

Projekt

z dnia 13 grudnia 2021 r.
Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR ..XLI/1211/21
RADY MIASTA KROSNA**

z dnia 29 grudnia 2021 r.

**w sprawie Programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy
Miasto Krosno w latach 2021-2025**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 i art. 40 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2021 r. poz. 1372 z późn. zm.) 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 2020 r. poz. 611 z późn. zm.)

uchwała się, co następuje:

§ 1. Przyjmuje się Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasto Krosno w latach 2021-2025, stanowiący załącznik do uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Krosna.

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

Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasto Krosno w latach 2021-2025

Rozdział I Postanowienia ogólne

§ 1. Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasto Krosno w latach 2021-2025 określa podstawowe zasady gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasto Krosno oraz ustala strategię działania w zakresie polityki mieszkaniowej, która winna dążyć do realizacji zadania własnego polegającego na tworzeniu warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej, nałożonego ustawą z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobem gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2021 r. poz. 611 z późn. zm.).

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) ustawie - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobem gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2021 r. poz. 611 z późn. zm.);
- 2) Programie - należy przez to rozumieć Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasto Krosno w latach 2021-2025;
- 3) gminie - należy przez to rozumieć Gminę Miasto Krosno;
- 4) gospodarstwie domowym - należy przez to rozumieć gospodarstwo domowe, o którym mowa w art. 2 ust. 1 pkt 9 ustawy;
- 5) lokalu - należy przez to rozumieć lokal, o którym mowa w art. 2 ust. 1 pkt 4 ustawy;
- 6) lokalu zamiennym - należy przez to rozumieć lokal, o którym mowa w art. 2 ust. 1 pkt 6 ustawy;
- 7) zarządcy - należy przez to rozumieć Towarzystwo Budownictwa Społecznego - Przedsiębiorstwo Mieszkaniowe Sp. z o.o. w Krośnie, które zarządza zasobem mieszkaniowym gminy i zawiera w imieniu gminy umowy najmu lokali;
- 8) zasobie - należy przez to rozumieć mieszkaniowy zasób gminy;
- 9) stanie technicznym - należy przez to rozumieć właściwości użytkowe i sprawność techniczną obiektu, przy założeniu że:
 - a) bardzo dobry stan - rozumie się sytuację, w której nie zachodzi potrzeba remontu, budynek jest zadbane, o wysokim standardzie;

- b) dobry stan - rozumie się sytuację, w której budynek jest zadbane, o normalnym standardzie, elementy konstrukcyjne budynku nie wykazują nadmiernego zużycia;
- c) zadowalający stan - rozumie się sytuację, w której budynek jest o normalnym standardzie, a elementy konstrukcyjne budynku wykazują duże zużycie i istnieje potrzeba remontu;
- d) zły stan - rozumie się sytuację, w której budynek jest o bardzo dużym stopniu zużycia elementów konstrukcyjnych, wymaga przeprowadzenia pilnych prac remontowych.

Rozdział II Cele Programu

§ 3. Celem głównym Programu jest wdrożenie racjonalnej polityki gospodarowania zasobem mieszkaniowym.

§ 4. Cele szczegółowe Programu:

- 1) tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej;
- 2) zwiększenie możliwości zaspokajania potrzeb mieszkaniowych osób o niskich dochodach;
- 3) utrzymanie zasobu w stanie nie pogorszonym, poprzez prowadzenie świadomej polityki remontowej określonej na podstawie rzeczywistych potrzeb remontów i modernizacji zasobu oraz planów remontów na kolejne lata;
- 4) określenie zasad polityki czynszowej;
- 5) poprawa jakości zarządzania zasobem.

Rozdział III Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu w poszczególnych latach

§ 5. W skład zasobu gminy wchodzi lokale położone w budynkach stanowiących własność gminy oraz w budynkach wspólnot mieszkaniowych.

§ 6. 1. Na dzień 30 listopada 2021 r. na zasób gminy składało się 687 lokali, w tym:

- 1) 297 lokali położonych w budynkach stanowiących własność gminy;
- 2) 390 lokali położonych w budynkach wspólnot mieszkaniowych, w których gmina posiada udziały właścicielskie.

2. Spośród lokali, o których mowa w ust. 1 pkt 1, 219 lokali zostało przeznaczonych na najem socjalny.

3. Spośród lokali, o których mowa w ust. 1 pkt 2:

- 1) 2 lokale zostały przeznaczone do wynajmowania na czas trwania stosunku pracy;

- 2) jeden lokal został przeznaczony na mieszkanie chronione, pozostające w dyspozycji Miejskiego Ośrodka Pomocy Rodzinie w Krośnie;
- 3) 6 lokali zostało przeznaczonych na najem socjalny.

§ 7. 1. Planuje się powiększenie zasobu poprzez budowę 3 pozostałych zaprojektowanych budynków typu kontenerowego nr 3, 4 i 7 z 13 lokalami, położonych na terenie działki przy ul. Białobrzeszkiej 112 w Krośnie, przy wsparciu finansowym Banku Gospodarstwa Krajowego.

2. Przewiduje się zmniejszenie zasobu poprzez sprzedaż lokali, o której mowa w rozdziale piątym Programu oraz robiórkę budynku położonego przy ul. Drzymały 17, o której mowa w § 8 ust. 6.

3. Prognozę dotyczącą wielkości zasobu gminy w poszczególnych latach, przedstawia tabela nr 1.

Tabela nr 1. Prognoza wielkości zasobu gminy w latach 2021-2025

Rok	2021	2022	2023	2024	2025
Liczba lokali	686	679	674	662	669

§ 8. 1. Stan techniczny zasobu jest zróżnicowany i zależy m.in. od wieku budynków, rodzaju konstrukcji, wyposażenia w instalacje, sposobu użytkowania oraz przeprowadzonych remontów.

2. Strukturę wiekową zasobu przedstawia tabela nr 2.

Tabela nr 2. Struktura wiekowa zasobu

Lata budowy	Liczba lokali mieszkalnych		Liczba lokali na najem socjalny	
	w budynkach gminy	w budynkach wspólnot mieszkaniowych	w budynkach gminy	w budynkach wspólnot mieszkaniowych
1919 r.	1	-	20	3
1921-1930	13	-	7	-
1931-1940	-	-	1	-
1941-1950	-	4	1	-
1951-1960	5	97	2	2
1961-1970	-	93	-	-
1970-1980	-	156	19	1
1981-1990	-	34	-	-
1991-2000	11	-	21	-
2005 r.	13	-	9	-
2006 r.	6	-	49	-
2009 r.	2	-	26	-
2013 r.	-	-	20	-
2015 r.	24	-	-	-
2017 r.	3	-	36	-
2020 r.	-	-	8	-
Razem	78	384	219	6

3. Z analizy struktury wiekowej wynika, że przeważają lokale wybudowane w XX wieku, co stanowi 71 % ogółu lokali. Są to w większości lokale w budynkach wspólnot mieszkaniowych, w których gmina posiada udziały właścicielskie. Lokale uzyskane po 2001 r. są usytuowane w budynkach stanowiących w całości własność gminy. W 2005 r. poprzez adaptację budynku, położonego przy ul. Kolejowej 11 uzyskano 22 lokale. W 2006 r. zasób został powiększony o nowo wybudowany budynek przy ul. ks.J.Popiełuszki 98a z 36 lokalami oraz poprzez adaptację nabytego budynku przy ul. gen.L.Okulickiego 13a z 19 lokalami. Budynek przy ul. gen.L.Okulickiego został rozbudowany w 2013 r. i uzyskano dodatkowych 20 lokali. W 2009 r. powstał nowy budynek przy ul. ks.J.Popiełuszki 80a z 28 lokalami. W 2015 r. po przebudowie budynku przy ul. A.Lewakowskiego 27 uzyskano 24 mieszkania. W 2017 r. po przebudowie nabytego budynku przy ul. Tysiąclecia 11 uzyskano 30 lokali. W tym samym roku oraz w 2020 r. oddano do użytku po dwa budynki kontenerowe z odpowiednio 9 i 8 lokalami przy ul. Białobrzeskiej 112.

4. Prognozę dotyczącą stanu technicznego budynków z lokalami stanowiącymi własność gminy w poszczególnych latach przedstawia tabela nr 3.

Tabela nr 3. Prognoza stanu technicznego budynków w latach 2021-2025 (%)

Wyszczególnienie	2021	2022	2023	2024	2025
Stan bardzo dobry	14,3	14,3	14,3	14,3	15
Stan dobry	28,5	28,5	28,5	28,5	30
Stan zadowalający	52,4	52,4	52,4	52,4	55
Stan zły	4,8	4,8	4,8	4,8	-

5. Prognozę dotyczącą wyposażenia lokali stanowiących własność gminy w poszczególnych latach przedstawia tabela nr 4.

Tabela nr 4. Prognoza wyposażenia lokali w latach 2021-2025 (%)

Wyszczególnienie	2021	2022	2023	2024	2025
Instalacja wodociągowa	100	100	100	100	100
Łazienka	94	94	94	94	94
Centralne ogrzewanie	44	46	48	49	50
Gaz sieciowy	98	98	98	98	98

6. W przeważającej większości stan techniczny budynków jest dobry i zadowalający. W kolejnych latach będą czynione starania w celu utrzymania zasobów w stanie niepogorszonym. Jeden budynek przy ul. M.Drzymały 17 został zakwalifikowany przez zarządcę jako budynek o złym stanie technicznym. Budynek został nabyty w 1988 r. przez gminę i przeznaczony docelowo do wyburzenia. Zamieszkałą tam rodzinę należy przenieść do lokalu zamiennego, a budynek wyburzyć.

7. Standard zasobu należy oceniać pozytywnie. Wszystkie budynki są wyposażone w instalację wodociągową, kanalizacyjną, sieć gazową. Większość lokali jest wyposażona w sieć gazową. Niewielki odsetek lokali ogrzewanych jest energią elektryczną. Większość lokali jest wyposażona w urządzenia łazienkowe, brak takich urządzeń dotyczy części lokali przeznaczonych na najem socjalny. Zachodzi potrzeba modernizacji ogrzewania w lokalach niewyposażonych w instalację centralnego ogrzewania. Na ten cel przeznaczane są corocznie środki finansowe, w miarę posiadanych możliwości.

§ 9. 1. Tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej należy do zadań własnych gminy. Ponadto, na gminie ciąży obowiązek zaspokajania potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach, a także zapewniania najmu socjalnego lokalu w celu realizacji sądowych wyroków eksmisyjnych. Gmina w 2021 r. wprowadziła nowe zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład zasobu gminy, odpowiadające wymogom znowelizowanej ustawy.

2. Liczbę zarejestrowanych wniosków na dzień 30 listopada 2021 r. przedstawia tabela nr 5.

Tabela nr 5. Liczba zarejestrowanych wniosków o najem i zamianę lokalu

Wyszczególnienie	Liczba wniosków
Wnioski o najem lokalu na czas nieoznaczony	39
Wnioski o najem socjalny lokalu	118
Razem: Wnioski o najem lokalu	157
Wnioski o zamianę lokalu na lokal na czas nieoznaczony	17
Wnioski o zamianę lokalu na najem socjalny	22
Razem: Wnioski o zamianę lokalu	39
Wyroki o eksmisję	56

3. Z analizy wniosków w okresie ostatnich lat 2016-2020 wynika, że liczba wniosków ulegała rokrocznie zmniejszeniu. Wpływ na taki stan miał nie tylko stopień zapewniania lokali, ale także ciągła weryfikacja wniosków. Aktualnie została ustalona lista osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu lokalu z zasobów Gminy Miasto Krosno na lata 2021-2022, obejmująca 14 nazwisk oraz lista osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu z zasobów Gminy Miasto Krosno, obejmująca 25 nazwisk. W ostatnim czasie nastąpił spadek liczby wyroków sądowych orzekających eksmisję do lokalu socjalnego, na skutek działań gminy polegających na składaniu ofert najmu socjalnego lokalu. W przypadku niedostarczenia lokalu socjalnego osobie uprawnionej do niego z mocy wyroku sądowego, właścicielowi przysługuje roszczenie odszkodowawcze do gminy. Aktualnie, na liczbę 56 wyroków o eksmisję dłużników uprawnionych do lokalu socjalnego 53 wyroki dotyczą eksmisji z zasobów gminy, a 3 z zasobów Spółdzielni. W okresie obowiązywania stanu zagrożenia epidemicznego oraz stanu epidemii ogłoszonego z powodu COVID-19 nie wykonuje się tytułów wykonawczych nakazujących opróżnienie lokalu mieszkalnego.

Rozdział IV

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

§ 10. 1. Podstawowym wyznacznikiem potrzeb remontowych jest cel utrzymania zasobu w stanie nie pogorszonym.

2. W latach 2021-2025 priorytetami są:

- 1) remont elewacji budynków;
- 2) remont pokryć dachowych;
- 3) wymiana stolarki drzwiowej i okiennej;
- 4) remont kominów, likwidacja nieprawidłowości kominowych;
- 5) malowanie klatek schodowych;
- 6) remont instalacji gazowych, modernizacja ogrzewania w lokalach;
- 7) remont lokali do ponownego zasiedlenia, obejmujący malowanie lokalu, remont posadzek i stolarki budowlanej, wymiana urządzeń technicznych i instalacji elektrycznych.

§ 11. Plan remontów i modernizacji zasobu w poszczególnych latach przedstawia tabela nr 6.

Tabela nr 6. Plan remontów i modernizacji zasobu w latach 2021-2025 (w tys. zł)

Rok	Lokalizacja	Zakres prac	Przewidywany koszt (tys. zł)
2021	Lokale gminy	Wymiana stolarki okiennej i drzwiowej	50,00
		Modernizacja ogrzewania mieszkań	50,00
2022	Lokale	Wymiana stolarki okiennej i drzwiowej	50,00
		Modernizacja ogrzewania mieszkań	75,00
	ul. Piastowska 26	Krycie dachu papą	28,00
	ul. ks.J.Popiełuszki 98	Remont kominów ponad dachem	12,00
	ul. ks.J.Popiełuszki 98a	Malowanie klatki schodowej	45,00
	ul. Ordynacka 5	Remont balkonu	10,00
2023	Lokale	Wymiana stolarki okiennej i drzwiowej	45,00
		Modernizacja ogrzewania mieszkań	48,00
	ul. Ordynacka 5	Remont kominów ponad dachem	10,00
		Malowanie klatki schodowej	20,00
	ul. ks.J.Popiełuszki 80a	Malowanie klatki schodowej	22,00
	ul. Kolejowa 11	Renowacja dachu z blachy, malowanie	27,00
2024	Lokale	Wymiana stolarki okiennej i drzwiowej	35,00
		Modernizacja ogrzewania	48,00

		mieszkań	
	ul. gen.L.Okulickiego 1	Renowacja pokrycia dachu z blachy	22,00
	ul. ks.J.Popiełuszki 98	Remont elewacji budynku, malowanie	50,00
2025	Lokale	Wymiana stolarki okiennej i drzwiowej	25,00
		Modernizacja ogrzewania mieszkań	39,00
	ul. ks.J.Popiełuszki 98	Renowacja dachu z blachy, malowanie	20,00
	ul. Piastowska 26	Malowanie klatki schodowej	25,00
2021-2025	Lokale do ponownego zasiedlenia	Prace, o których mowa w § 10 ust. 2 pkt 7	760,00

§ 12. Realizacja planu remontów i modernizacji jest uzależniona od możliwości finansowych gminy.

§ 13. W przypadku budynków wspólnot mieszkaniowych, gmina ponosi wydatki na remonty i modernizację części wspólnych nieruchomości opłacając fundusz remontowy w wysokości uchwalonej przez ogół właścicieli, proporcjonalnie do udziału we współwłasności. Prowadzenie prac remontowych będzie możliwe, o ile podjęte zostaną uchwały właścicieli o przystąpieniu do remontu czy modernizacji.

Rozdział V

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

§ 14. 1. Sprzedaż lokali odbywa się na podstawie ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2021 r. poz. 1899 z późn. zm.) oraz w oparciu o stosowne uchwały Rady Miasta Krosna.

2. Sprzedaży podlegają w szczególności lokale:

- 1) położone w budynkach wspólnot mieszkaniowych z mniejszościowym udziałem gminy;
- 2) wymagające znacznych nakładów finansowych na przystosowanie do zasiedlenia.

3. Sprzedaż lokali następuje z uwzględnieniem racjonalnego gospodarowania zasobem.

§ 15. 1. W latach 2021-2025 przewiduje się sprzedaż lokali na poziomie 5 lokali rocznie.

2. Szacowana liczba sprzedaży lokali wynika z analizy wielkości sprzedaży w latach ubiegłych.

3. Planowaną sprzedaż lokali w kolejnych latach przedstawia tabela nr 7. W 2021 r. do 30 listopada sprzedano 5 lokali, przewiduje się sprzedaż jeszcze jednego lokalu do końca roku.

Tabela nr 7. Planowana sprzedaż lokali w latach 2021-2025

Wyszczególnienie	2021	2022	2023	2024	2025
Liczba sprzedanych lokali	6	7	5	12	5

4. W tabeli nr 7 uwzględniono planowaną sprzedaż budynku z 2 lokalami, położonego przy ul. Rzeszowskiej 21 oraz budynku z 7 lokalami, położonego przy ul. J. Piłsudskiego 60. Mieszkańcy budynku przy ul. Rzeszowskiej 21 zostali przeniesieni do innych lokali. Trwa wykwaterowanie mieszkańców budynku przy ul. J. Piłsudskiego 60. Stan nieruchomości wskazuje na nieopłacalność ich remontu.

Rozdział VI

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 16. Polityka czynszowa gminy powinna zmierzać do ukształtowania czynszów na takim poziomie aby wpływy z czynszów pokrywały koszty bieżącego utrzymania nieruchomości oraz zapewniły sukcesywne pozyskiwanie środków na remonty.

§ 17. Wysokość czynszu najmu lokali uzależniona jest od czynników podwyższających lub obniżających wartość użytkową lokali, takich jak:

- 1) położenie budynku w strefie;
- 2) położenie lokalu w budynku;
- 3) wyposażenie lokalu w urządzenia techniczne i instalacje;
- 4) ogólny stan techniczny budynku.

§ 18. Ze względu na położenie budynku, w którym znajdują się lokale, wprowadza się podział na trzy strefy:

- 1) do pierwszej strefy zalicza się budynki położone po obydwu stronach ulic: Grodzka, ks.S.Staszica, Niepodległości, Ordynacka;
- 2) do drugiej strefy zalicza się budynki położone po obydwu stronach ulic: A.Lewakowskiego, A.Mickiewicza, Białobrzaska, F.Żwirki i S.Wigury, gen.L.Okulickiego, I.Łukasiewicza, J.iS.Magurów, J.Piłsudskiego, Kolejowa, kpt.S.Betleja, Krakowska, M.Drzymały, M.Pika, Naftowa, Oficerska, Piastowska, Podkarpacka, Powstańców Śląskich, S.Batorego, S.Żeromskiego, Tysiąclecia, W.Wróblewskiego;
- 3) do trzeciej strefy zalicza się budynki położone po obydwu stronach ulic: J.Bema, ks.J.Popiełuszki, Rzeszowska, Szklarska.

§ 19. 1. Bazowa stawka czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu ze względu na położenie budynku ulega podwyższeniu w przypadku:

- 1) położenia budynku w pierwszej strefie - o 10 %;
- 2) położenia budynku w drugiej strefie - o 5 %.

2. Bazowa stawka czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu nie ulega podwyższeniu ani obniżeniu w przypadku położenia budynku w trzeciej strefie.

§ 20. Bazowa stawka czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu ze względu na położenie lokalu w budynku

- 1) ulega podwyższeniu w przypadku:

- a) położenia lokalu na pierwszym i drugim piętrze budynku - o 20 %, z zastrzeżeniem lit. b;
- b) położenia lokalu narożnego na pierwszym i drugim piętrze budynku - o 15 %;
- c) położenia lokalu na trzecim piętrze budynku - o 5 %, z zastrzeżeniem pkt 3 lit. b;

2) ulega obniżeniu w przypadku:

- a) położenia lokalu narożnego na parterze budynku - o 5 %;
- b) położenia lokalu na ostatnim piętrze budynku - o 5 %, z zastrzeżeniem lit. c;
- c) położenia lokalu narożnego na ostatnim piętrze budynku - o 10 %;

3) nie ulega podwyższeniu ani obniżeniu w przypadku:

- a) położenia lokalu na parterze budynku, z zastrzeżeniem pkt 2 lit.a;
- b) położenia lokalu narożnego na trzecim piętrze budynku.

§ 21. 1. Bazowa stawka czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu ze względu na wyposażenie lokalu w urządzenia techniczne i instalacje

1) ulega podwyższeniu w przypadku:

- a) wyposażenia lokalu w niezależne centralne ogrzewanie i centralną ciepłą wodę - o 15 %;
- b) wyposażenia lokalu w zależne (podłączone do sieci miejskiej) centralne ogrzewanie i centralną ciepłą wodę - o 12 %;
- c) wyposażenia lokalu w centralne ogrzewanie, bez centralnej ciepłej wody - o 10 %;

2) ulega obniżeniu w przypadku:

- a) braku w lokalu instalacji wodno-kanalizacyjnej - o 20 %;
- b) wyposażenia lokalu w instalację wodną, ale bez łazienki - o 15 %.

2. Stawka czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu zmodernizowanego o nowe instalacje i urządzenia podlega podwyższeniu o stosowny wskaźnik procentowy.

§ 22. 1. Bazowa stawka czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu ze względu na ogólny stan techniczny budynku

1) ulega podwyższeniu, jeżeli:

- a) budynek został wybudowany lub zaadaptowany na cele mieszkalne po 2012 r. - o 20 % przez okres trzech lat;
- b) budynek znajduje się w bardzo dobrym stanie technicznym - o 15 %;
- c) budynek znajduje się w dobrym stanie technicznym - o 10 %;

- 2) ulega obniżeniu w przypadku gdy budynek znajduje się w złym stanie technicznym - o 10 %;
- 3) nie ulega podwyższeniu ani obniżeniu jeżeli budynek znajduje się w zadowalającym stanie technicznym.

2. Oceny ogólnego stanu technicznego budynku dokonuje zarządca w ramach przeglądów rocznych i wieloletnich.

§ 23. W przypadku najmu socjalnego lokalu, rzeczywista stawka czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej, po uwzględnieniu czynników podwyższających lub obniżających wartość użytkową, nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w mieszkaniowym zasobie gminy, zgodnie z ustawą.

§ 24. 1. Obniżki czynszu mogą być udzielone najemcom, spełniającym warunki ustalone w odrębnej uchwale, podjętej na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 2 i ust. 3 ustawy.

2. Obniżki czynszu stosuje się na zasadach określonych w art. 7 ustawy.

Rozdział VII

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład zasobu gminy

§ 25. Zarządzanie zasobem wykonywane jest przez powołaną między innymi w tym celu Spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością, Towarzystwo Budownictwa Społecznego - Przedsiębiorstwo Mieszkaniowe, w której gmina posiada 100 % udziałów.

§ 26. 1. Do zadań zarządcy należy w szczególności:

- 1) wykonywanie czynności w zakresie eksploatacyjno-konserwacyjnym nieruchomości;
- 2) dokonywanie czynności w zakresie zarządzania lokalami, polegających na wykonywaniu praw i obowiązków wynajmującego;
- 3) zawieranie umów najmu lokali z osobami wskazanymi przez Prezydenta Miasta;
- 4) wykonywanie czynności w zakresie obsługi finansowo-księkowej;
- 5) prowadzenie działań windykacyjnych;
- 6) reprezentowanie gminy jako współwłaściciela we wspólnotach mieszkaniowych;
- 7) dokonywanie czynności w zakresie administrowania otoczeniem budynków.

2. Zarządca zobowiązany jest do wykonywania zadań z należytą starannością, czuwania nad realizacją umów zawartych z osobami trzecimi, a także do ochrony interesów gminy w toku powierzonych zadań i czynności.

§ 27. 1. Przyjęty sposób zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy pozwala na zachowanie zasady ciągłości zarządzania, a nadzór właścicielski nad zarządcą gwarantuje właściwą współpracę przy realizacji Programu.

2. Nie przewiduje się w kolejnych latach objętych Programem istotnych zmian w aktualnym sposobie zarządzania.

Rozdział VIII

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

§ 28. 1. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej są przede wszystkim:

- 1) przychody z tytułu czynszu najmu lokali mieszkalnych;
- 2) przychody z tytułu czynszu najmu lokali użytkowych;
- 3) środki z budżetu gminy.

2. Dodatkowymi źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej mogą być:

- 1) środki przyznane gminie w ramach rządowych programów wspierania mieszkaniowego budownictwa komunalnego;
- 2) środki przyznane gminie w ramach rządowych programów wsparcia budowy lokali na wynajem w Towarzystwie Budownictwa Społecznego;
- 3) środki i preferencyjne kredyty na budowę mieszkań na wynajem realizowanych przez Towarzystwo Budownictwa Społecznego.

§ 29. Prognozowane źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej z budżetu gminy w kolejnych latach przedstawia tabela nr 8.

Tabela nr 8. Prognozowane źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2021-2025 (w tys. zł)

Wyszczególnienie	2021	2022	2023	2024	2025
Przychody z czynszu najmu lokali mieszkalnych	1269,00	1319,00	1344,00	1369,00	1394,00
Przychody z czynszu najmu lokali użytkowych	501,00	526,00	536,00	547,00	568,005
Środki z budżetu gminy na remont zasobu	320,00	380,00	450,00	495,00	540,00

§ 30. Gmina wspiera inwestycje mieszkaniowe Towarzystwa Budownictwa Społecznego - Przedsiębiorstwa Mieszkaniowego Sp. z o.o. w Krośnie. Na ten cel przeznaczane są środki uzyskane przez gminę z Funduszu Dopłat Banku Gospodarstwa Krajowego oraz z Rządowego Funduszu Rozwoju Mieszkalnictwa. W 2021 r. przekazano 9072701,64 zł, a w 2022 r. zostanie przekazana kwota 1408000 zł.

§ 31. 1. Realizacja działalności inwestycyjnej uzależniona będzie od możliwości finansowych budżetu gminy, jak również rozwiązań systemowych w zakresie wsparcia budownictwa mieszkaniowego.

2. Do planowanych zadań inwestycyjnych w zakresie budownictwa komunalnego należy kontynuacja budowy budynków mieszkalnych przy ul. Białobrzeszkiej, tj. budowa pozostałych zaprojektowanych 3 budynków typu kontenerowego z 13 lokalami, przy wsparciu finansowym z Funduszu Dopląt Banku Gospodarstwa Krajowego.

Rozdział IX

Wysokość wydatków w kolejnych latach

§ 32. Wysokość kosztów w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład zasobu gminy, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, koszty inwestycyjne przedstawia tabela nr 9.

Tabela nr 9. Wysokość kosztów w latach 2021-2025 (w tys. zł)

Wyszczególnienie	2021	2022	2023	2024	2025
Koszty bieżącej eksploatacji	1285,00	1337,00	1363,00	1389,00	1415,00
Koszty remontów i modernizacji budynków i lokali	320,00	380,00	450,00	495,00	540,00
Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi	208,00	214,00	220,00	226,00	232,00
Koszty inwestycyjne - nakłady na pozyskanie nowych lokali	-	-	-	-	2500,00

Rozdział X

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

§ 33. W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania zasobem, kontynuowane będą następujące działania:

- 1) zabezpieczanie niezbędnych środków finansowych na remont zasobu;
- 2) w przypadku budynku, którego stan techniczny wskazuje na nieopłacalność jego remontu lub w innych przypadkach uzasadnionych względami racjonalnej gospodarki zasobem, dopuszcza się możliwość wykwaterowania lokatorów i sprzedaży budynku, przy zachowaniu obowiązujących uregulowań prawnych w tym zakresie;
- 3) zapewnianie lokali w celu realizacji wyroków eksmisyjnych. Przy wyborze osoby do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu należy wziąć pod uwagę liczbę osób w gospodarstwie domowym dłużnika, wielkość lokalu przeznaczonego do najmu socjalnego, sposób funkcjonowania dłużnika w środowisku, a także datę wydania wyroku;
- 4) w przypadku gdy standard lokalu zajmowanego przez osobę uprawnioną na mocy eksmisyjnego wyroku sądowego do najmu socjalnego lokalu jest odpowiednio niski można rozważyć wynajęcie go tej osobie na zasadach najmu socjalnego;
- 5) urealnienie wysokości czynszu najmu lokali;
- 6) prowadzenie aktywnej windykacji należności;

- 7) kontynuowanie sprzedaży mieszkań na rzecz najemców przy utrzymaniu obecnie obowiązujących zasad sprzedaży lokali;
- 8) w miarę posiadanych możliwości należy składać najemcom, zajmującym lokale o nieproporcjonalnie dużej powierzchni w stosunku do liczby zamieszkujących, oferty zamiany na lokal o mniejszej powierzchni;
- 9) kontynuować należy współpracę z Miejskim Ośrodkiem Pomocy Rodzinie w Krośnie w zakresie dotyczącym sytuacji życiowej najemców, jak i osób ubiegających się o zawarcie umowy najmu lokalu;
- 10) należy utrzymywać współpracę ze Spółdzielniami Mieszkaniowymi w zakresie realizacji eksmisyjnych wyroków sądowych;
- 11) w miarę możliwości należy dokonywać przekwalifikowania odzyskiwanych lokali na pomieszczenia tymczasowe;
- 12) pozyskiwanie zewnętrznych środków finansowych związanych z budownictwem mieszkaniowym;
- 13) wynajmowanie lokali przez gminę w innych zasobach i udostępnianie ich na zasadach podnajmu.

§ 34. W celu tworzenia warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej, kontynuowane będą następujące działania:

- 1) kształtowanie odpowiedniej polityki przestrzennej w zakresie wyznaczania terenów pod budownictwo mieszkaniowe;
- 2) wspieranie rozwoju budownictwa czynszowego realizowanego przez Towarzystwo Budownictwa Społecznego - Przedsiębiorstwo Mieszkaniowe Sp. z o.o. w Krośnie;
- 3) ubieganie się o wsparcie finansowe na tworzenie zasobu mieszkań czynszowych TBS na wynajem;
- 4) współudział w realizacji Programu „Mieszkania Młodych Rodzin” Towarzystwa Budownictwa Społecznego - Przedsiębiorstwa Mieszkaniowego Sp. z o.o. w Krośnie.

§ 35. Na zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych przeznaczane będą przede wszystkim lokale pochodzące z odzysku, wynikającego z:

- 1) naturalnego ruchu ludności;
- 2) przeprowadzenia się najemców do lokali z zasobów TBS;
- 3) przeprowadzenia eksmisji z lokalu;

– oraz lokale uzyskane w wyniku budowy trzech budynków na terenie działki przy ul. Białobrzeskiej.

UZASADNIENIE

Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2020 r. poz. 611 z późn. zm.) zobowiązuje gminę do uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na co najmniej pięć kolejnych lat.

Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasto Krosno w latach 2021-2025 zawiera wszystkie elementy wymagane ustawą, a w szczególności:

- prognozę dotyczącą wielkości mieszkaniowego zasobu,
- analizę stanu technicznego zasobu, potrzeb remontowych,
- planowaną sprzedaż lokali,
- zasady polityki czynszowej,
- sposób i zasady zarządzania zasobem,
- źródła finansowania gospodarki mieszkaniowejw kolejnych latach.

Podjęcie uchwały w sprawie Programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasto Krosno w latach 2021-2025 jest uzasadnione i konieczne.