



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

Poznań, dnia 4 stycznia 2023 r.

Poz. 60

UCHWAŁA NR LIV/454/2022 RADY MIEJSKIEJ W KROBI

z dnia 19 grudnia 2022 r.

w sprawie „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Krobia na lata 2023 – 2028”

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 2022 r. poz. 559 ze 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 (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 172 ze zm.), uchwala się, co następuje:

§ 1. Przyjmuje się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Krobia na lata 2023-2028”, 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 2023 roku.

Przewodniczący Rady Miejskiej w Krobi
(-) Mariusz Duda

Załącznik
do Uchwały Nr LIV/454/2022
Rady Miejskiej w Krobi
z dnia 19 grudnia 2022 r.

**Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Krobia
na lata 2023 - 2028**

I. Postanowienia ogólne.

§ 1. Przyjmuje się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Krobia na lata 2023 – 2028.

§ 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 wynajmowanych w ramach umowy zawartej na czas nieoznaczony i umowy najmu socjalnego lokalu, lokali zamiennych i pomieszczeń tymczasowych.

II. Wielkość oraz stan techniczny zasobu mieszkaniowego Gminy Krobia.

§ 3. 1. Mieszkaniowy zasób Gminy Krobia tworzy 30 lokali mieszkalnych, 2 mieszkania chronione, 1 lokal przeznaczony na pomieszczenia tymczasowe, zlokalizowane w 17 budynkach oraz 2 budynki mieszkalne jednorodzinne wymagające kapitalnego remontu.

2. Jeden budynek jest zarządzany przez Gminę Krobia jako wspólnota mieszkaniowa, w którym dotychczasowi najemcy wykupili swoje mieszkania i są właścicielami udziałów w budynku. Powyższa sytuacja dotyczy 4 lokali mieszkalnych, które są wykupione. We wspólnocie znajdują się 2 gminne 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 14.12.2022 r.).

<i>Struktura własności</i>	Liczba budynków	Liczba lokali mieszkalnych	Pow. lokali mieszkalnych [w m²]
Budynki 100 % stanowiące własność Gminy Krobia	19	33	1.954,32

<i>Struktura własności</i>	Liczba budynków	Liczba lokali mieszkalnych	Pow. lokali mieszkalnych [w m ²]
- w tym jednorodzinne budynki mieszkalne	2	-	198,00
- w tym budynek z mieszkaniami chronionymi	1	2	99,90
Wspólnoty	1	2	110,84
RAZEM	20	35	2.065,16

§ 4. Z mieszkaniowego zasobu Gminy Krobia wydziela się lokale, które mogą być o niższym standardzie, które są przeznaczone do najmu socjalnego lub mogą być wykorzystane jako pomieszczenia tymczasowe.

§ 5. 1. Prognozę dotyczącą wielkości mieszkaniowego zasobu Gminy Krobia w latach 2023 – 2028 oparto na następujących założeniach:

1) corocznie planuje się sprzedaż lokali mieszkalnych,

2) w kolejnych latach dokonane zostanie przekwalifikowanie lokali mieszkalnych przeznaczonych do najmu na czas nieoznaczony na przeznaczone do najmu socjalnego lokalu.

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 mieszkalnych przeznaczonych do najmu socjalnego lokalu i pomieszczeń tymczasowych.

4. Lokale mieszkalne i pomieszczenia tymczasowe 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. W zasobie mieszkaniowym Gminy Krobia można utworzyć mieszkania chronione, określone w rozporządzeniu Ministra Rodziny, Pracy i Polityki Społecznej z dnia 26 kwietnia 2018 r. w sprawie mieszkań chronionych, które zgodnie z art. 4 ust. 2b ustawy z dnia z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego mogą być przeznaczone na wykonywanie innych zadań jednostek samorządu terytorialnego.

6. Prognozę dotyczącą wielkości mieszkaniowego zasobu Gminy Krobia przedstawia tabela nr 2.

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

Struktura własności	Prognoza liczby lokali na dzień					
	31.12.2023 r.	31.12.2024 r.	31.12.2025 r.	31.12.2026 r.	31.12.2027 r.	31.12.2028 r.
Budynki 100 %: (Stan na 14.12.2022 r.: 19)	16	16	16	16	16	17
Liczba lokali mieszkalnych (Stan na 14.12.2022 r.: 33)	32	32	33	33	33	35
Wspólnoty mieszkaniowe: (Stan na 14.12.2022 r.: 1)	1	0	0	0	0	0
Liczba lokali mieszkalnych (Stan na 14.12.2022 r.:2)	2	0	0	0	0	0
RAZEM <i>Budynki</i> (Stan na 14.12.2022 r.: 20)	17	16	16	16	16	17
Liczba lokali mieszkalnych (Stan na 14.12.2022 r.: 35)	34	32	33	33	33	35

§ 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 2021 r., poz. 2351 ze zm.) oraz Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t. j. Dz. U. z 2022 r., poz. 1225).

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 którym 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.

Struktura własności	Stan techniczny 14.12.2022 r.			Prognoza 31.12.2023 r.			Prognoza 31.12.2024 r.			Prognoza 31.12.2025 r.			Prognoza 31.12.2026 r.			Prognoza 31.12.2027 r.			Prognoza 31.12.2028 r.					
	N	Ś	D	N	Ś	D	N	Ś	D	N	Ś	D	N	Ś	D	N	Ś	D	N	Ś	D			
Stan techniczny																								
Budynki 100 %	5	7	7	3	6	7	3	6	7	1	6	9	1	6	9	0	6	10	0	5	12			
- w tym lokale mieszkalne	6	10	17	6	9	17	6	7	19	4	7	22	2	7	24	0	7	26	0	5	30			
Budynki wspólnot mieszkaniowych	0	1	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
- w tym lokale mieszkalne	0	2	0	0	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
RAZEM Budynki	5	8	7	3	7	7	3	6	7	1	6	9	1	6	9	0	6	10	0	5	12			

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.

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 wspólnoty mieszkaniowej, do której 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 2021 r., poz. 2351 ze zm.), ekspertyzy, nakazy, wnioski najemców o przeprowadzenie remontów oraz kontrole przeprowadzane przez właściciela obiektów.

§ 12. W celu zachowania mieszkaniowego zasobu Gminy Krobia w stanie nieopórzonym, 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 2023-2028 przedstawia tabela nr 4.

Tabela nr 4. Nakłady finansowe oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali (lata 2023-2028).

Rodzaj robót	Razem planowane nakłady finansowe [w tysiącach złotych]	Wartość nakładów finansowych w poszczególnych latach [w tysiącach złotych]					
		2023 r.	2024 r.	2025 r.	2026 r.	2027 r.	2028 r.
Ogólnobudowlane	175	25	35	40	20	30	25
Instalacja gazowa	3	-	1	-	-	-	2
Instalacja elektryczna	3	-	1	1	-	-	1
Przewody kominowe	2	2	-	-	-	-	-
Elementy konstrukcyjne	30	-	-	10	10	-	10
Dekarskie	75	5	30	20	20	-	-
Elewacyjne	50	-	10	20	-	20	-
Klatki schodowe	5	2	-	1	-	-	2
Instalacja wod.-kan.	7	-	2	-	2	-	3
Osuszanie budynków	-	-	-	-	-	-	-
Instalacja odgromowa	-	-	-	-	-	-	-
Zduńskie	-	-	-	-	-	-	-
Stolarskie	25	8	-	7	5	5	-
RAZEM	375	42	79	99	57	55	43

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 2022 r., poz. 172 ze zm.).

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 2023-2028.

Struktura własności	Prognozowana sprzedaż lokali w kolejnych latach					
	2023 r.	2024 r.	2025 r.	2026 r.	2027 r.	2028 r.
Budynki 100 %	0	0	0	0	0	0
Wspólnoty	0	2	0	0	0	0
RAZEM	0	2	0	0	0	0

7. Realizowany będzie proces wycofywania udziałów Gminy w budynkach wspólnoty mieszkaniowej, w szczególności w przypadku, gdy udział Gminy jest mniejszy niż 50%.

V. Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.

§ 15. 1. Stawki bazowe czynszu oraz innych opłat za używanie lokali mieszkalnych wynajmowanych w ramach umowy zawartej na czas nieoznaczony i umowy najmu socjalnego lokalu, pomieszczeń tymczasowych, 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 2022 r., poz. 172 ze zm.).

§ 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 2022 r., poz. 172 ze zm.).

2. Najemca jest zobowiązany do uiszczania czynszu oraz opłat związanych z eksploatacją lokalu mieszkalnego lub pomieszczenia tymczasowego, 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 czynszu, 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:
 - a) brak instalacji centralnego ogrzewania – 10%,
 - b) brak instalacji ciepłej wody użytkowej – 10%,
 - c) brak instalacji wodnej – 10%,
 - d) brak gazu przewodowego – 10%,
 - e) brak łazienki – 10%,
 - f) brak wc – 10%,
 - g) lokal położony na poddaszu – 10%.
 - 3) Wyjaśnia się następujące pojęcia:
 - a) za instalację centralnego ogrzewania rozumie się ogrzewanie lokalu w taki sposób, że źródło ciepła znajdujące się w lokalu lub poza nim (kocioł, piec, itp.) produkuje ciepło i rozprowadza je do wszystkich ogrzewanych pomieszczeń w lokalu,
 - b) za instalację ciepłej wody użytkowej rozumie się instalację w lokalu, która umożliwia korzystanie z ciepłej wody, tj. wody o podwyższonej temperaturze, dzięki zamontowanemu w nim wyposażeniu (np. piec dwufunkcyjny, bojler, itp.),
 - c) Stawka bazowa czynszu – dotyczy lokalu wyposażonego w instalację centralnego ogrzewania, instalację wodną i kanalizacyjną, gaz przewodowy, łazienkę i w.c.
2. W przypadku wystąpienia w lokalu większej liczby 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 mieszkalny wynajmowany w ramach najmu socjalnego lokalu nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.
4. Czynniki obniżające oraz podwyższające stawkę czynszu nie dotyczą czynszu za lokale wynajmowane w ramach najmu socjalnego lokalu oraz za pomieszczenia tymczasowe.
- § 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 1m² 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 2023-2028.

§ 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 należyłym 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 2023 – 2028 nie przewiduje się zmian w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy Krobia.

§ 24. Burmistrz Krobi przyjmuje wnioski o przydział lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony lub na czas oznaczony (najem socjalny) lub lokalu 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 2023 - 2028 będą w szczególności:

- 1) dochody z czynszów za lokale mieszkalne, zamienne i pomieszczenia tymczasowe,
- 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 tworzenia i modernizacji lokali mieszkalnych oddawanych w najem na czas nieoznaczony oraz na czas oznaczony (najem socjalny), lokali zamiennych i pomieszczeń tymczasowych.

3. Źródła finansowania w kolejnych latach przedstawia tabela nr 6.

Tabela nr 6. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2023-2028.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej	Roczne wpływy [w tysiącach złotych]					
	2023 r.	2024 r.	2025 r.	2026 r.	2027 r.	2028 r.
Wpływy z najmu lokali mieszkalnych (na czas nieoznaczony i oznaczony)	78	88	95	99	102	104
Wpływy z najmu lokali garaży i pomieszczeń gospodarczych	9	10	11	12	12	13
Wpływy z najmu lokali użytkowych	5	58	63	66	66	67
Inne środki budżetowe	0	0	0	0	0	0
Środki zewnętrzne	100	100	0	150	0	100
RAZEM	192	256	169	327	180	284

VIII. 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.

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

- 1) koszty utrzymania w należytym 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 2023-2028 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 wysokości kosztów ujętych w budżecie Gminy Krobia.

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

Tabela nr 7. Wysokość kosztów w latach 2023-2028.

Rodzaj kosztów	Razem planowana wysokość kosztów [w tys. zł]	Wysokość kosztów w poszczególnych latach [w tysiącach złotych]					
		2023 r.	2024 r.	2025 r.	2026 r.	2027 r.	2028 r.
Bieżąca eksploatacja	95	15	15	16	16	16	17
Remonty	213	13	29	50	42	39	40
Modernizacja lokali	130	-	15	25	20	30	40
Modernizacja budynku	40	-	10	10	10	10	-
Zarząd nieruchomościami wspólnymi	-	-	-	-	-	-	-
Inwestycyjne	680	50	200	150	100	100	80
RAZEM	1158	78	269	251	188	195	177

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 wynajmowane na czas nieoznaczony i oznaczony, pomieszczenia tymczasowe, lokale

zamienne, np. poprzez zagospodarowanie wolnych przestrzeni w budynkach, adaptację strychu na cele mieszkalne,

3) zamiana lokali zadłużonych na mniejsze lub na lokale wynajmowane w ramach najmu socjalnego lokalu,

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 mieszkalne 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.