krośnice, ul. Kwiatowa 6A/5	30,4	DOBRY
3	Krośnice, ul. Kwiatowa 6A/6	43,8	DOBRY
4	Krośnice, ul. Kwiatowa 6A/7	44,3	DOBRY
5	Krośnice, ul. Kwiatowa 6A/8	34,3	DOBRY
6	Krośnice, ul. Kwiatowa 6A/9	83,21	DOBRY
7	Krośnice, ul. Kwiatowa 6A/10	54,92	DOBRY

8	Krośnice, ul. Kwiatowa 6B	46,4	DOBRY
9	Krośnice, ul. Kwiatowa 6C/1	35,7	DOBRY
10	Krośnice, ul. Kwiatowa 6E	59,7	DOBRY
11	Krośnice, ul. Kwiatowa 6A/4	50,12	DOBRY
12	Wierzchowice, ul. Parkowa 3B/7	23,20	ŚREDNI
13	Czarnogoździce 19	19,20	DOBRY

**Tabela nr 3. Stan techniczny pozostałych lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.**

Lp.	Miejscowość	Powierzchnia w m <sup>2</sup>	Stan techniczny lokalu
1	Bukowice, ul. Kolejowa 10	76,80	ŚREDNI
2	Bukowice, ul. Kolejowa 10/1	74	DOBRY
3	Bukowice, ul. Kolejowa 10/2	63,05	ŚREDNI
4	Krośnice, ul. Kwiatowa 6A/1	30,4	DOBRY
5	Krośnice, ul. Kwiatowa 6A/2	49,1	DOBRY
6	Krośnice, ul. Kwiatowa 6C/2	35,7	DOBRY
7	Krośnice, ul. Kwiatowa 6C/3	45,6	DOBRY
8	Krośnice, ul. Kwiatowa 6C/4	45,3	DOBRY
9	Krośnice, ul. Kwiatowa 6D/1	53,6	DOBRY
10	Krośnice, ul. Kwiatowa 6D/2	57,2	DOBRY
11	Krośnice, ul. Kwiatowa 6D/3	67,5	DOBRY
12	Krośnice, ul. Kwiatowa 7/1	105,7	DOBRY
13	Krośnice, ul. Parkowa 26/1	40,09	ŚREDNI
14	Krośnice, ul. Parkowa 26/4	103,93	ŚREDNI
15	Krośnice, ul. Parkowa 26/5	79,82	ŚREDNI
16	Krośnice, ul. Parkowa 26/6	41,31	ŚREDNI
17	Krośnice, ul. Kwiatowa 8/2	22,2	DOBRY
18	Krośnice, ul. Kwiatowa 8/16	21,6	DOBRY

19	Krośnice, ul. Sanatoryjna 15D/1	21,5	DOBRY
20	Krośnice, ul. Sanatoryjna 30/14	45,25	DOBRY
21	Krośnice, ul. Sanatoryjna 34/19	55,32	DOBRY
22	Bukowice, ul. Wrocławska 2	31,50	ŚREDNI
23	Bukowice, ul. Sportowa 5/1	57,63	ŚREDNI
24	Krośnice, ul. Kolejowa 59/5	19,75	ZŁY
25	Krośnice, ul. Lipowa 4A/2	27,74	DOBRY
26	Pierstnica 28	69,30	ŚREDNI
27	Stara Huta 12/1	43,8	ŚREDNI
28	Świebodów 42	40,10	ŚREDNI
29	Świebodów 43	65,12	ŚREDNI
30	Wierzchowice, ul. Kościelna 3A	152,40	ŚREDNI
31	Krośnice, ul. Sportowa 5/1A	64,90	DOBRY

### **3. Prognoza dotycząca wielkości zasobu mieszkaniowego.**

- 1) Prognozę dotyczącą wielkości zasobu mieszkaniowego w latach obowiązywania programu, tj. 2023-2028 przedstawia tabela nr 4 z uwagi na zaplanowaną sprzedaż pięciu lokali mieszkalnych:

**Tabela nr 4.**

<b>Rok</b>	<b>Ogółem lokale mieszkalne</b>	<b>Lokale do najmu socjalnego</b>	<b>Pozostałe lokale mieszkalne</b>
2023	44	13	31
2024	41	13	28
2025	40	13	27
2026	40	13	27
2027	40	13	27
2028	40	13	27

- 2) Prognozowana zmiana wielkości zasobu mieszkaniowego Gminy Krośnice zakłada spadek liczby mieszkań wynikający zarówno z planowanej sprzedaży lokali mieszkalnych ich dotychczasowym najemcom oraz w drodze przetargów.
- 3) Gmina w zależności od możliwości finansowych będzie podejmowała działania zmierzające do zwiększenia zasobu mieszkaniowego, a także remontów lub rewitalizacji istniejących lub nowo pozyskanych lokali.

- 4) Opierając się na danych z lat ubiegłych prognozuje się, że liczba lokali do najmu socjalnego w kolejnych latach obowiązywania Programu, tj. w okresie od 2023 r. do 2028 r., będzie się utrzymywać na tym samym poziomie.

#### **4. Prognoza stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w latach obowiązywania Programu, tj. 2023-2028:**

Przewiduje się, że w latach obowiązywania niniejszego Programu stan techniczny gminnych budynków i lokali tworzących mieszkaniowy zasób będzie ulegał systematycznej (stopniowej) poprawie.

#### **Lokale do najmu socjalnego (13):**

1. **Krośnice** - stan techniczny 11 lokali do najmu socjalnego zlokalizowanych w budynku przy ul. Kwiatowej 6 w Krośnicach, stanowiącym w całości własność Gminy Krośnice, powstałych z przebudowy budynku biurowo-usługowego w 2008 roku określony jest jako dobry i w czasie trwania Programu, tj. w okresie od 2023 r. do 2028 r., nie powinien ulec pogorszeniu.
2. **Wierzchowice** - stan techniczny 1 lokalu do najmu socjalnego znajdującego się w Wierzchowicach przy ul. Parkowej 3B/7 określany jest jako średni i w czasie trwania Programu, tj. w okresie od 2023 r. do 2028 r. ulegnie poprawie ze względu na zaplanowany remont łazienki.
3. **Czarnogózdzice** - stan techniczny 1 lokalu do najmu socjalnego znajdującego się w Czarnogózdzicach 19 określany jest jako dobry i w czasie trwania Programu, tj. w okresie od 2023 r. do 2028 r. nie powinien ulec pogorszeniu.

#### **Pozostałe lokale mieszkalne (31):**

1. Stan techniczny pozostałych 12 lokali mieszkalnych zlokalizowanych w 3 budynkach będących w 100% własnością Gminy Krośnice określony jest jako: 10 lokali stan dobry, 2 lokale stan średni.
2. Stan techniczny pozostałych 6 lokali mieszkalnych zlokalizowanych w 4 budynkach wspólnotowych określany jest jako dobry.
3. Stan techniczny pozostałych 13 lokali mieszkalnych zlokalizowanych w 10 budynkach, w których gmina jest współwłaścicielem, określany jest jako: 1 lokal stan dobry, 11 lokali stan średni, 1 lokal stan zły.

## **ROZDZIAŁ II**

### **ANALIZA POTRZEB ORAZ PLAN REMONTÓW I MODERNIZACJI WYNIKAJĄCY ZE STANU TECHNICZNEGO BUDYNKÓW I LOKALI Z PODZIAŁEM NA KOLEJNE LATA**

1. Stan techniczny zasobu, w tym jego wiek oraz stopień zużycia, wyznacza potrzeby remontów i modernizacji.
2. Plan remontów w latach 2023-2028 będzie realizowany w oparciu o środki zaplanowane w budżecie Gminy Krośnice.
3. Wydatki na remonty obejmują kwoty niezbędne na remonty mieszkalnych lokali komunalnych i lokali przeznaczonych do najmu socjalnego, znajdujących się zarówno w budynkach w całości będących własnością Gminy Krośnice jak i mieszkań zlokalizowanych w budynkach wspólnot mieszkaniowych, a także wydatki na remonty części wspólnych w budynkach wspólnotowych poprzez utworzone przez wspólnoty fundusze remontowe.
4. Potrzeby oraz plan remontów i modernizacji przedstawia tabela nr 5.

Tabela nr 5.

Potrzeby - rodzaje remontów	2023 r. w zł	2024 r. w zł	2025 r. w zł	2026 r. w zł	2027 r. w zł	2028 r. w zł
<b>Bukowice, ul. Kolejowa 10:</b> - wykonanie izolacji przeciw wilgociowej, - remont elewacji, - wymiana okna na klatce schodowej, - częściowa wymiana rynien i rur spustowych, - częściowy remont dachu, - remont korytarza z pomalowaniem, - naprawa kominów, - wykonanie właściwej wentylacji nawiewno-wywiewnej	95.000,00					
<b>Wierzchowice, ul. Parkowa 3B:</b> - remont lokalu mieszkalnego, - remont łazienki i WC		35.000,00				
<b>Krośnice, ul. Parkowa 26</b> - wymiana instalacji elektrycznej w lokalach gminnych, - wymiana części okien i drzwi balkonowych		30.000,00				
<b>Krośnice, ul. Kwiatowa 6</b> - wykonanie nawiewów do wszystkich lokali mieszkalnych, - montaż wkładów kwasoodpornych do kominów (7 szt.), - wykonanie wentylacji w piwnicy, - wykonanie wiatrołapów przy wejściach do budynku (2 szt.),			120.000,00			



- pomalowanie drzwi wejściowych do budynku, - wymiana kotłów gazowych dwufunkcyjnych (3 szt.), - częściowa naprawa dachu papowego, - konserwacja belek stalowych w stropie nad piwnicą						
<b>Bukowice, ul. Sportowa 5/1</b> - remont części elewacji (część gminna)				20.000,00		
<b>Krośnice, ul. Kwiatowa 7</b> - kapitalny remont balkonu, - remont elewacji, - remont schodów, - wykonanie izolacji przeciw wilgociowej budynku, - remont dachu wraz z więźbą i wymianą rynien i rur spustowych w budynku głównym, - remont kominów					230.000,00	
<b>Stara Huta 12</b> - przebudowa komina zgodnie z zaleceniami kominiarzy, - wykonanie wentylacji nawiewno-wywiewnej						20.000,00

Niezależnie od remontów wskazanych wyżej będą przeprowadzane remonty bieżące i konserwacje, a w szczególności: instalacji wodno-kanalizacyjnej, elektrycznej, rynien i kominów.

### ROZDZIAŁ III PLANOWANA SPRZEDAŻ LOKALI MIESZKALNYCH W LATACH 2023-2028

1. W okresie objętym Programem planowana jest sprzedaż lokali.
2. Gmina Krośnice w latach 2023-2028 będzie kontynuować sprzedaż lokali komunalnych. Sprzedaż realizowana jest w oparciu o dogodne warunki wykupu mieszkań, zakładające bonifikaty zgodnie z uchwałą Nr XXV/184/09 Rady Gminy Krośnice z dnia 22 lipca 2009 r. w sprawie określenia zasad gospodarowania gminnym zasobem nieruchomości Gminy Krośnice.

**Tabela nr 6. Prognoza sprzedaży lokali.**

Lp.	Rok	Ilość lokali	Powierzchnia użytkowa w m <sup>2</sup>
1.	2023	44	2.270,61
2.	2024	w zależności od ilości złożonych przez najemców wniosków o wykup lokalu lub ogłoszonych przetargów	
3.	2025	w zależności od ilości złożonych przez najemców wniosków o wykup lokalu lub ogłoszonych przetargów	
4.	2026	w zależności od ilości złożonych przez najemców wniosków o wykup lokalu lub ogłoszonych przetargów	
5.	2027	w zależności od ilości złożonych przez najemców wniosków o wykup lokalu lub ogłoszonych przetargów	
6.	2028	w zależności od ilości złożonych przez najemców wniosków o wykup lokalu lub ogłoszonych przetargów	

- Wykonanie założonego planu sprzedaży zależy przede wszystkim od ilości złożonych przez najemców wniosków o wykup lokalu lub wyników przetargów na sprzedaż lokali niezamieszkałych.
- Sprzedaż lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Krośnice odbywać się będzie w oparciu o obowiązujące przepisy ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami oraz według zasad określonych odrębnymi uchwałami Rady Gminy Krośnice.

#### **ROZDZIAŁ IV**

#### **ZASADY POLITYKI CZYNSZOWEJ ORAZ WARUNKI OBNIŻANIA CZYNSZU**

##### **1. Zasady polityki czynszowej.**

Obecnie w lokalach stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy Krośnice obowiązują stawki ustalone Zarządzeniem Nr 70/08/RGGiGK Wójta Gminy Krośnice z dnia 12 grudnia 2008 r. w sprawie ustalenia stawek czynszu w lokalach stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy Krośnice.

Polityka czynszowa gminy powinna zmierzać do takiego kształtowania stawek czynszu, które zapewniłyby samowystarczalność finansową gospodarki mieszkaniowej. Należy dążyć do takiego stanu, aby zminimalizować dopłaty z budżetu gminy do utrzymania zasobu mieszkaniowego. Wpływy z czynszów stopniowo powinny pokrywać nie tylko koszty bieżącego utrzymania budynków, ale zapewnić również pozyskanie środków na remonty.

Ustala się następujące rodzaje czynszów: za najem lokali mieszkalnych oraz za najem socjalny lokali.

##### **2. Warunki obniżania czynszu.**

W lokalach wchodzących w skład gminnego zasobu mieszkaniowego Wójt Gminy Krośnice ustala stawki czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali, z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających ich wartość użytkową.

Ustala się następujące czynniki podwyższające i obniżające stawki czynszu:

**Tabela nr 7. Czynniki podwyższające czynsz.**

Lp.	Czynniki podwyższające czynsz	%
1	<b>ze względu na położenie i lokalizację budynku:</b> na terenie miejscowości Krośnice, Bukowice i Kuźnica Czeszycka	+ 5 %
2	<b>ze względu na położenie lokalu w budynku:</b> na parterze lub I piętrze jeżeli jest to lokal w budynku przynajmniej dwupiętrowym  budynek stanowiący 1 lokal mieszkalny	+5 %  +10 %
3	<b>ze względu na wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stan:</b> budynek wyposażony w wodę, kanalizację, WC, CO, znajdujące się w dobrym stanie technicznym	+10%
4	<b>ze względu na ogólny stan techniczny budynku:</b> budynek w dobrym stanie:	+10%

**Tabela nr 8. Czynniki obniżające czynsz.**

Lp.	Czynniki obniżające czynsz	%
1	<b>ze względu na położenie i lokalizację budynku:</b> w pozostałych miejscowościach poza Krośnicami, Bukowicami i Kuźnicą Czeszycką.	- 5%
2	<b>ze względu na położenie lokalu w budynku:</b> na poddaszu, jeżeli chociaż jedno pomieszczenie ma ściany skośne  lokal, dla którego ustanowiona jest służebność gruntowa w innej nieruchomości, służąca swobodnemu dojściu do lokalu gminnego  lokal w suterenie	- 5%  -10%  -10%
3	<b>ze względu na wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stan:</b> budynek bez wody, kanalizacji, szamba, WC, CO	-5%
4	<b>ze względu na ogólny stan techniczny budynku:</b> budynek, który należałoby przeznaczyć do remontu	-20%

3. Podwyżki czynszu może dokonać Wójt nie częściej niż raz w roku.

4. Łącznie obniżenie stawki czynszu nie może przekroczyć 30%.

## **ROZDZIAŁ V**

### **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. Mieszkaniowym zasobem gminy zarządza Wójt Gminy Krośnice.
2. Wykonywanie czynności zarządzania polega na podejmowaniu wszelkich decyzji i dokonywaniu wszelkich czynności zmierzających do utrzymania nieruchomości w stanie niepogorszonym zgodnie z jej przeznaczeniem.
3. Zadania z zakresu zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy obejmują w szczególności:
  - a) zapewnienie najemcom lokali podstawowych warunków mieszkaniowych;
  - b) przeprowadzanie remontów, bieżącej konserwacji i modernizacji lokali i budynków, a także nadzór nad ich realizacją i eksploatacją;
  - c) prowadzenie postępowań o udzielenie zamówień publicznych w zakresie robót remontowych, usług i dostaw dotyczących zarządzanego zasobu i zawieranie umów z wykonawcami;
  - d) utrzymanie w należyтым stanie technicznym nieruchomości oraz znajdujących się na nich urządzeń i zieleni;
  - e) prowadzenie obsługi technicznej, eksploatacyjnej i finansowej zasobu mieszkaniowego;
  - f) prowadzenie spraw związanych z najmem lokali poprzez zawieranie umów najmu, pobieranie czynszu i innych opłat związanych z najmem lokali;
  - g) windykacja należności gminnych dotyczących zarządzanego zasobu oraz prowadzenie spraw o eksmisję z tego zasobu;
  - h) wypracowywanie i wdrażanie racjonalnego systemu zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy;
  - i) reprezentowanie Gminy Krośnice jako właściciela we wspólnotach mieszkaniowych.
4. Na lata obowiązywania Programu, tj. 2023-2028, nie przewiduje się zmian w sposobie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy.

## **ROZDZIAŁ VI**

### **ŹRÓDŁA FINANSOWANIA GOSPODARKI MIESZKANIOWEJ W KOLEJNYCH LATACH**

Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w okresie objętym Programem będą głównie środki uzyskane z gospodarowania mieszkaniowym zasobem, tj. z czynszu lokali mieszkalnych, czynszu lokali przeznaczonych do najmu socjalnego, odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokali mieszkalnych i lokali przeznaczonych do najmu socjalnego.

Ponadto środki uzyskane ze sprzedaży lokali mieszkalnych, środki z budżetu gminy oraz środki uzyskane ze źródeł zewnętrznych.

## **ROZDZIAŁ VII**

### **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**

1. Szacunkowa wysokość kosztów w kolejnych latach z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, koszty remontów i modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Krośnice, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi których Gmina Krośnice jest jednym ze współwłaścicieli, a także wydatki inwestycyjne przedstawia tabela nr 9.

**Tabela nr 9.**

<b>Lata</b>	<b>Koszty bieżącej eksploatacji (w zł)</b>	<b>Koszty remontów i modernizacji (w zł)</b>	<b>Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli (w zł)</b>	<b>Wydatki inwestycyjne (w zł)</b>	<b>Razem (w zł)</b>
2023	4.900,00	95.000,00	34.000,00	-	133.900,00
2024	5.900,00	65.000,00	41.000,00	-	111.900,00
2025	7.100,00	120.000,00	49.000,00	-	176.100,00
2026	8.000,00	20.000,00	58.000,00	-	86.000,00
2027	8.500,00	230.000,00	69.000,00	-	307.500,00
2028	9.300,00	20.000,00	82.000,00	-	111.300,00

2. Na dzień sporządzania niniejszego Programu Gmina Krośnice nie planuje inwestycji dot. budownictwa mieszkaniowego. W przypadku pojawienia się programów finansujących lub współfinansujących komunalne budownictwo mieszkaniowe ze środków zewnętrznych oraz pozyskania tych środków przez Gminę Krośnice podjęte zostaną działania w celu przeprowadzenia prac inwestycyjnych związanych m. in. z budową lokali przeznaczonych do najmu socjalnego.

#### **ROZDZIAŁ VIII**

#### **INNE DZIAŁANIA MAJĄCE NA CELU POPRAWĘ WYKORZYSTANIA I RACJONALIZACJĘ GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY**

1. Gmina nie przewiduje w całym okresie obowiązywania Programu zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali, gdyż nie planuje się remontów wymagających czasowego wykwaterowania najemców.
2. Ponadto, w celu racjonalizacji gospodarki mieszkaniowej gminy, planuje się podejmowanie następujących działań:
  - planowana sprzedaż lokali;
  - czynienie starań o pozyskiwanie pozabudżetowych środków finansowych.

#### **ROZDZIAŁ IX**

#### **POSTANOWIENIA KOŃCOWE**

Z dniem wejścia w życie niniejszej uchwały traci moc uchwała Nr XI/80/08 Rady Gminy Krośnice z dnia 16 stycznia 2008 r. w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Krośnice na lata 2008-2012.

## UZASADNIENIE

Obowiązek podjęcia uchwały wynika z art. 21 ust. 1 pkt 1 oraz 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.2022.171 ze zm.).

Tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych mieszkańców Gminy Krośnice zgodnie z art. 4 ust. 1 ww. ustawy jest zadaniem własnym gminy.

Celem "Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Krośnice na lata 2023-2028" jest wdrożenie racjonalnej polityki mieszkaniowej zmierzające do zwiększenia możliwości zabezpieczenia potrzeb mieszkaniowych mieszkańców gminy, poprawy stanu technicznego mieszkaniowego zasobu gminy, określenie polityki czynszowej zapewniającej utrzymanie zasobu w należyтым stanie technicznym oraz zwiększenie efektywności zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy.

Uchwała wypełnia ustawowy obowiązek nałożony na gminę, dlatego jej podjęcie jest zasadne.

Przewodniczący Rady Gminy Krośnice

**Piotr Morawek**