

Lup. BURMISTRZA
Krzysztof Urbański
ZASTĘPCA BURMISTRZA

Projekt

z dnia 23 lutego 2023 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W KROŚNIEWICACH**

z dnia 2023 r.

w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania zasobem mieszkaniowym Gminy Krośniewice na lata 2023-2027

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 15, art. 40 ust. 1, art. 41 ust. 1, art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40) oraz 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 (Dz. U. z 2022 r. poz. 172, poz. 1561, poz. 2456) uchwała się, co następuje:

- § 1. Przyjmuje się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Krośniewice na lata 2023-2027, który stanowi załącznik do niniejszej uchwały.
- § 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Krośniewic.
- § 3. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego.

INSPEKTOR

Id: 56EBEBA4-7ADF-433E-9103-982E002E9201. Projekt

Mariusz L. Krassowski
Sprawdzono
pod względem formalno-prawnym
advokat
Mariusz L. Krassowski

**WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA
MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY KROŚNIEWICE NA LATA 2023-2027**

**Rozdział 1
Postanowienia ogólne**

§ 1. Zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej jest zadaniem własnym gminy, nałożonym na nią przez ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2022 r. poz. 172, poz. 1561, poz. 2456). Program obejmuje zagadnienia określone w art. 21 ust. 2 cytowanej wyżej ustawy.

§ 2. 1. Najistotniejsze elementy polityki, kształtujące działania w zakresie gospodarki mieszkaniowej, ujęte zostały w niniejszym programie, obejmującym pięcioletni okres gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy w latach 2023 - 2027.

2. Program mieszkaniowy na lata 2023 - 2027 obejmuje:

- 1) prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach;
- 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 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;
- 8) opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, a w szczególności:
 - a) niezbędny zakres zamian lokali związany z remontami,
 - b) planowaną sprzedaż lokali.

Rozdział 2

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

§ 3. Według stanu na 31 grudnia 2022 r. mieszkaniowy zasób Gminy Krośniewice obejmuje 257 mieszkań, z czego 177 zlokalizowanych jest w mieście, natomiast 80 zlokalizowanych jest na terenie wiejskim. Współwłasnością objętych jest 48 budynków, co stanowi 87,27% ogólnej ilości budynków.

§ 4. W istniejącym zasobie mieszkaniowym znajduje się 30 lokali socjalnych zlokalizowanych w budynkach rozmieszczonych na terenie miasta – 19 lokali oraz na terenie wsi – 11 lokali.

l.p.	budynek	lokale na czas nieoznaczony	lokale socjalne	pow. lokali
1.	Kolejowa 19	2		55,79
2.	Kolejowa 25/3	5		239
3.	Kolejowa 25/4	13		599,3
4.	Kolejowa 25/5	16		684,1
5.	Kolejowa 25/6	6		238,4
6.	Kutnowska 2	5	1	214,9
7.	Kutnowska 2a	4		187,81
8.	Kutnowska 2b	4		186,65
9.	Kutnowska 2c	4	1	151,5
10.	Kutnowska 4	12		589,6
11.	Kutnowska 13	6	1	161,79

12.	Kutnowska 14	4	2	100,50
13.	Kutnowska 15	3	1	99,00
14.	Kutnowska 21	6		273,8
15.	Kutnowska 21 oficyna	8	4	197,00
16.	Pl. Wolności 2	2	1	73,28
17.	Pl. Wolności 18	11	1	486,38
18.	Pl. Wolności 19	3	1	95,52
19.	Pl. Wolności 23	5		172,50
20.	Poznańska 3a	3		122
21.	Poznańska 3b	3		76,80
22.	Poznańska 3c	10		351,35
23.	Poznańska 6a	2	1	49,00
24.	Targowa 10	4	1	108,80
25.	Toruńska 1	4		130,20
26.	Toruńska 3	8		336,5
27.	Szubina 1	5	1	202,67
28.	Pomarzany 17	5		198,8
29.	Witów 7	5	1	178,4
30.	Witów 8	2		90,04
31.	Ostałów 11	1		36,00
32.	Morawce 16	13		364
33.	Jankowice 32	2		82,40
34.	Głaznów 7	4		208,25
35.	Głaznów 8	5	2	180,14
36.	Głaznów 9	4		178,2
37.	Głaznów 10	3		133,65
38.	Głaznów 12	1		52,33
39.	Głogowa 8	7	4	265,52
40.	Głogowa 7	4	2	176,66
41.	Głogowa 2	2		86,4
42.	Głogowa 3	1		48,6
43.	Głogowa 5	3		124,4
44.	Toruńska 19	6	2	192,59
45.	Toruńska 30	7		320,43
46.	Toruńska 28	4		195,18
47.	Parkowa 1	1		52,74
48.	Błonie 5	1		37,4
49.	Błonie 8	1		53,69
50.	Błonie 2	1	1	46,63
51.	Błonie 9	3	1	120,86
52.	Skłóty 8	4	1	154,94
53.	Skłóty 6	7		269,12
54.	Skłóty 4	1		43,69
55.	Skłóty 5	1		43,69
Razem:		257	30	10118,89

tabela Nr 1. Wykaz budynków wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego Gminy Krośnice

Rozdział 3

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

§ 5. Plan remontów budynków należących do wspólnot mieszkaniowych określony jest w analizach sporządzonych przez zarządców poszczególnych wspólnot.

§ 6. Potrzeby remontowe budynków i lokali mieszkalnych będących 100 % własnością gminy wynikają z konieczności:

- 1) utrzymania stanu technicznego budynku na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia w okresie jego użytkowania;
- 2) ochrony zdrowia i życia ludzi w pomieszczeniach budynku;
- 3) zapewnienia użytkowania budynku i znajdujących się w nim pomieszczeń oraz urządzeń związanych z budynkiem zgodnie z przeznaczeniem, a w szczególności zapewnienie warunków umożliwiających zaopatrzenie w wodę, energię cieplną, energię elektryczną, odprowadzenie ścieków, usuwanie odpadów stałych oraz ochronę przeciwpożarową.

§ 7. W związku z bardzo dużymi potrzebami remontowymi zasobu budynków komunalnych i jednoczesnym niedoborem środków finansowych na ten cel, koniecznym staje się przyjęcie strategii remontowej, która określi priorytety w planowanej działalności remontowej, tj. wyznaczy cele, które należy osiągnąć w ustalonym przedziale czasu oraz wskaże koszty, które trzeba będzie w związku z tym ponieść.

Dobry - nie wymagający napraw w obecnym stanie	Dostateczny - wymagający remontów bieżących	Niezadawalający - wymagający robót modernizacyjno - adaptacyjnych	Ogółem	Uwagi
0	7	5	12	Budynki stanowią 100% własności gminy

tabela Nr 2. Stan techniczny budynków

§ 8. Warunkami predysponującymi do przeprowadzenia remontów uszeregowanymi według kategorii ważności są:

- 1) nieprzeciekające dachy budynków mieszkalnych - remonty i wymiana pokryć dachowych wraz z orynnowaniem, obróbkami i przebudową kominów;
- 2) sprawne instalacje - elektryczne i wodno-kanalizacyjne;
- 3) odwodnienie budynków - odbudowa urządzeń drenażowych w obrębie budynków wraz ze wzmocnieniem ich fundamentów i likwidacja zawilgoceń ścian przyziemia;
- 4) poprawa estetyki budynków - naprawa ubytków w elewacji budynków i w częściach korytarzowych;
- 5) modernizacja wspólnych części sanitarnych budynków.

§ 9. W latach 2023 – 2027 przeprowadzanie remontów będzie uzależnione od możliwości finansowych oraz w zakresie utrzymania budynków w stanie nie pogorszonym przez bieżącą eksploatację.

§ 10.1 Przy planowaniu remontów i modernizacji lokali mieszkalnych wykorzystywane będą wyniki okresowych przeglądów budynków przeprowadzanych w zakresie wymaganym przez ustawę z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2021 r. poz. 2351, poz. 1986; z 2022 r. poz. 88, poz. 1557, poz. 1783, poz. 1768 i poz. 1846).

2. Prognozowane potrzeby remontowe na lata 2023-2027:

Lp.	Rok	Zadania remontowe
1	2023	<p>Targowa 10: Remont klatki schodowej Naprawa kominów</p> <p>Plac Wolności 18: Naprawa płyt balkonowych Tynkowanie i malowanie piwnic Malowanie klatki schodowej</p> <p>Witów 7: Usunąć zarysowania ścian + klamry - 1 szt Wykonać izolację ścian folią w płynie Ocieplić ściany zewnętrzne Ocieplić strop Wymiana rynien</p>

		<p>Wymiana rur spadowych Naprawa ubytków fundamentu Wykonanie opaski. Naprawa schodów zewnętrznych Uzupełnić tynk ścian zewnętrznych</p>
2	2024	<p>Kutnowska 21A: Naprawa kominów siatka + tynk Wymiana obróbek blacharskich kominów Wymiana drzwi zewnętrznych do budynku Konserwacja dachu – papa Docieplenie budynku Remont klatki schodowej Wymiana drzwi zewnętrznych do lokali Naprawa schodów zewnętrznych betonowych Wykonać opaskę przy budynku Wymiana rur spustowych Wymiana rynien.</p> <p>Jankowice 32: Wymiana okien drewnianych Wymiana rur spadowych. Wymiana rynien Doprowadzenie wody i kanalizacji Wykonanie opaski z kostki Docieplenie budynku Naprawa kominów</p>
3	2025	<p>Plac Wolności 23: Malowanie klatki schodowej Uzupełnienie tynków klatki schodowej Naprawa schodów drewnianych Wymiana skrzydeł drzwiowych WC Wykonanie posadzi w korytarzu</p> <p>Toruńska 1: Naprawa oraz malowanie elewacji Uzupełnienie opaski z kostki Wymiana drzwi zewnętrznych Konserwacja dachu – przeciek</p> <p>Toruńska 30: Regulacja rynien Uzupełnienie tynków zewnętrznych Uzupełnienie tynków i pomalowanie klatki schodowej Uzupełnić opaskę Usunąć zawilgocenie ścian i pomalować folią w płynie Naprawa tynków i malowanie elewacji Uzupełnić obróbki blacharskie Uzupełnić rurę spadową do budówki Uzupełnić odpadające gzymsy Naprawa kominów – siatka + klej Wykonanie nowych schodów drewnianych</p> <p>Toruńska 28: Wymienić obróbki blacharskie Wymienić pas podrynnowy i nadrynnowy Malowanie klatki schodowej Wykonanie docieplenia ścian Naprawa podestu wejścia do budynku Tynkowanie kominów zaprawą cementowo-wapienną Wymiana drzwi zewnętrznych do budynku</p> <p>Kutnowska 2: Naprawa schodów drewnianych Naprawa balustrady drewnianej Montaż płotków przeciwnieogowych</p>

		<p>Opaska z kostki Izolacja ścian piwnicy – folia w płynie Naprawa komina – klej + siatka Uzupełnienie tynków cementowo-wapiennych Naprawa i malowanie elewacji Impregnacja płyty balkonowej drewnianej</p> <p>Kutnowska 13: Uzupełnić opaskę Wymienić rury spadowe Krycie dachu papą termozgrzewalną Naprawa pomieszczenia gospodarczego Wymiana stolarki okiennej, drzwiowej, zakup pieców, kuchni</p>
4	2026	<p>Kutnowska 2C: Malowanie rur spadowych Malowanie rynien Naprawa i malowanie elewacji</p> <p>Kutnowska 15: Uzupełnić tynk i pomalować elewację Wymienić okna poddasza Docieplenie poddasza Konserwacja dachu papą Uzupełnić opaskę z kostki Wymiana rur spadowych Uzupełnienie tynku ościeży okiennych Naprawa pomieszczenia gospodarczego</p> <p>Kutnowska 2B: Malowanie rur spadowych Malowanie rynien Uzupełnić opaskę z kostki Naprawa schodów zewnętrznych betonowych Wymiana drzwi do piwnicy Malowanie drzwi wejściowych z naprawą zamka Naprawa pomieszczenia gospodarczego</p> <p>Toruńska 19: Naprawa kominów – siatka + klej Izolacja ścian zewnętrznych – folia w płynie Docieplenie ścian zewnętrznych ściany frontowej Docieplenie stropu Remont pomieszczenia korytarza Naprawa cokołu tynkiem cementowo wapiennym</p> <p>Poznańska 6A: Remont klatki schodowej Malowanie elewacji Uzupełnienie tynku elewacji Uzupełnienie gzymsów Naprawa obróbek blacharskich Wymiana rur spustowych Remont podestów balkonowych</p> <p>Parkowa 4: Uzupełnić tynk cementowo wapienny i pomalować Wymiana obróbek blacharskich Konserwacja pokrycia z blachy Wykonanie opaski przy budynku Wymiana drzwi zewnętrznych Wymiana rynien Wymiana rur Malowanie elewacji</p> <p>Błonie 9:</p>

		Wymiana obróbek ogniomuru i okapu Uzupełnić tynk cementowo wapienny i pomalować Plac Wolności 18: Naprawa pomieszczeń gospodarczych
5	2027	Błonie – budynek kotłowni osiedlowej: Demontaż naczynia wyrównawczego Wykonać remont posadzki pomieszczenia Pomalować ściany wewnątrz Malowanie elewacji – front budynku Wykonać opaskę Naprawić ogrodzenie z płyt Uzupełnienie tynków cementowo wapiennych Kutnowska 2A: Malowanie klatki schodowej Konserwacja dachu z papy Kutnowska 14: Wymiana drewnianej podłogi balkonu Naprawa konstrukcji balustrady – 1 szt. Naprawić i pomalować klatkę schodową Naprawić i pomalować rury spadowe Uzupełnić opaskę z kostki Konserwacja dachu z papy Wymiana drzwi zewnętrznych do budynku – 1 szt. Naprawa pomieszczenia gospodarczego Wymiana stolarki okiennej, drzwiowej, zakup kuchni węglowej Kutnowska 2A i 2C: Naprawa dachu

tabela Nr 3. Potrzeby remontowe, a zarazem plan remontów na lata 2023 – 2027

Rozdział 4 Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

§ 11. 1. Sprzedaż lokali komunalnych w Gminie Krośniewice realizowana jest w oparciu o warunki ich wykupu jakie określone zostały w uchwale Nr X/60/11 Rady Miejskiej w Krośniewicach z dnia 5 maja 2011 r. w sprawie ustalenia zasad sprzedaży na rzecz najemców samodzielnych lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Krośniewice wraz ze sprzedażą lub oddaniem gruntu w użytkowanie wieczyste, zmienionej uchwałą Nr XXIV/158/12 Rady Miejskiej w Krośniewicach z dnia 27 września 2012 r. w sprawie zmiany uchwały Nr X/60/11 Rady Miejskiej w Krośniewicach z dnia 5 maja 2011 r. w sprawie ustalenia zasad sprzedaży na rzecz najemców samodzielnych lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Krośniewice wraz ze sprzedażą lub oddaniem gruntu w użytkowanie wieczyste. Lokale są zbywalne aktualnym najemcom na zasadach preferencyjnych, zachęcających do wykupu mieszkań. Dotychczasowy najemca może decydować się na jedną z proponowanych form nabycia na własność najmowanego lokalu tj.:

- 1) forma ratalna przy niskim oprocentowaniu;
- 2) forma jednorazowego wykupu gotówkowego.

2. Obecnie przy wykupie lokalu najemcy korzystają z następujących ulg:

- 1) 50% bonifikaty;
- 2) 20% bonifikaty – dla nabywców, którzy uiszczą cenę sprzedaży jednorazowo, najpóźniej w dniu zawarcia umowy sprzedaży. Ulga ta przysługuje niezależnie od ulgi, o której mowa w pkt. 1.

rok zbycia lokalu	ilość zbywanych lokali
2018 r.	5
2019 r.	4
2020 r.	4
2021 r.	4
2022 r.	5
rok planowanej sprzedaży	ilość planowanych do zbycia lokali
2023 r.	4

2024 r.	4
2025 r.	4
2026 r.	4
2027 r.	4

tabela Nr 4. Dynamika zbywanych lokali w latach 2018 – 2022 oraz planowana sprzedaż w latach 2023 – 2027.

§ 12. Największe zainteresowanie zakupem lokali mieszkalnych występuje w blokach nr 3, 4 i 5, przy ul. Kolejowej 25, gdzie w okresie od 2018 r. do 2022 r. łącznie wykupiono 8 lokali.

§ 13. Przewiduje się sprzedaż lokali w kolejnych lata na poziomie 4 lokali rocznie.

Rozdział 5

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 14. Polityka czynszowa realizowana jest w oparciu o ustawę o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2022 r., poz.172, poz. 1561, poz. 2456).

§ 15. Wysokość stawek czynszowych ustalana jest proporcjonalnie do średniorocznego wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych w poprzednim roku kalendarzowym ogłoszonego przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego.

§ 16. 1. Na mocy powyższych przepisów Burmistrz nie częściej niż raz w roku określa zarządzeniem wysokość stawki czynszu.

2. Czynniki warunkującymi wysokość stawek czynszowych są:

- 1) wyposażenie lokalu w instalacje i urządzenia;
- 2) położenie lokalu w gminie – teren miejski, teren wiejski;
- 3) położenie lokalu w budynku – kondygnacje.

3. Stawka czynszu ulega obniżeniu:

- 1) o 10% w lokalach położonych na terenie wsi;
- 2) o 5% w lokalach położonych na pierwszej i ostatniej kondygnacji w przypadku budynków czterokondygnacyjnych oraz pięciokondygnacyjnych;
- 3) o 10% w lokalach położonych na poddaszach;
- 4) o 20 % w lokalach o wysokości poniżej 2,2 m.

4. Stawka czynszu ulega podwyższeniu:

- 1) o 5% w lokalach położonych na II i III kondygnacji w przypadku budynków czterokondygnacyjnych, oraz na II, III, i IV kondygnacji w przypadku budynków pięciokondygnacyjnych.

§ 17. W przypadku przeznaczenia lokalu na najem socjalny – stawka czynszu nie będzie przekraczać połowy stawki najniższego czynszu obowiązującej w mieszkaniowym zasobie gminy.

Rozdział 6

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

§ 18. Administrowanie lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Krośniewice (będącymi własnością Gminy Krośniewice) powierzone jest Miejskiemu Zakładowi Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Krośniewicach.

§ 19. Lokale komunalne zlokalizowane w budynkach stanowiących wspólnoty mieszkaniowe mogą być zarządzane przez inny uprawniony podmiot, któremu taki zarząd został prawnie powierzony lub zarząd ten zostanie ustanowiony aktem notarialnym.

§ 20. Obecnie funkcjonują 23 wspólnoty z udziałem Gminy Krośniewice.

Rozdział 7

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

§ 21. Zasadniczym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w gminie są wpływy z tytułu czynszu za lokale z mieszkaniowego zasobu gminy oraz dotacje z budżetu gminy.

§ 22. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej mogą być również:

- 1) kredyty i pożyczki na prace termomodernizacyjne i remontowe;
- 2) inne dochody.

§ 23. Wydatki na gospodarowanie mieszkaniowym zasobem Gminy przeznacza się w szczególności na: pokrycie kosztów bieżącej eksploatacji budynków i lokali oraz pokrycie kosztów remontów, konserwacji i usuwanie awarii.

Rozdział 8

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 wydatki inwestycyjne

Koszty	2023 rok	2024 rok	2025 rok	2026 rok	2027 rok
Koszty bieżącej eksploatacji	180 000,00 zł	150 000,00 zł	150 000,00 zł	150 000,00 zł	150 000,00 zł
Koszty remontów	123 561,19 zł	127 000,00 zł	127 000,00 zł	127 000,00 zł	127 000,00 zł
Koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gmin	3 437 985,98 zł	0 zł	0 zł	0 zł	0 zł
Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi	584 562,71 zł	483 876,97 zł	517 748,35 zł	553 990,73 zł	592 770,08 zł
Wydatki inwestycyjne	0 zł	0 zł	0 zł	0 zł	0 zł
RAZEM	4 326 109,88 zł	760 876,97 zł	794 748,35 zł	830 990,73 zł	869 770,08 zł

tabela Nr 5. Koszty utrzymania lokali i budynków będących własnością Gminy Krośnice

§ 24. Wzrost zaplanowanych wydatków w kolejnych latach określono na podstawie tendencji średniego wzrostu tych wydatków w latach 2023-2027.

Rozdział 9

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

§ 25. W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy podejmowane będą następujące działania:

- 1) adaptacja pomieszczeń niemieszkalnych na lokale mieszkalne;
- 2) skuteczniejsze egzekwowanie regularnych i terminowych płatności czynszów poprzez niezwłoczne uruchamianie procesu windykacji w momencie pojawienia się zaległości czynszowych obejmujących dwa kolejne okresy płatności;
- 3) realizację założeń mających na celu uregulowanie zaległości czynszowych przez najemców;
- 4) stały monitoring stanu technicznego budynków mieszkalnych pod kątem kosztów ich remontów i ewentualnej opłacalności zbycia;
- 5) wydzielenie z mieszkaniowego zasobu Gminy Krośnice pomieszczeń tymczasowych;
- 6) umożliwienie zamiany lokali większych na mniejsze, a w przypadku osób posiadających zadłużenie z tytułu opłat czynszowych oferowanie lokali o obniżonym standardzie wyposażenia (najem lokali socjalnych);
- 7) udzielanie bonifikat dla najemców zgłaszających wykupu mieszkania;
- 8) w ramach niniejszego programu nie przewiduje się remontów kapitalnych całych budynków, wiążących się z koniecznością wykwatowania lokatorów do lokali zamiennych na czas trwania remontów.

Uzasadnienie

Zgodnie 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 (Dz. U. z 2022 r. poz. 172, poz. 1561, poz. 2456), Rada gminy uchwała: wieloletnie programy gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy powinien być opracowany na co najmniej pięć kolejnych lat i obejmować w szczególności:

- 1) prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach;
- 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 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;
- 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.

Mając na uwadze powyższe regulacje prawne, podjęcie niniejszej uchwały uznaje się za konieczne i uzasadnione.