

UCHWAŁA NR LVIII.334.2023
RADY MIASTA I GMINY MIASTECZKO KRAJEŃSKIE

z dnia 22 maja 2023 r.

w sprawie Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Miasteczko Krajeńskie na lata 2023-2028

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40 ze 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 2022 r. poz. 172 ze zm.) Rada Miasta i Gminy Miasteczko Krajeńskie uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala się Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Miasteczko Krajeńskie na lata 2023-2028, który stanowi załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Traci moc Uchwała Nr XXIII/190/2017 Rady Gminy Miasteczko Krajeńskie z dnia 29 listopada 2017 roku w sprawie uchwalenia „Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Miasteczko Krajeńskie na lata 2018-2022”.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Miasteczko Krajeńskie.

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

Przewodniczący Rady

Szymon Kunek

**WIELOLETNI PROGRAM
GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM
ZASOBEM GMINY
MIASTECZKO KRAJEŃSKIE
2023-2028**

ROZDZIAŁ 1.

Postanowienia ogólne

§ 1. 1. Przyjmuje się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasteczko Krajeńskie na lata 2023-2028, zwany dalej "Programem" który zawiera:

- 1) Prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Miasteczko Krajeńskie 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 Miasteczko Krajeńskie 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 Miasteczko Krajeńskie, a w szczególności:

- a) niezbędny zakres zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali,
- b) planowaną sprzedaż lokali.

Rozdział 2.

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Miasteczko Krajeńskie na lata 2023 – 2028

§ 2. 1. Wielkość mieszkaniowego zasobu Gminy Miasteczko Krajeńskie.

Mieszkaniowy zasób Gminy Miasteczko Krajeńskie stanowią lokale mieszkalne w budynkach stanowiących własność Gminy oraz lokale w budynkach wspólnot mieszkaniowych w których gmina posiada udziały. Według danych na 7 listopada 2022 r. Gmina Miasteczko Krajeńskie dysponowała łącznie 25 lokalami mieszkalnymi o różnym standardzie, powierzchni użytkowej oraz statusie. Liczbę, powierzchnię użytkową oraz położenie lokali mieszkalnych Gminy Miasteczko Krajeńskie prezentuje tabela nr 1.

Tabela 1. Mieszkaniowy zasób gminy wg stanu na dzień 07.11.2022 r.

L.p	Położenie budynku	Ilość lokali mieszkalnych	Powierzchnia użytkowa
LOKALE KOMUNALNE POŁOŻONE W BUDYNKACH, KTÓRE SĄ W CAŁOŚCI WŁASNOŚCIĄ GMINY			
	Miasteczko Krajeńskie		
1.	Kościuszki 22	2	84,30
2.	Poniatowskiego 6	1	36,35
3.	Plac Wolności 4	2	114,04
	Brzostowo		
4.	Brzostowo 21	6	235,10
	Grabówno		
5.	Grabówno, ul. Piłska 27	4	177,10
6.	Grabówno, ul. Piłska 28	4	189,66
7.	Grabówno, ul. Lipowa 22	1	40,80
	Wolsko		
8.	Wolsko 46	1	41,25
RAZEM		21	918,60
SOCJALNE LOKALE MIESZKALNE POŁOŻONE W BUDYNKACH, KTÓRE SĄ W CAŁOŚCI WŁASNOŚCIĄ GMINY			
	Wolsko		
1.	Wolsko 46	1	27,78
	Grabówno		
2.	ul. Piłska 28	1	27,90
RAZEM		2	55,68
LOKALE KOMUNALNE POŁOŻONE WE WSPÓLNOTACH MIESZKANIOWYCH			
	Miasteczko Krajeńskie		
1.	Kościuszki 17	1	61,51
	Grabówno		
2.	ul. Parkowa 2/3	1	45,40
RAZEM		2	106,91

2. Prognoza wielkości mieszkaniowego zasobu gminy w latach 2023 – 2028.

Wielkość mieszkaniowego zasobu Gminy Miasteczko Krajeńskie w latach 2023 – 2028 będzie ulegać zmianom. Zasób mieszkaniowy zwiększy się o jedno mieszkanie poprzez nabycie spadku, a jeśli będzie możliwość pozyskania zewnętrznym źródłem finansowania nie wyklucza się adaptacji na lokale mieszkalne pomieszczeń oraz budynków pełniących inną funkcję oraz wprowadzenie do zasobu gminy lokali i nieruchomości nadających się do wykorzystania jako lokale mieszkalne.

Podstawowymi czynnikami wpływającymi na zmiany wielkości mieszkaniowego zasobu gminy w latach 2023 – 2028 będą:

- zredukowanie liczny lokali mieszkalnych w związku z kontynuacją sprzedaży budynków i lokali, w których rozpoczęto lub zaplanowano sprzedaż, uzależnioną od zainteresowania najemców wykupem mieszkań,
- wyłączenie z użytkowania lokali lub budynków z uwagi na zły stan techniczny, nieopłacalny remont, rozbiórki budynków w złym stanie technicznym,
- zwiększenie ilości mieszkań poprzez nabycie spadku przez Gminę Miasteczko Krajeńskie.

Tabela 2. Prognoza wielkości zasobu mieszkaniowego w latach 2023 – 2028.

Wyszczególnienie	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Wielkość zasobu na początku roku	25	22	22	22	22	22
Sprzedaż lokali	-4	0	0	0	0	0
Wyłączenie lokali (zły stan techniczny, nieopłacalny remont)	0	0	0	0	0	0
Rozbiórka	0	0	0	0	0	0
Regulacja stanów prawnych (nabycie spadku)	+1	0	0	0	0	0
Wielkość zasoby na koniec roku	22	22	22	22	22	22

3. Prognoza dotycząca stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Miasteczko Krajeńskie.

Stan techniczny budynków jest zróżnicowany i zależy od czynników:

- 1) wieku budynku – wielkość budynków stanowiących zasoby komunalne wybudowana została na początku XX w. Są to więc obiekty ponad 100 – letnie, mocno wyeksploatowane, które systematycznie są remontowane.
- 2) konstrukcji budynku – wiekowe budynki przedstawiają konstrukcyjnie, różnorodny poziom wyeksploatowania. Stanowią one zarazem odzwierciedlenie wymogów i norm ówczesnie obowiązujących, z tego tytułu budynki obciążone są wieloma wadami budowlanymi, których usuwanie wraz z ich skutkami pociąga duże nakłady finansowe. Do przykładowych można zaliczyć:
 - pokrycie dachów,

- stolarka okienna,
 - izolację budynku,
 - sposób podpiwniczenia,
- 3) wyposażenia – instalacje wodne w budynkach są w znacznym stopniu wyeksploatowane. Postępujące zakamieniania i korozja rur wodociągowych,
 - 4) warunki gruntowe,
 - 5) sposób utrzymania i użytkowania budynku.

Wszystkie budynki zostały już wyposażone w kanalizację sanitarną odprowadzającą ścieki do oczyszczalni. W związku z tym, Gmina nie ponosi już dużych kosztów eksploatacyjnych zmasanych z wywozem nieczystości płynnych.

Na podstawie informacji wynikających z okresowych kontroli budynków polegających m.in. na sprawdzeniu ich stanu technicznego, dokonano charakterystyki mieszkaniowego zasobu Gminy Miasteczko Krajeńskie następujących kryteriów ogólnych oceny i klasyfikacji stanu technicznego elementów budynku:

- a) stan bardzo dobry – zużycie na poziomie 0 – 15%, elementy budynku lub rodzaj konstrukcji, wykończenia, wyposażenia są dobrze utrzymane i konserwowane, nie wykazują zużycia i uszkodzeń ,
- b) stan dobry – zużycie na poziomie 15 - 30%, elementy budynku są utrzymane należycie. Celowe są remonty bieżące polegające na drobnych naprawach, uzupełnieniach i konserwacjach,
- c) stan średni – zużycie na poziomie 30 - 40%, w elementach budynku występują niewielkie uszkodzenia i ubytki nie zagrażające bezpieczeństwu użytkowania. Celowy jest częściowy remont kapitalny,
- d) stan dopuszczający – zużycie na poziomie 40 – 60%, w elementach budynku występują znaczne uszkodzenia i ubytki. Wymagany jest remont kapitalny, względem wymiany poszczególnych elementów,
- e) stan zły – zużycie na poziomie 60 – 100%, w elementach budynku występują duże uszkodzenia i ubytki, które zagrażają lub mogą zagrażać dalszemu użytkowaniu. Wymagany jest remont kapitalny lub przeznaczenie budynku do rozbiórki.

Zgodnie z wyżej wymienionym podziałem, sporządzono prognozę stanu technicznego zasobu przedstawioną w tabeli nr 3.

Tabela nr 3. Prognoza stany technicznego budynków w latach 2023 – 2028.

Rok	Stan bardzo	Stan dobry	Stan średni	Stan	Stan zły
-----	-------------	------------	-------------	------	----------

	dobry			dopuszczający	
	budynki	budynki	budynki	budynki	budynki
2023	0	8	2	0	0
2024	0	8	2	0	0
2025	0	8	2	0	0
2026	0	8	2	0	0
2027	0	8	2	0	0
2028	0	8	2	0	0

Rozdział 3.

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali

§ 3. 1. Analiza potrzeb remontowych.

Analiza potrzeb remontowych prowadzona jest w oparciu o protokoły z dokonanych okresowych przeglądów stanu technicznego obiektu budowlanego, potrzeb zgłaszanych przez najemców oraz remontów zwolnionych lokali przeznaczonych do ponownego zasiedlenia.

W latach 2023-2028 planowane są bieżące naprawy oraz remonty i modernizacje budynków mieszkalnych w celu polepszenia ich stanu technicznego oraz warunków mieszkaniowych lokatorów. Decyzję w sprawie remontów oraz modernizacji budynków mieszkalnych będą podejmowane przez Burmistrza Miasta i Gminy Miasteczko Krajeńskie w granicach środków określonych corocznie w budżecie gminy.

2. Priorytetowym celem inwestycyjnym jest zapewnienie bezpieczeństwa lokatorom, w związku z tym w pierwszej kolejności winny być podejmowane prace zmierzające do zabezpieczenia konstrukcji budynków i instalacji technicznych.

Podejmowane remonty winny mieć na celu uzyskanie zasobu mieszkaniowego na poziomie technicznym – gwarantującym:

- 1) W zakresie standardu budynków:
 - a) sprawną i szczelną instalację gazową,
 - b) sprawną instalację odgromową,
 - c) stan konstrukcji budynku zapewniający bezpieczeństwo,
 - d) odnowienie elewacji budynków,
 - e) sprawne przewody dymowe, spalinowe i wentylacyjne,
 - f) schludna klatka schodowa dla otoczenia budynków,
 - g) sprawne instalacje elektryczne i sanitarne.

Zgodnie z wyżej wymienionymi podziałami, sporządzono analizę potrzeb remontowych

Tabela 4. Analiza potrzeb remontowych w latach 2023 – 2028

L.p.	Rodzaj robót	Potrzeby remontowe w tys. zł.					
		2023	2024	2025	2026	2027	2028
1.	Remonty dachów, przewodów kominowych i wentylacyjnych	5	5	10	5	5	5
1.	Remonty klatek schodowych	1	2	2	2	2	2
2.	Wymiana stolarki okiennej i drzwiowej	8	10	6	8	5	5
3.	Remonty lokali przeznaczonych do ponownego zasiedlenia	3	6	2	2	2	2
4.	Inne wydatki	3	7	10	13	16	16

3. Plan remontów i modernizacji budynków i lokali w latach 2023 – 2028.

Planowanie remontów i modernizacji budynków oraz lokali odbywa się w oparciu o zastępujące założenia:

- eliminacja zagrożenia bezpieczeństwa użytkowników lokali, osób trzecich i mienia,
- usuwanie awarii,
- remonty lokali realizowane na wniosek najemców lokali,
- roboty wynikające z przeprowadzonych przeglądów technicznych,
- roboty w lokalach zwolnionych, niezbędne do wykonania przed ponownym zasiedleniem,
- roboty w budynku przyjętym na własność gminy po uregulowaniu ich stanu prawnego.

Rozdział 4.

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

§ 4. 1. Planowana sprzedaż lokali.

Przewiduje się, że sprzedaż lokali mieszkalnych w poszczególnych latach będzie uzależniona od zainteresowania najemców wykupem mieszkań. Sprzedaży podlegać będą lokale mieszkalne znajdujące się w budynkach, w których znajdują się wyłącznie lokale mieszkalne. W pierwszej kolejności odbywać się będzie sprzedaż lokali w budynkach, w których proces został już zapoczątkowany oraz w sytuacji, gdy wszyscy najemcy w budynkach wyrażą gotowość wykupu lokalu mieszkalnego.

2. Sprzedaż lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasteczko Krajeńskie odbywać się będzie w oparciu o obowiązujące przepisy ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o

gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2023 poz. 34 ze zm.) oraz zasad określonych odrębnymi uchwałami Rady Miasta i Gminy Miasteczko Krajeńskie.

Do sprzedaży na rzecz najemców przeznaczają się w latach 2023 – 2028 następujące lokale:

Adres nieruchomości	Łączna ilość lokali		Łączna ilość lokali przeznaczonych do sprzedaży
	komunalne	socjalne	
Miasteczko Krajeńskie, ul. Kościuszki 22	2	0	2
Miasteczko Krajeńskie, ul. Kościuszki 17	1	0	1
Grabówno, ul. Piłska 27	4	0	4
Grabówno, ul. Piłska 28	4	1	3
Grabówno, ul. Parkowa 2/3	1	0	1

Rozdział 5

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżenia czynszu

§ 5. 1. Polityka czynszowa Gminy Miasteczko Krajeńskie powinna zmierzać do takiego kształtowania stawek czynszu w latach 2023 - 2028, które zapewniłyby samowystarczalność finansową gospodarki mieszkaniowej. Należy dążyć do takiego stanu, aby zminimalizować dopłaty z budżetu gminy do utrzymania zasobu mieszkaniowego. Wpływy z urealnionych czynszów powinny pokrywać nie tylko koszty bieżącego utrzymania budynków, ale zapewnić również pozyskanie środków na remonty.

2. Stawkę bazową czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych stanowiących zasób mieszkaniowy Gminy Miasteczko Krajeńskie ustala Burmistrz Miasta i Gminy Miasteczko Krajeńskie w oparciu o przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. 2022 r. poz. 172 ze zm.) z uwzględnieniem postanowień niniejszej uchwały.

3. Wysokość stawki bazowej czynszu określona będzie na podstawie obowiązującego wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego, ogłaszanego w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego, zwanego wskaźnikiem przeliczeniowym.

4. Ustala się czynniki podwyższające lub obniżające stawkę bazową czynszu ze względu na: położenie budynku (centrum, zabudowa zwarta lub wolnostojąca):

1) czynniki podwyższające:

- a) budynki położone w Miasteczku Krajeńskim - 5%,
- b) zabudowa zwarta – 5 %.

2) czynniki obniżające:

- a) budynki położone poza Miasteczkiem Krajeńskim – 5 %,
- b) zabudowa wolnostojąca – 5%.

5. Ustala się następujące czynniki podwyższające lub obniżające stawkę bazową czynszu ze względu na położenie lokalu w budynku (kondygnacja, stopień nasłonecznienia):

1) czynniki podwyższające:

- a) mieszkanie usytuowane na I i II piętrze – 5 %.

2) czynniki obniżające:

- a) mieszkanie na piętrze, ciemne, niekorzystne otoczenie – 5%.

6. Ustala się następujące czynniki podwyższające lub obniżające stawkę bazową czynszu ze względu na stan wyposażenia budynków w instalację:

1) czynniki podwyższające:

- a) lokal bez centralnego ogrzewania – 10 %,
- b) mieszkanie z łazienkami – 5 %.

2) czynniki obniżające:

- a) mieszkanie bez centralnego ogrzewania – 5 %,
- b) mieszkanie bez łazienki i WC – 5 %.

7. Ustala się następujące czynniki podwyższające lub obniżające stawkę bazową czynszu ze względu na ogólny stan techniczny budynku:

1) czynniki podwyższające:

- a) budynek zadbane o przeciętnym standardzie – 5 %.

2) czynniki obniżające

- a) budynek o dużym stopniu zniszczenia – 5 %.

8. Czynniki mające wpływ na podwyższenie lub obniżenie stawki bazowej czynszu, o której mowa w ust. 4, 5, 6 i 7 podlegają zsumowaniu.

9. W czasie trwania stosunku najmu wynajmujący może podwyższyć stawkę czynszu, jeżeli dokonał w lokalu ulepszeń mających wpływ na wysokość czynszu.

10. Nie podwyższa się stawek czynszu za ulepszenia dokonane za zgodą Burmistrza Miasta i Gminy Miasteczko Krajeńskie przez wynajmującego na własny koszt, o ile koszty tych ulepszeń nie zostały zwrócone.

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 latach 2023 – 2028

§ 6. 1. Lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasteczko Krajeńskie zarządza (gospodaruje) Burmistrz Miasta i Gminy Miasteczko Krajeńskie.

2. Przy wykonywaniu zarządzania przyjmuje się następujące zasady:

- 1) przestrzeganie obowiązujących przepisów prawnych w zakresie zarządzania nieruchomością i najmem lokali,
- 2) przydzielanie lokali mieszkalnych na zasadach określonych przez Radę Miasta i Gminy Miasteczko Krajeńskie,
- 3) sprawowanie nadzoru nad prawidłową eksploatacją i utrzymaniem należytego stanu technicznego nieruchomości, budynków, budowli, lokali oraz związanej z nimi infrastruktury technicznej;
- 4) reprezentowanie Gminy Miasteczko Krajeńskie we współwłasnościach i wspólnotach mieszkaniowych.

3. W latach 2023 - 2028 nie przewiduje się zmian sposobu zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasteczko Krajeńskie.

4. Zadania z zakresu zarządu mieszkaniowym zasobem Gminy obejmują w szczególności:

- 1) zapewnienie najemcom lokali podstawowych warunków mieszkaniowych,
- 2) pozyskiwanie nowych socjalnych lokali mieszkalnych do zasobu w drodze adaptacji na cele mieszkaniowe pomieszczeń niemieszkalnych,
- 3) remonty, konserwację i modernizację lokali i budynków,
- 4) utrzymanie w należytych stanie technicznym nieruchomości,

5) prowadzenie spraw związanych z najmem lokali poprzez zawieranie umów najmu, pobieranie czynszu i innych opłat, związanych z najmem lokali,

Rozdział 7.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej związane z eksploatacją, remontami i modernizacją

§ 7. 1. W latach 2023-2028 finansowanie gospodarki mieszkaniowej odbywać się będzie z następujących źródeł:

- 1) wpływy z czynszów za lokale mieszkalne i użytkowe,
- 2) środki z budżetu gminy,
- 3) wpływy ze sprzedaży lokali mieszkalnych.

2. Wydatki na gospodarkę mieszkaniową Gminy Miasteczko Krajeńskie mogą być również finansowane z innych źródeł zewnętrznych wspierających sferę mieszkalnictwa:

- 1) dotacje z budżetu państwa na tworzenie lokali na najem socjalnego lokalu mieszkalnego lub mieszkań chronionych,
- 2) preferencyjne finansowanie zwrotne z Banku Gospodarstwa Krajowego w ramach realizacji rządowego programu wspierania budownictwa mieszkaniowego;
- 3) środki pochodzące z Narodowego i Wojewódzkiego Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej z przeznaczeniem na likwidację niskiej emisji wspierającej wzrost efektywności energetycznej.

Rozdział 8.

Wysokość kosztów z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, remontów oraz modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasteczko Krajeńskie oraz koszty inwestycyjne

§ 8. 1. Wysokość przewidzianych kosztów związanych z utrzymaniem lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta i Gminy Miasteczko Krajeńskie w latach 2023 – 2028 przedstawia się następująco:

L.p.	Rodzaj kosztów	Rok					
		2023	2024	2025	2026	2027	2028
1.	Koszty bieżącej eksploatacji	8 000 zł.	10 000 zł.	10 000 zł.	10 000 zł.	10 000 zł.	10 000 zł.
2.	Koszty remontów lokali i budynków	20 000 zł.	30 000 zł.	30 000 zł.	30 000 zł.	30 000 zł.	30 000 zł.
	Koszty modernizacji lokali i budynków	0 zł.	0 zł.	0 zł.	0 zł.	0 zł.	0 zł.

4	Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli	1 000 zł.	1 000 zł.	1 000 zł.	1 000 zł.	1 000 zł.	1 000 zł.
5.	Koszty inwestycyjne	0 zł.	0 zł.	0 zł.	0 zł.	0 zł.	0 zł.

2. Priorytetowym celem planowanych remontów jest zapewnienie bezpieczeństwa najemcom.

3. Planowane wydatki na budynki mieszkalne, będące w zasobie mieszkaniowym Gminy Miasteczko Krajeńskie będą się kształtowały następująco:

- 1) koszty bieżącej eksploatacji,
 - 2) remontów modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta i Gminy Miasteczko Krajeńskie,
 - 3) koszty zarządu nieruchomościach wspólnymi w przypadku mieszkań stanowiących współwłasność z innymi podmiotami,
 - 4) koszty inwestycyjne.
4. W okresie objętym Programem nie przewiduje się budowy nowych budynków.

Rozdział 9.

Działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta i Gminy Miasteczko Krajeńskie

§ 9. 1. Za niezbędne uznaje się działania zmierzające do poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasteczko Krajeńskie:

- 1) podejmowanie działań egzekucyjnych, prowadzących do ściągnięcia zadłużenia lokalu, bądź też wypowiedzenie umowy najmu,
- 2) wypowiedzanie umów najmu w przypadkach przewidzianych ustawą,
- 3) prowadzenie jednoznacznych zasad przydzielania lokali mieszkalnych, skrócenia czasu przygotowania lokali opróżnionych do ponownego zasiedlenia,
- 4) egzekwowania regularnych i terminowych płatności czynszu, oraz podejmowania działań wspomagających wywiązywanie się przez najemców z tego obowiązku,
- 5) poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasteczko Krajeńskie, a w szczególności:
 - a) adaptowania w razie konieczności na cele mieszkaniowe lokali użytkowych na koszt Gminy Miasteczko Krajeńskie,
 - b) proponowanie zamiany lokalu na inny, tańszy w eksploatacji,

c) przestrzeganie zasad wynajmu lokali osobom, które nie są w stanie zabezpieczyć elementarnych potrzeb mieszkaniowych oraz nie przekraczają dochodów określonych przepisami o dodatku mieszkaniowym.

2. Działania podejmowane przez Gminę Miasteczko Krajeńskie w celu poprawy racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem powinny uwzględniać każdorazowo aktualne możliwości finansowe i organizacyjne.

UZASADNIENIE

do Uchwały Nr LVIII.334.2023 Rady Miasta i Gminy Miasteczko Krajeńskie z dnia 22 maja 2023 roku w sprawie uchwalenia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Miasteczko Krajeńskie na lata 2023-2028

Przygotowany projekt uchwały, to realizacja zapisów ustawy mieszkaniowej tj. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

Analiza pod kątem:

1. Prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Miasteczko Krajeńskie 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 Miasteczko Krajeńskie 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 Miasteczko Krajeńskie, a w szczególności:
 - a) niezbędny zakres zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali,
 - b) planowaną sprzedaż lokali.