

Projekt

z dnia.....
Przedkładam projekt

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W KROŚNIE ODRZAŃSKIM**

z dnia 2023 r.

**w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Krosno
Odrzańskie na lata 2023-2027.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 oraz art. 40 ust. 1 i 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40), w związku z art. 4 i 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, 975, 1561 i 2456) uchwała się co następuje:

§ 1. Przyjmuje się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Krosno Odrzańskie na lata 2023-2027 w brzmieniu określonym w załączniku do uchwały.

§ 2. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego.

Przewodniczący Rady
Miejskiej

Tomasz Rogowski

Załącznik do uchwały Nr
Rady Miejskiej w Krośnie Odrzańskim
z dnia.....2023 r.

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY KROSNO ODRZAŃSKIE NA LATA 2023-2027

Program obejmuje lata 2023-2027 i ustala podstawowe kierunki w zakresie gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Krosno Odrzańskie. W celu opracowania programu przyjęto wielkość zasobu mieszkaniowego Gminy Krosno Odrzańskie według stanu na dzień 31 grudnia 2022 r.

Rozdział 1.

Zasady gospodarowania mieszkaniowym zasobem

1. Zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych Gminy Krosno Odrzańskie może być wykonywane w szczególności:

- 1) na bazie własnego zasobu mieszkaniowego;
- 2) poprzez wynajem w zasobach innych właścicieli;
- 3) poprzez przekazywanie odpowiednich do możliwości finansowych Gminy środków na pokrycie nakładów na remonty budynków i lokali oraz na inwestycje mieszkaniowe.

Rozdział 2.

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego budynków i lokali z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne

1. Mieszkaniowy zasób Gminy Krosno Odrzańskie objęty niniejszym programem tworzą lokale położone w budynkach stanowiących wyłącznie własność Gminy, lokale położone w budynkach wspólnot mieszkaniowych, jak też mieszkania wynajmowane od innych podmiotów.

Tabela nr 1. Wielkość i prognoza zasobu mieszkaniowego w latach 2023-2027.

Opis pozycji	2022	Prognoza na lata 2023-2027				
		2023	2024	2025	2026	2027
Liczba budynków administrowanych i zarządzanych przez Gminę	101	100	99	98	97	96
w tym: budynki 100% Gminy	19	18	17	16	15	14
Liczba lokali mieszkalnych Gminy	351	348	345	333	329	327
w tym: liczba lokali mieszkalnych w budynkach 100% Gminy	67	66	64	61	59	58

Powierzchnia lokali mieszkalnych gminy		15 015	15 015	15 250	15 615	15 565	15 215
w tym:	pow. lokali mieszkalnych w budynkach 100% Gminy	3 512	3 512	3 571	3 656	3 645	3 563

Tabela nr 2. Stan zasobu mieszkaniowego i prognozy dotyczące jego wielkości.

Opis pozycji		2022	Prognoza na lata 2023 - 2027				
			2023	2024	2025	2026	2027
		liczba	liczba	liczba	liczba	liczba	liczba
		pow. w m ²	pow. w m ²	pow. w m ²	pow. w m ²	pow. w m ²	pow. w m ²
Lokale mieszkalne Gminy - ogółem		346	346	348	347	344	342
		15 015	15 015	15 099	14 921	14 926	14 364
w tym:	lokale socjalne	146	146	142	139	137	135
		5 768	5 768	5 609	5 490	5 411	5 332

Opracowana prognoza wielkości zasobu mieszkaniowego Gminy wskazuje, iż do roku 2027 zasób mieszkaniowy ulegnie zmniejszeniu. W latach 2023-2027 przewiduje się ubytek 4 lokali w związku z ich sprzedażą, zmianą sposobu użytkowania lub wyłączeniem z użytkowania z uwagi na stan techniczny (lokale w budynkach przeznaczonych do rozbiórki). Zakłada się pozyskiwanie mieszkań socjalnych w wyniku przekształceń z istniejącego zasobu Gminy lokali mieszkalnych, zwłaszcza o obniżonym standardzie technicznym.

2. Określenie stanu technicznego zasobu.

Szacowanie stopnia zużycia budynków w sposób systematyczny jest jednym z podstawowych elementów zarządzania substancją mieszkaniową. Pełna wiedza o stanie technicznym budynków pozwala na racjonalne planowanie remontów bieżących i kapitalnych. Czynnikiem mającym istotny wpływ na stan techniczny budynków są między innymi: wiek budynku, rodzaj zabudowy, rodzaj konstrukcji budynku, rodzaj i stan pokrycia dachowego, izolacja budynku, warunki gruntowe czy sposób utrzymania i użytkowania budynku. Charakterystyka stanu technicznego budynków jest dokonywana w trzech grupach klasyfikacyjnych:

- 1) I grupa - zły stan techniczny i zbyt wysoki koszt remontu - budynki mieszkalne przeznaczone do rozbiórki w okresie 0-5 lat;
- 2) II grupa - stan techniczny dostateczny - budynki mieszkalne ocenione jako dostateczne pod względem spełniania wymogów technicznych i eksploatacyjnych;
- 3) III grupa - brak przeprowadzania remontów w okresie 5-10 lat zagraża pogorszeniem stanu technicznego i przeznaczaniem budynków do rozbiórki;

4) IV grupa - budynki o stanie technicznym dobrym.

Bieżące remonty, konserwacja i modernizacja gwarantują utrzymanie dobrego stanu technicznego.

Tabela nr 3. Ocena aktualnego stanu technicznego budynków mieszkalnych stanowiących 100% Gminy i wspólnoty mieszkaniowej z udziałem Gminy administrowanych przez Zakład Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej (ZGKiM) wg stanu na 31.12.2022 r.

Ocena stanu technicznego (w szt.)		
zły	dostateczny	dobry
9	6	9

Źródło: dane własne administratora.

W zakresie stanu technicznego będą podejmowane działania zmierzające do utrzymania tendencji malejącej liczby budynków znajdujących się w złym stanie technicznym, a w następnej kolejności - dostatecznym stanie technicznym.

Tabela nr 4. Prognoza stanu technicznego budynków wchodzących w skład zasobu administrowanego przez Zakład Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej na lata 2023-2027.

Stan techniczny budynku	2022	2023	2024	2025	2026	2027
zły	40	39	38	37	35	31
dostateczny	50	49	49	47	45	43
dobry	8	8	7	6	5	5

Źródło: dane własne administratora

Rozdział 3.

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali z podziałem na kolejne lata w latach 2023-2027

1. Prognoza potrzeb mieszkaniowych.

Tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej należy do zadań własnych gminy, która na zasadach przewidzianych w ustawie o ochronie praw lokatorów zapewnia lokale socjalne, a także zaspokaja potrzeby mieszkaniowe gospodarstw domowych o niskich dochodach. Zasady i warunki wynajmowania i podnajmowania lokali socjalnych, na czas oznaczony, warunki zamiany mieszkań, kryteria uprawniające do przydziału tych mieszkań określa

Rada Miejska w Krośnie Odrzańskim w uchwale w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy.

Tabela nr 5. prognozowane zapotrzebowanie na lokale socjalne i na czas nieoznaczony w latach 2023-2027.

Rodzaj lokalu	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Lokale socjalne z tytułu listy oraz wyroków sądowych	7	6	5	4	3	2
Lokale na czas oznaczony z tytułu listy	9	7	11	15	16	21
Lokale na czas nieoznaczony z tytułu listy	2	1	2	2	2	1

Niewystarczająca liczba lokali socjalnych, niezbędna do płynnego dostarczenia takich mieszkań, zarówno z tytułu niezaspokojonych potrzeb mieszkaniowych osobom posiadającym niskie dochody, jak i uprawnionym do otrzymania takiego lokalu na mocy orzeczonych wyroków eksmisyjnych stanowi zasadniczy problem. Sytuacja taka ma miejsce pomimo daleko idącej pomocy świadczonej najemcom pozostającym w trudnej sytuacji finansowej poprzez rozkładanie zaległości na raty, wypłacanie dodatków mieszkaniowych, czy możliwość odpracowania zadłużenia wprowadzonego przez Zakład Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej. Z art. 18 przywołanej ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego wynika, że jeżeli gmina nie dostarczyła lokalu socjalnego osobie uprawnionej do niego, na mocy wyroku sądu wierzycielowi przysługuje roszczenie do Gminy o wypłatę odszkodowania.

Tabela nr 6. Rzeczywiste wydatki przeznaczone na wypłatę odszkodowań.

Lp.	Rok	Kwota w zł
1	2017	50 750,79
2	2018	60 180,00
3	2019	48 350,00
4	2020	51 280,00
5	2021	47 331,00
6	2022	61 883,00
Razem		319 775,59

Na kolejne lata prognozuje się wydatki w wysokości 55 000,00 zł rocznie. Uwzględniając deficyt lokali socjalnych, Gmina mając na celu realizację ustawowych uregulowań w kolejnych latach będzie:

- 1) przekształcać odzyskiwane w wyniku ruchu ludności lokale mieszkalne na lokale socjalne z wykorzystaniem funduszu dopłat na remont takich lokali,
- 2) dążyć do zintensyfikowania zamiany mieszkań, celem pozyskiwania lokali o obniżonej wartości technicznej,
- 3) realizować wyroki w miejscu, jeżeli standard lokalu objętego wyrokiem odpowiada standardowi lokalu socjalnego,
- 4) nadal kontynuować dotychczasowe działania mające na celu ograniczenie wypłaty odszkodowań przystępując do spraw sądowych po stronie powodowej w roli interwenienta ubocznego celem ograniczenia prawa do lokalu socjalnego w stosunku do osób faktycznie do niego uprawnionych oraz zawierać umowy z właścicielami dotyczące roszczeń odszkodowawczych. Planuje się, aby lokale, których standard oraz struktura uzasadnia i pozwala na przeznaczenie ich na lokale socjalne były dysponowane w pierwszej kolejności na realizację obowiązkowych zadań Gminy, czyli wskazywane do najmu w oparciu o wyroki sądowe oraz decyzje organu nadzoru budowlanego.

2. Analiza potrzeb i plan remontów. Potrzeby w zakresie remontów budynków i lokali mieszkalnych będących w zasobie Gminy ustalane są przez Zakład Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej, zarządcę zasobu, w oparciu o stan techniczny budynków, wynikający między innymi z przeglądów technicznych wykonywanych zgodnie z przepisami Prawa budowlanego, a także ekspertyz, opinii, nakazów oraz wyników kontroli Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego. Stan techniczny budynków jest pochodną wielu czynników i od wielu dziesięcioleci w dominującym stopniu uzależniony jest od możliwości finansowych Gminy oraz wspólnot mieszkaniowych, w których większość właścicieli nie jest w stanie pokrywać pełnych kosztów utrzymania części wspólnych nieruchomości oraz kosztów utrzymania swojego lokalu. Znajomość stanu technicznego własnych zasobów mieszkaniowych i systematyczne szacowanie stopnia zużycia budynków na podstawie przeglądów technicznych, decyzji administracyjnych, zgłaszanych wniosków lokatorów i właścicieli lokali oraz w oparciu o wysokość planowanych do wydania środków finansowych, pozwala na racjonalne planowanie w danym roku remontów bieżących i kapitalnych oraz prawidłowe zarządzanie substancją mieszkaniową. Aktualną strukturę wiekową budynków mieszkalnych ujętych w ewidencji Zakładu Gospodarki Komunalnej Mieszkaniowej stanowiących w 100% własność Gminy i wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy administrowanych przez Zakład Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej oraz prognozę jego zmian przedstawiono w tabeli nr 7.

Tabela nr 7. Struktura wiekowa budynków mieszkalnych ujętych w ewidencji przez Zakład Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej 100% Gmina + wspólnoty mieszkaniowe z udziałem Gminy zarządzane przez Zakład Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej.

Rok budowy	Stan na dzień 31.12.2022 r.	Prognoza na dzień 31.12.2027 r.
------------	-----------------------------	---------------------------------

	Liczba budynków mieszkalnych w zarządzie ZGKiM	W tym: liczba budynków w 100% własność Gminy	Liczba budynków mieszkalnych w zarządzie ZGKiM	W tym: liczba budynków w 100% własność Gminy
1800 - 1850	6	3	6	3
1851 - 1900	41	10	42	9
1901 - 1950	51	6	47	5
1951 - 2000	24	5	20	5
2001 -	2	0	1	0
Razem	124	24	122	22

Tabela nr 8. Plany remontowe budynków, lokali i pomieszczeń tymczasowych gminnych administrowanych przez Zakład Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej (w zł) w latach 2023-2027.

Lp.	Rodzaj prac	2022 (poniesione nakłady)	2023	2024	2025	2026	2027
1.	Remonty - prace ogólnobudowlane	163 000	130 000	150 000	160 000	170 000	180 000
2.	Remonty - prace dekarские	22 000	24 000	29 000	34 000	35 000	37 000
3.	Remont/wymiana instalacji elektrycznej	11 500	11 900	9 900	10 500	9 400	10 100
4.	Remont/wymiana - instalacje wodno - kanalizacyjne	48 500	45 000	39 000	34 000	40 500	42 000
5.	Remont/wymiana - instalacje gazowe	23 000	37 000	38 500	41 000	42 500	43 000
7.	Remonty - prace zdruńskie	28 000	31 000	32 500	33 000	33 200	34 000
8.	Remonty - prace stolarsko - szklarskie	2 800	2 650	2 400	1 800	1 600	2 000
9.	Opracowanie dokumentacji projektowej	10 000	0	15 000	0	15 000	0

10.	Udział w remontach i modernizacjach w budynkach wspólnot mieszkaniowych	215 119	250 000	240 000	230 000	220 000	210 000
11.	Dopłata do mieszkań socjalnych	190 000	195 000	220 000	225 000	230 000	235 000
12.	Rozbiórki budynków gminnych	25 500	50 000	0	40 000	0	0
Razem		739 419	776 550	776 300	809 300	797 200	793 100
		4 691 869 zł					

Źródło: dane własne administratora.

Środki finansowe, które pozwoliłyby na realizację niezbędnych prac remontowych na przestrzeni wykazanych lat, zapewniających odpowiedni standard eksploatacyjny budynków i lokali stanowiących własność gminy, w skład których wchodzi lokale mieszkalne określono w tabeli nr 8 na łączną kwotę 4 691 869 zł.

Przekazywanie odpowiednich środków na pokrycie nakładów na remonty budynków i lokali winny być uzależnione od możliwości finansowych gminy.

Rozdział 4.

Planowana sprzedaż lokali w latach 2023-2027

1. Sprzedaż lokali mieszkalnych stanowiących zasób mieszkaniowy Gminy Krosno Odrzańskie dokonywana będzie w dwóch obszarach:

- 1) sprzedaż lokali mieszkalnych usytuowanych w budynkach wspólnot mieszkaniowych;
- 2) sprzedaż lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy.

Tabela nr 9. Planowana sprzedaż lokali w latach 2023-2027

	2022	2023	2024	2025	2026	2027
razem	7	5	3	3	4	5

2. Gmina Krosno Odrzańskie będzie dokonywać sprzedaży na podstawie:

- 1) złożonego przez najemcę wniosku;
 - 2) oferty nabycia lokali złożonej najemcom lokali.
3. W ofercie najemca uzyska pełną informację dotyczącą:
- 1) przysługującego mu prawa pierwszeństwa w nabyciu lokalu;
 - 2) ceny nabycia i przysługujących bonifikat;
 - 3) dalszego sposobu postępowania w zależności od tego, czy najemca skorzysta z prawa pierwszeństwa w nabyciu lokalu, czy też nie. W zależności od skorzystania przez najemcę z prawa

pierwszeństwa w nabyciu lokalu, czy też nie, przewiduje się dwie sytuacje, które obrazuje poniższa tabela.

Tabela nr 10. Sposoby postępowania uzależnione od skorzystania z prawa pierwszeństwa w nabyciu lokalu.

Najemcy wyrażają wolę skorzystania z pierwszeństwa w nabyciu lokalu	Najemcy nie wyrażają woli skorzystania z pierwszeństwa w nabyciu lokalu
sprzedaż lokalu najemcy z zachowaniem przewidzianych w prawie miejscowym bonifikat	działanie: wypowiedzenie najmu najemcy w oparciu o art. 21 ust. 4 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

4. Sprzedaż lokali mieszkalnych na rzecz najemców odbywa się na zasadzie dobrowolności, a jedynym dostępnym Gminie narzędziem w celu jej zintensyfikowania jest system ułatwień procesu sprzedaży lokali i bonifikat. Cenę sprzedaży ustala się na podstawie wyceny sporządzonej przez rzeczoznawcę majątkowego, zgodnie z zasadami określonymi w przepisach prawa.

5. Zasady sprzedaży mieszkań uregulowane zostały w uchwale nr XXX/246/16 Rady Miejskiej w Krośnie Odrzańskim z dnia 21 grudnia 2016 r. w sprawie określenia zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Krosno Odrzańskie. Pierwszeństwo w nabyciu zajmowanego lokalu mieszkalnego przysługuje ich najemcom, jeśli zajmują go na czas nieoznaczony.

6. Najemcy lokali przeznaczonych do zbycia mogą bez przetargu nabyć zajmowany lokal korzystając z bonifikaty od ceny sprzedaży. Wysokość bonifikaty zależy od okresu najmu lokalu, deklarowanej formy zapłaty ceny (jednorazowej lub ratalnej) oraz kosztu remontów lokalu wykonanego ze środków gminy w okresie ostatnich 10 lat.

Tabela nr 11. Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych w latach 2023-2027

Rok	Planowana sprzedaż	Przewidywane dochody (w zł)
2023	5	200 000,00
2024	3	150 000,00
2025	3	150 000,00
2026	4	180 000,00
2027	5	200 000,00
Razem	20	880 000,00

W poszczególnych latach przewidywana łączna suma dochodów pochodzących ze sprzedaży lokali komunalnych wyniesie 880 000,00 zł. Oprócz sprzedaży najemcom lokali, należy prowadzić sprzedaż wolnych lokali w drodze przetargu.

Rozdział 5.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

1. Zgodnie z art. 7.1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2022 r., poz. 172, 975, 1561 i 2456) w lokalach wchodzących w skład publicznego zasobu mieszkaniowego właściciel ustala stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali, z uwzględnieniem czynników podwyższających i obniżających ich wartość użytkową, a w szczególności:

- 1) położenia budynku;
- 2) położenia lokalu w budynku;
- 3) wyposażenia budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stanu;
- 4) ogólnego stanu technicznego budynku.

Tabela nr 12. Czynniki zwiększające i zmniejszające służące do ustalenia stawki czynszu dla 1m² powierzchni użytkowej lokalu:

Lp.	Czynniki wpływające na wysokość stawki czynszowej	Zmniejszające w %	Zwiększające w %
1.	Położenie lokalu w budynku: -suterena	5	-
	- mieszkanie z ciemną kuchnią	5	-
	- poddaszo- strych	5	-
	- na terenach wiejskich	10	-
	- o złym stanie technicznym	10	-
	- przeznaczonym do rozbiórki	15	-
2.	Wyposażenie lokalu w urządzenia techniczne i instalacje: -brak centralnego ogrzewania	10	-
	- brak łazienki	10	-
	- brak w.c.	10	-
	- brak urządzeń wodno-kanalizacyjnych	10	-
3.	Wyposażenie lokalu w urządzenia techniczne i instalacje:	-	30
	- centralne ogrzewanie	-	30
	- ocieplenie budynku - pokrycie dachowe	-	30

Uwaga: Maksymalne zmniejszenie stawki czynszu wynosi 50% z wyjątkiem lokalu położonego w budynku przeznaczonym do rozbiórki. Maksymalne zwiększenie stawki czynszu nie może przekroczyć 60% stawki bazowej czynszu.

2. Ustalenia dodatkowe:

- 1) waloryzacja czynszu następować będzie corocznie od 1 czerwca w oparciu o wskaźnik wzrostu cen towarów i usług, ogłaszanego przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego za rok ubiegły;
- 2) stawka czynszu w lokalach socjalnych i pozostałych nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu w zasobach Gminy, z wyjątkiem budynku przeznaczonego do rozbiórki;
- 3) jeżeli w trakcie najmu wynajmujący dokona ulepszeń mających wpływ na podwyższenie wartości użytkowej lokalu, wynajmujący dokona zmiany kwalifikacji kategorii wartości użytkowej lokalu z uwzględnieniem czynników obniżających lub podwyższających ją i naliczy nowy czynsz.
- 4) każda zmiana kwalifikacji wartości użytkowej lokalu wymaga dokonania odpowiedniego zapisu w protokole zdawczo - odbiorczym lokalu podpisanym przez obie strony.

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

1. Zarządzanie i administrowanie budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy sprawuje Zakład Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Krośnie Odrzańskim na podstawie uchwały nr XVII/139/91 Rady Gminy i Miasta w Krośnie Odrzańskim z dnia 20 grudnia 1991 r.
2. Zarządzanie lokalami i nieruchomościami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy definiuje się jako podejmowanie decyzji i podejmowanie czynności mających na celu w szczególności:
 - 1) zapewnienie właściwej gospodarki ekonomiczno - finansowej nieruchomości;
 - 2) zapewnienie bezpieczeństwa użytkowania i właściwej eksploatacji nieruchomości;
 - 3) zapewnienie właściwej gospodarki energetycznej w rozumieniu przepisów Prawa energetycznego;
 - 4) bieżące administrowanie nieruchomością;
 - 5) utrzymanie nieruchomości w stanie nie pogorszonym zgodnie z jej przeznaczeniem i uzasadnione inwestowanie w nią.

Rozdział 7.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

1. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej są:
 - 1) przychody z tytułu czynszu za lokale mieszkalne;
 - 2) przychody z tytułu czynszu za lokale użytkowe oraz inne powierzchnie użytkowe.
2. Ponadto źródłem finansowania mogą być:
 - 1) dochody ze sprzedaży lokali, nieruchomości mieszkalnych i niemieszkalnych oraz nieruchomości gruntowych;
 - 2) kredyty i pożyczki;
 - 3) dotacje z budżetu Gminy;
 - 4) środki unijne.

Rozdział 8.

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. Na koszty utrzymania zasobu mieszkaniowego składają się koszty:
 - 1) administracyjne;
 - 2) remontowe;
 - 3) zabezpieczeń;
 - 4) inwestycji;
 - 5) udziału Gminy we wspólnotach mieszkaniowych;

Tabela nr 13. Prognoza kosztów utrzymania zasobu mieszkaniowego Gminy (w zł) w latach 2023-2027.

Lp.	Rodzaje kosztów	2022	2023	2024	2025	2026	2027
1	Administracyjne	287 200	298 000	315 000	275 000	273 500	269 000
2	Remontowe	128 087	100 000	115 000	110 000	88 000	91 000
3	Inwestycyjne	84 582	0	100 000	80 000	50 000	0
4	Koszty zabezpieczeń	61 583	80 000	93 000	78 000	70 000	69 000
5	Udział Gminy we wspólnotach mieszkaniowych	415 588	200 000	190 000	175 000	170 000	169 000
	Razem	977 040	678 000	813 000	718 000	651 500	598 000

Źródło: dane własne administratora

Rozdział 9.

Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, a w szczególności niezbędną zakres zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali oraz planowaną sprzedaż lokali.

1. W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy planuje się w okresie obowiązywania niniejszego programu:

- 1) systematyczną dbałość o istniejący zasób mieszkaniowy, poprawę stanu technicznego lokali i budynków oraz dochodzenie do założonych standardów;
- 2) dokonywanie bieżących i okresowych przeglądów gminnego zasobu mieszkaniowego celem weryfikacji umów i sposobu użytkowania lokali;
- 3) wypowiedzanie umów najemcom, którzy mają zaspokojone potrzeby mieszkaniowe;
- 4) doprowadzenie do racjonalizacji i efektywności zamiany mieszkań i stymulowanie aktywności najemców lokali komunalnych w zakresie zamian lokali w celu dostosowania standardu i wielkości lokalu mieszkalnego do możliwości finansowych najemców;
- 5) nie skorzystanie najemcy z prawa pierwszeństwa zakupu lokalu, oferowane będą lokale zamienne w trybie art. 21 ust. 4 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie Gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego;
- 6) bieżącą windykację należności z tytułu użytkowania mieszkaniowego zasobu Gminy oraz podejmowanie innych działań w celu regularnego i terminowego otrzymywania należności poprzez udzielanie dłużnikom pomocy tj. rozkładanie na raty, odraczanie terminu płatności;
- 7) kontynuowanie możliwości odpracowania zadłużenia przez użytkowników zasobu mieszkaniowego Gminy;
- 8) pozyskiwanie zewnętrznych środków finansowych na remont lokali i budynków;
- 9) sprzedaż lokali mieszkalnych z zastosowaniem bonifikat.

Uzasadnienie

do projektu Uchwały w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Krosno Odrzańskie na lata 2023-2027

Opracowanie wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Krosno Odrzańskie określającego warunki do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych Gminy jest realizacją obowiązku, który nakłada ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

Celem wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Krosno Odrzańskie na lata 2023-2027 jest wdrożenie racjonalnej polityki mieszkaniowej zmierzającej do:

- zwiększenie możliwości zabezpieczenia potrzeb mieszkaniowych najuboższych mieszkańców Gminy Krosno Odrzańskie,
- poprawy stanu technicznego mieszkaniowego zasobu Gminy,
- określenie polityki czynszowej zapewniającej utrzymanie zasobu w należyтым stanie technicznym,
- prywatyzacja zasobu, w szczególności w budynkach, w których została rozpoczęta sprzedaż,
- zwiększenie efektywności zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy.

Aktywna pomoc w zaspokajaniu potrzeb mieszkańców Gminy Krosno Odrzańskie oraz zapewnienie im bytowania w warunkach odpowiadających godności człowieka odbywać się będzie na zasadzie celowości, przejrzystości, sprawiedliwości i efektywności. Skala potrzeb mieszkaniowych i zasady efektywności wymagają stosowania różnorodnych mechanizmów finansowania polityki mieszkaniowej. Cele strategiczne realizowane będą w miarę posiadanych środków w budżecie Gminy oraz możliwości pozyskania środków zewnętrznych (z budżetu państwa, sektora prywatnego oraz środków Unii Europejskiej).

Spółeczne polityka mieszkaniowa realizowana jest poprzez posiadany mieszkaniowy zasób Gminy. Większość zasobu ulegać będzie zmianom. Realizacja zasad racjonalnego gospodarowania zasobem, odbywać się będzie poprzez poprawę stanu technicznego, utrzymaniu zasobu w należyтым stanie technicznym oraz analizowanie możliwości najbardziej optymalnego jego wykorzystania. Gmina Krosno Odrzańskie podejmować będzie aktywne działania zapewniające rodzinom możliwość zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych zgodnie z własnymi preferencjami i możliwościami ekonomicznymi.

Polityka czynszowa polegająca m.in. na stopniowym podwyższaniu wysokości stawki czynszu, tak by opłaty czynszowe pokrywały niezbędne koszty utrzymania oraz nakłady remontowe lokali, uwzględniając sytuację najuboższych mieszkańców Gminy Krosno Odrzańskie.

Problemem w gospodarowaniu zasobem mieszkaniowym są zaległości w opłatach za lokale. Trudna sytuacja finansowa najemców, wzrost opłat głównie mediów energetycznych powodują

rosnące zadłużenia rodzin wobec Gminy. Ochrona najuboższych mieszkańców opierać się będzie na systemie obniżek dochodowych, opracowywania i realizowania przy współpracy z OPS programów osłonowych im oddłużeniowych. Ważnym aspektem tych programów będzie aktywność samych rodzin w przewyciężeniu codziennych trudności.

W najbliższych latach niezbędne jest zapewnienie odpowiedniej liczby lokali komunalnych, w szczególności socjalnych i zamiennych, tak by zabezpieczyć potrzeby mieszkaniowe rodzin, które własnym staraniem nie są w stanie zabezpieczyć swoich potrzeb mieszkaniowych oraz realizację zwiększającej się liczby wyroków sądowych orzekających o uprawnieniu do lokalu socjalnego (ryzyko wzrostu odszkodowań za niedostarczenie lokalu socjalnego).

Przedstawiona prognoza wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy może ulec zmianie w kolejnych latach z uwagi na sprzedaż lokali z mieszkaniowego zasoby Gminy.

Skutek finansowy z tytułu przyjęcia wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Krosno Odrzańskie przedstawia się następująco:

Lp.	Rodzaj kosztu	2022	2023	2024	2025	2026	2027
1	Administracyjne	287 200	298 000	315 000	721000	275 000	269 000
2	Remontowe	128 087	100 000	115 000	79 000	110 000	91 000
3	Inwestycje	84 582	0	100 000	100 000	80 000	0
4	Koszty zabezpieczeń	61 583	80 000	93 000	560 000	78 000	69 000
5	Udział Gminy we wspólnotach mieszkaniowych	415 588	200 000	190 000	230 000	175 000	169 000
	Razem,	977 040	678 000	813 000	1 690 000	718 000	598 000

W latach 2023-2027 zakłada się zmniejszenie udziału gminy w kosztach funduszu remontowego oraz na rzecz wspólnot mieszkaniowych, z uwagi na postępującą sprzedaż lokali komunalnych. Wydatki inwestycyjne planowane w latach 2023-2027 związane są z możliwością budowy lokali socjalnych. Przedstawione rodzaje kosztów na lata 2023-2027 będą realizowane z planu budżetowego w poszczególnych latach, których kwoty mogą ulec zmianie (paragrafy :700.70007.4270, 700.7007.4300, 700.70007.6050).