

Projekt

z dnia 28 kwietnia 2023 r.

Zatwierdzony przez .....

**UCHWAŁA NR .....  
RADY MIEJSKIEJ W KROŚNIEWICACH**

z dnia ..... 2023 r.

**w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem 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, poz. 572) 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 2023 r. poz. 725) 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.

BURMISTRZ KROŚNIEWIC  
Katarzyna Erdman

INSPEKTOR

Id: 1C74D1DB-A787-4E96-9B8D-E7743D6A0EF2. Projekt  
Daria Krysiak

Sprawdzono  
pod względem formalno-prawnym  
Advokat  
Mariusz L. Krassowski

Strona 1

**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 2023 r. poz. 725). 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 dzień 1 stycznia 2023 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 z umowami najmu socjalnego zlokalizowanych w budynkach rozmieszczonych na terenie miasta – 19 lokali oraz na terenie wsi – 11 lokali.

§ 5. Wielkość zasobu mieszkaniowego gminy w rozbiciu na poszczególne lata.

L.p	Adres budynków	2023	2024	2025	2026	2027
1.	Kolejowa 19	2	2	2	2	2
2.	Kolejowa 25/3	5	5	5	5	5
3.	Kolejowa 25/4	13	13	13	13	13
4.	Kolejowa 25/5	16	16	16	16	16
5.	Kolejowa 25/6	6	6	5	5	5
6.	Kutnowska 2	5	5	5	5	5
7.	Kutnowska 2a	4	4	4	4	4
8.	Kutnowska 2b	4	4	4	4	4

9.	Kutnowska 2c	4	4	4	4	4
10.	Kutnowska 4	12	12	12	12	12
11.	Kutnowska 13	6	6	6	5	5
12.	Kutnowska 14	4	4	4	4	4
13.	Kutnowska 15	3	3	3	3	3
14.	Kutnowska 21	6	6	6	6	6
15.	Kutnowska 21 oficyna	8	8	8	8	7
16.	Pl. Wolności 2	2	2	2	2	2
17.	Pl. Wolności 18	11	11	11	11	11
18.	Pl. Wolności 19	3	3	3	3	3
19.	Pl. Wolności 23	5	5	5	5	5
20.	Poznańska 3a	3	3	3	3	3
21.	Poznańska 3b	3	3	3	3	3
22.	Poznańska 3c	10	10	10	10	10
23.	Poznańska 6a	2	2	2	2	2
24.	Targowa 10	4	4	4	4	4
25.	Toruńska 1	4	4	4	4	4
26.	Toruńska 3	8	7	7	6	6
27.	Szubina 1	5	5	4	3	3
28.	Pomarzany 17	6	6	5	5	5
29.	Witów 7	5	5	5	5	5
30.	Witów 8	2	1	1	1	1
31.	Ostałów 11	1	1	1	1	1
32.	Morawce 16	13	13	13	13	12
33.	Jankowice 32	2	2	2	2	2
34.	Głaznów 7	4	4	4	4	4
35.	Głaznów 8	7	7	7	7	7
36.	Głaznów 9	4	4	4	4	4
37.	Głaznów 10	3	3	3	3	3
38.	Głaznów 12	1	0	0	0	0
39.	Głogowa 8	7	7	7	7	7
40.	Głogowa 7	4	4	4	4	4
41.	Głogowa 2	2	2	2	2	2
42.	Głogowa 3	1	1	1	1	1
43.	Głogowa 5	3	3	3	3	3
44.	Toruńska 19	6	6	6	6	6
45.	Toruńska 30	7	6	6	6	6
46.	Toruńska 28	4	4	4	4	4
47.	Parkowa 1	1	1	1	1	1
48.	Błonie 5	1	1	1	1	1
49.	Błonie 8	1	1	0	0	0
50.	Błonie 2	1	1	1	1	1
51.	Błonie 9	3	3	3	3	3
52.	Skłóty 8	4	4	4	4	4
53.	Skłóty 6	7	7	7	7	6
54.	Skłóty 4	1	1	1	1	1
55.	Skłóty 5	1	1	1	1	1
Razem:		257	253	249	245	241

Tabela Nr 1. Prognoza zasobu mieszkaniowego na lata 2023-2027

§ 6. Prognoza dotycząca stanu technicznego zasobu mieszkaniowego w poszczególnych latach.

l.p.	Adres budynków	Pow. lokali	Wyposażenie	2023	2024	2025	2026	2027
1.	Kolejowa 19	55,79	woda+ kanalizacja. c.o	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
2.	Kolejowa 25/3	382,83	woda+ kanalizacja, c.o.	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
3.	Kolejowa 25/4	665,3	woda- kanalizacja, c.o.	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
4.	Kolejowa 25/5	787,9	woda- kanalizacja, c.o.	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
5.	Kolejowa 25/6	337,4	woda- kanalizacja, c.o.	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
6.	Kutnowska 2	209,89	woda- kanalizacja	dost.	dost.	dost.	dost.	dost.
7.	Kutnowska 2a	187,81	woda- kanalizacja	dost.	dost.	dost.	dost.	dost.
8.	Kutnowska 2b	186,65	woda- kanalizacja	dost.	dost.	dost.	dost.	dost.
9.	Kutnowska 2c	151,5	woda- kanalizacja	dost.	dost.	dost.	dost.	dost.
10.	Kutnowska 4	589,6	woda- kanalizacja	dost.	dost.	dost.	dost.	dost.
11.	Kutnowska 13	161,79	woda- kanalizacja	dost.	dost.	dost.	dost.	dost.
12.	Kutnowska 14	100,50	woda- kanalizacja	dost.	dost.	dost.	dost.	dost.
13.	Kutnowska 15	99,00	woda- kanalizacja	dost.	dost.	dost.	dost.	dost.
14.	Kutnowska 21	290,8	woda- kanalizacja	dost.	dost.	dost.	dost.	dost.
15.	Kutnowska 21 oficyna	197,00	woda- kanalizacja	dost.	dost.	dost.	dost.	dost.
16.	Pl. Wolności 2	109,6	woda-kanalizacja	dost.	dost.	dost.	dost.	dost.
17.	Pl. Wolności 18	572,9	woda- kanalizacja, c.o	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
18.	Pl. Wolności 19	95,52	woda- kanalizacja	dost.	dost.	dost.	dost.	dost.
19.	Pl. Wolności 23	172,50	woda- kanalizacja	dost.	dost.	dost.	dost.	dost.
20.	Poznańska 3a	179,00	woda- kanalizacja	dost.	dost.	dost.	dost.	dost.
21.	Poznańska 3b	76,90	woda- kanalizacja	dost.	dost.	dost.	dost.	dost.
22.	Poznańska 3c	394,35	woda- kanalizacja	dost.	dost.	dost.	dost.	dost.
23.	Poznańska 6a	49,00	woda-kanalizacja	dost.	dost.	dost.	dost.	dost.
24.	Targowa 10	108,80	woda- kanalizacja, c.o	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
25.	Toruńska 1	130,20	woda- kanalizacja, c.o	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
26.	Toruńska 3	336,5	woda- kanalizacja	dost.	dost.	dost.	dobry	dobry
27.	Szubina 1	202,67	woda, zbiornik bezodpływowy	dost.	dost.	dost.	dost.	dost.
28.	Pomarzany 17	185,50	woda, zbiornik bezodpływowy	dost.	dost.	dost.	dost.	dost.
29.	Witów (7 i 8)	321,14	wod- kanalizacja, zbiornik bezodpływowy	dost.	dost.	dost.	dost.	dost.
30.	Ostałów 11	36,00	woda-kanalizacja, zbiornik bezodpływowy	dost.	dost.	dost.	dost.	dost.
31.	Morawce 16	420,00	woda- kanalizacja	dost.	dost.	dost.	dost.	dost.
32.	Jankowice 32	82,40	woda-kanalizacja, zbiornik bezodpływowy	dost.	dost.	dost.	dost.	dost.
33.	Głaznów 7	208,25	woda- kanalizacja	dost.	dost.	dost.	dost.	dost.
34.	Głaznów 8	178,84	woda- kanalizacja	dost.	dost.	dost.	dost.	dost.
35.	Głaznów 9	178,2	woda- kanalizacja	dost.	dost.	dost.	dost.	dost.

36.	Głaznów 10	133,65	woda- kanalizacja	dost.	dost.	dost.	dost.	dost.
37.	Głaznów 12	52,33	woda- kanalizacja	dost.	dost.	dost.	dost.	dost.
38.	Głogowa 8	265,52	woda- kanalizacja	dost.	dost.	dost.	dost.	dost.
39.	Głogowa 7	176,66	woda- kanalizacja	dost.	dost.	dost.	dost.	dost.
40.	Głogowa 2	86,4	woda- kanalizacja	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
41.	Głogowa 3	48,6	woda- kanalizacja	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
42.	Głogowa 5	124,4	woda- kanalizacja	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
43.	Toruńska 19	192,59	woda- kanalizacja	dost.	dost.	dost.	dost.	dost.
44.	Toruńska 30	320,43	woda- kanalizacja	dost.	dost.	dost.	dost.	dost.
45.	Toruńska 28	195,18	woda- kanalizacja	dost.	dobry	dobry	dobry	dobry
46.	Parkowa 4	52,74	woda- kanalizacja, c.o.	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
47.	Błonie 5	84,03	woda- kanalizacja, c.o.	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
48.	Błonie 8	53,69	woda- kanalizacja, c.o.	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
49.	Błonie 2	46,63	woda- kanalizacja, c.o.	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
50.	Błonie 9	120,86	woda- kanalizacja	dost.	dost.	dost.	dost.	dost.
51.	Sklóty 8	154,94	woda-kanalizacja,	dost.	dost.	dost.	dost.	dost.
52.	Sklóty 6	301,73	woda-kanalizacja,	dost.	dost.	dost.	dost.	dost.
53.	Sklóty 4	43,69	woda-kanalizacja,	dost.	dost.	dost.	dost.	dost.
54.	Sklóty 5	43,69	woda-kanalizacja,	dost.	dost.	dost.	dost.	dost.
Razem:		10939,79						

Tabela Nr 2. Prognoza stanu technicznego zasobu mieszkaniowego na lata 2023-2027.

### Rozdział 3

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

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

§ 8. 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 ciepłą, energię elektryczną, odprowadzenie ścieków, usuwanie odpadów stałych oraz ochronę przeciwpożarową.

§ 9. 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 3. Stan techniczny budynków

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



- 1) nieprzeciekające dachy budynków mieszkalnych - remonty i wymiana pokryć dachowych wraz z orygowaniem, 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.

§ 11.1 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 2023 poz. 682, poz. 553, poz. 2206, poz. 2127).

## 2. Prognozowane potrzeby remontowe na lata 2023-2027:

Lp.	Rok	Potrzeby remontowe
1	2023	<p>Targowa 10: Remont klatki schodowej, naprawa kominów, docieplenie poddasza, docieplenie ścian zewnętrznych budynku, uzupełnienie opaski, konserwacja dachu lokalu nr 2, naprawa podestu wejściowego, ułożenie tynku cementowo wapiennego w lokalu nr 2, remont klatki schodowej, malowanie rur spadowych malowanie rynien, wymiana drzwi zewnętrznych.</p> <p>Plac Wolności 18: Naprawa tynków zewnętrznych i malowanie, izolacja przeciwwilgociowa folią w płynie, naprawa płyt balkonowych, uzupełnić opaskę z kostki, wymiana drzwi zewnętrznych, tynkowanie i malowanie piwnic, malowanie klatki schodowej, naprawa cokołu budynku, malowanie klatki schodowej naprawa cokołu budynku.</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>Toruńska 1: Naprawa oraz malowanie elewacji, uzupełnienie opaski z kostki, wymiana drzwi zewnętrznych, konserwacja dachu – przeciek.</p> <p>Witów 7: Usunąć zarysowania ścian + klamry - 1 szt, wykonać izolację ścian folią w płynie, ocieplić ściany zewnętrzne, ocieplić strop, wymiana rynien, wymiana rur spadowych, naprawa ubytków fundamentu, wykonanie opaski, naprawa schodów zewnętrznych, uzupełnić tynk ścian zewnętrznych .</p> <p>Kolejowa 19: Naprawa schodów zewnętrznych, wykonanie opaski z kostki, malowanie elewacji, naprawa komina, docieplenie ścian w części niedocieplonej, izolacja fundamentów folią w płynie.</p> <p>Kutnowska 13: Uzupełnić opaskę, wymienić rury spadowe, krycie dachu papą termozgrzewalną, naprawa pomieszczenia gospodarczego, wymiana stolarki okiennej, drzwiowej, zakup pieców, kuchni.</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 30: Regulacja rynien, uzupełnienie tynków zewnętrznych, uzupełnienie tynków i pomalowanie klatki schodowej, uzupełnić opaskę, usunąć zawilgoceń ścian i pomalować folią w płynie, naprawa tynków i</p>

		malowanie elewacji, uzupełnić obróbki blacharskie, uzupełnić rurę spadową dobudówki, uzupełnić odpadające gzymsy, naprawa kominów – siatka + klej, wykonanie nowych schodów drewnianych.  Kutnowska 2: Naprawa schodów drewnianych, naprawa balustrady drewnianej, montaż płotków przeciwniegowych, 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.
4	2026	Kutnowska 2C: Malowanie rur spadowych, malowanie rynien, naprawa i malowanie elewacji.  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.  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.  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.  Poznańska 6A: Remont klatki schodowej, malowanie elewacji, uzupełnienie tynku elewacji, uzupełnienie gzymsów, naprawa obróbek blacharskich, wymiana rur spustowych, remont podestów balkonowych.  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.  Błonie 9: Wymiana obróbek ogniomuru i okapu, uzupełnić tynk cementowo wapienny i pomalować.
5	2027	Błonie – budynek kotłowni osiedlowej: Demontaż naczynia wyrównawczego, wykonać remont posadzki pomieszczenia, pomalować ściany wewnątrz, malowanie elewacji – front, 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 4. Prognozowane potrzeby remontowe na lata 2023 – 2027

3. Plan remontów i modernizacji na lata 2023-2027:

Lp.	Rodzaje robót	Liczba budynków				
		2023	2024	2025	2026	2027
1	Kompleksowa termomodernizacja wraz z budową centralnego ogrzewania	6	0	0	0	0

2	Docieplenie budynku	0	2	0	1	0
3	Malowanie elewacji	0	0	2	3	1
4	Malowanie klatek schodowych	3	1	2	1	2
5	Naprawa kominów	3	2	2	0	0
6	Konserwacja dachów	3	2	0	2	2
7	Naprawa schodów	2	0	2	1	0
8	Wymiana okien drewnianych	0	1	0	0	1
9	Wymiana drzwi zewnętrznych	0	0	2	2	1
10	Wymiana rynien i rur spadowych	1	0	0	4	1
11	Doprowadzenie wody i kanalizacji	0	1	0	0	0
12	Naprawa pomieszczeń gospodarczych	0	0	0	3	1
	Razem	18	9	10	17	9

Tabela Nr 5. Plany remontów i modernizacji na lata 2023 - 2027

#### Rozdział 4 Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

§ 12. 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



Tabela Nr 6. Dynamika zbywanych lokali w latach 2018 – 2022 oraz planowana sprzedaż w latach 2023 – 2027.

§ 13. 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.

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

#### **Rozdział 5**

##### **Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu**

§ 15. 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).

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

§ 17. 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;
- 4) ogólny stan techniczny budynku.

3. **Stawka czynszu ulega obniżeniu:**

- 1) o 5% w lokalach położonych na terenie wsi;
- 2) o 6% w lokalach bez instalacji centralnego ogrzewania;
- 3) o 2% w lokalach bez instalacji ciepłej wody;
- 4) o 5 % w lokalach bez łazienki;
- 5) o 5% w lokalach bez instalacji wodno-kanalizacyjnej;
- 6) o 5% w lokalach położonych na pierwszej i ostatniej kondygnacji w przypadku budynków czterokondygnacyjnych oraz pięciokondygnacyjnych;
- 7) o 5% w lokalach położonych na poddaszach;
- 8) o 5% w lokalach o wysokości poniżej 2,2 m;
- 9) o 5% w lokalach o złym stanie technicznym.

4. **Stawka czynszu ulega podwyższeniu:**

- 1) o 5% w lokalach położonych w mieście;
- 2) o 6% w lokalach z instalacją centralnego ogrzewania;
- 3) o 2% w lokalach z instalacją ciepłej wody;
- 4) o 5% w lokalach z łazienką;
- 5) o 5% w lokalach z instalacją wodno-kanalizacyjnej;
- 6) 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;
- 7) o 5% w lokalach o dobrym ogólnym stanie technicznym.

§ 18. 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**

§ 19. Zarządzanie nieruchomościami polega na podejmowaniu decyzji i dokonywaniu czynności mających na celu: 1) zapewnienie właściwej gospodarki nieruchomościami pod względem ekonomiczno – finansowym;

- 2) zapewnienie bezpieczeństwa użytkowania i właściwej eksploatacji nieruchomości i znajdujących się na nich budynków i lokali;
- 3) bieżące zarządzanie i administrowanie nieruchomościami;
- 4) utrzymanie nieruchomości w stanie niepogorszonym, zgodnie z ich przeznaczeniem, w zakresie uprawnień i obowiązków wynikających z przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

§ 20. 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.

§ 21. 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.

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

§ 23. Nie przewiduje się zmian w zakresie sposobu i zasad zarządzania mieszkaniowym zasobem w kolejnych latach obowiązywania Programu.

#### Rozdział 7

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

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

§ 25. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej mogą być również:

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

§ 26. 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
<b>RAZEM</b>	<b>4 326 109,88 zł</b>	<b>760 876,97 zł</b>	<b>794 748,35 zł</b>	<b>830 990,73 zł</b>	<b>869 770,08 zł</b>

*Tabela Nr 7. Koszty utrzymania lokali i budynków będących własnością Gminy Krośniewice*

§ 27. 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

§ 28. 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 Krośniewice 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) przewiduje się sprzedaż lokali w kolejnych latach na poziomie 4 lokali rocznie;
- 9) w ramach niniejszego programu nie przewiduje się remontów kapitalnych całych budynków, wiążących się z koniecznością wykwaterowania 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 2023 r. poz. 725), 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.