

Uchwała Nr XXII/171/2020

Rady Miejskiej w Krobi

z dnia 25 maja 2020 r.

w sprawie zmiany uchwały Nr XXXIX/341/2017 Rady Miejskiej w Krobi z dnia 20 grudnia 2017r. w sprawie „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Krobia na lata 2018-2022”

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2020 r. poz. 713) w związku 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 (t. j. Dz. U. z 2020 r. poz. 611), uchwała się, co następuje:

§ 1. Przyjmuje się zmiany do „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Krobia na lata 2018-2022”, które stanowią załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Krobi.

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

Załącznik do
uchwały Nr XXII/171/2020
Rady Miejskiej w Krobi
z dnia 25 maja 2020 r.

§ 1. W uchwale nr XXXIX/341/2017 Rady Miejskiej w Krobi z dnia 20 grudnia 2017r. w sprawie „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Krobia na lata 2018-2022”, wprowadza się następujące zmiany:

1) § 2 otrzymuje brzmienie:

„Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Krobia ma na celu określić podstawowe kierunki działania Gminy w gospodarowaniu zasobem mieszkaniowym oraz stworzyć warunki do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach poprzez zapewnienie lokali mieszkalnych wynajmowanych w ramach umowy zawartej na czas nieoznaczony i umowy najmu socjalnego lokalu, lokali zamiennych i pomieszczeń tymczasowych.”

2) § 3 ust. 1 otrzymuje brzmienie:

„Mieszkaniowy zasób Gminy Krobia tworzy 31 lokali mieszkalnych (w tym 10 lokali mieszkalnych jest przeznaczonych do najmu socjalnego lokalu, ponieważ zostały utworzone w ramach pozyskanego dofinansowania i mają przeznaczenie zgodne z zawartymi umowami o dofinansowanie z funduszu dopłat Banku Gospodarstwa Krajowego) zlokalizowanych w 16 budynkach oraz 2 budynki jednorodzinne mieszkalne (wymagające kapitalnego remontu).”

3) § 3 ust. 2 otrzymuje brzmienie:

„Część budynków jest zarządzana przez Gminę Krobia jako wspólnoty mieszkaniowe, w których dotychczasowi najemcy wykupili swoje mieszkania i są właścicielami udziałów w budynku. Powyższa sytuacja ma miejsce w 2 budynkach i dotyczy 5 lokali mieszkalnych, które są wykupione. We wspólnotach znajdują się 3 lokale mieszkalne. Pozostałe budynki stanowią w całości własność Gminy Krobia (dalej zwane: „budynkami 100%”).”

4) Tabela nr 1 otrzymuje następujące brzmienie:

Tabela nr 1. Mieszkaniowy zasób Gminy Krobia (stan na 24.04.2020 r.).

<i>Struktura własności</i>	Liczba budynków	Liczba lokali mieszkalnych	Pow. lokali mieszkalnych [w m²]
Budynki 100 % stanowiące własność Gminy Krobia	16	28	1.553,57
- tym jednorodzinne budynki mieszkalne	2	-	156,00
Wspólnoty	2	3	170,19

<i>Struktura własności</i>	Liczba budynków	Liczba lokali mieszkalnych	Pow. lokali mieszkalnych [w m ²]
RAZEM	18	31	1.879,76

5) § 4 otrzymuje brzmienie:

„Z mieszkaniowego zasobu Gminy Krobia wydziela się lokale, które mogą być o niższym standardzie, które są przeznaczone do najmu socjalnego.”

6) § 5 ust. 1 pkt 2 otrzymuje brzmienie:

„w kolejnych latach dokonane zostanie przekwalifikowanie lokali mieszkalnych przeznaczonych do najmu na czas nieoznaczony na przeznaczone do najmu socjalnego lokalu.”

7) § 5 ust. 3 otrzymuje brzmienie:

„Ze względu na duże prawdopodobieństwo wystąpienia wyroków eksmisyjnych i obowiązek gminy w zakresie zapewnienia mieszkania rodzinom, które poddano eksmisji, planuje się tworzenie nowych lokali mieszkalnych przeznaczonych do najmu socjalnego lokalu i pomieszczeń tymczasowych.”

8) § 5 ust. 4 otrzymuje brzmienie:

„Lokale mieszkalne będą pozyskiwane przez przekształcenie dotychczasowych lokali mieszkalnych o małej powierzchni i niskim standardzie, z których najmu zrezygnowano, poprzez adaptację istniejących pomieszczeń dotychczas nie wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz poprzez podejmowanie zadań inwestycyjnych w kolejnych latach.”

9) § 5 ust. 5 otrzymuje brzmienie:

„W zasobie mieszkaniowym Gminy Krobia można utworzyć mieszkania chronione, określone w rozporządzeniu Ministra Rodziny, Pracy i Polityki Społecznej z dnia 26 kwietnia 2018 r. w sprawie mieszkań chronionych, które zgodnie z art. 4 ust. 2b ustawy z dnia z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t. j. Dz. U. z 2019 r., poz. 1182; ze zmianami) mogą być przeznaczone na wykonywanie innych zadań jednostek samorządu terytorialnego”

10) W § 5 wprowadza się ust. 6, który brzmi:

„Prognozę dotyczącą wielkości mieszkaniowego zasobu Gminy Krobia przedstawia tabela nr 2.”

11) Tabela nr 2 otrzymuje następujące brzmienie:

„**Tabela nr 2.** Prognoza dotycząca wielkości mieszkaniowego zasobu Gminy Krobia.

<i>Struktura własności</i>	Prognoza liczby lokali na dzień					
	Rodzaj lokalu	31.12.2018 r.	31.12.2019 r.	31.12.2020 r.	31.12.2021 r.	31.12.2022 r.

<i>Struktura własności</i>	Prognoza liczby lokali na dzień				
Budynki 100 %: (Stan na 27.11.2017 r.: 13)	15	16	17	18	19
Liczba lokali mieszkalnych (Stan na 27.11.2017 r.: 26)	31	34	36	40	44
Wspólnoty mieszkaniowe: (Stan na 27.11.2017 r.: 3)	2	2	2	2	2
Liczba lokali mieszkalnych (Stan na 27.11.2017 r.: 4)	2	2	2	2	2
RAZEM <i>Budynki</i> (Stan na 27.11.2017 r.: 16)	17	18	19	20	21
Liczba lokali mieszkalnych (Stan na 27.11.2017 r.: 20)	33	36	38	42	46

”

12) § 6 ust. 1 otrzymuje brzmienie:

„Lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Krobia, służące zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych, powinny spełniać kryteria lokalu przeznaczonego na stały pobyt ludzi, określone przepisami ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t. j. Dz. U. z 2019 r., poz. 1186; ze zmianami) oraz Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t. j. Dz. U. z 2019 r., poz. 1065)”.

13) Tabela nr 3 otrzymuje następujące brzmienie:

„**Tabela nr 3.** Stan techniczny mieszkaniowego zasobu Gminy Krobia wraz z prognozą.

<i>Struktura własności</i>	Stan techniczny 27.11.2017 r.			Prognoza 31.12.2018 r.			Prognoza 31.12.2019 r.			Prognoza 31.12.2020 r.			Prognoza 31.12.2021 r.			Prognoza 31.12.2022 r.		
	<i>N</i>	<i>Ś</i>	<i>D</i>	<i>N</i>	<i>Ś</i>	<i>D</i>	<i>N</i>	<i>Ś</i>	<i>D</i>	<i>N</i>	<i>Ś</i>	<i>D</i>	<i>N</i>	<i>Ś</i>	<i>D</i>	<i>N</i>	<i>Ś</i>	<i>D</i>
Budynki 100 %	2	4	7	1	5	9	0	6	10	0	6	11	0	6	12	0	6	13
- w tym lokale mieszkalne	5	8	13	1	13	17	0	13	21	0	13	23	0	13	27	0	13	31
Budynki wspólnot mieszkaniowych	0	3	0	0	2	0	0	2	0	0	2	0	0	1	1	0	1	1
- w tym lokale mieszkalne	0	4	0	0	2	0	0	2	0	0	2	0	0	1	1	0	1	1

<i>Struktura własności</i>	Stan techniczny 27.11.2017 r.			Prognoza 31.12.2018 r.			Prognoza 31.12.2019 r.			Prognoza 31.12.2020 r.			Prognoza 31.12.2021 r.			Prognoza 31.12.2022 r.		
RAZEM Budynki	2	7	7	1	7	9	0	8	10	0	8	11	0	7	13	0	7	14

14) § 11 ust. 1 otrzymuje brzmienie:

„Plan remontów, a także modernizacji zasobu mieszkaniowego Gminy Krobia zależy od stanu technicznego budynków i lokali wchodzących w jego skład oraz od środków finansowych przeznaczonych na ten cel. Podstawę określenia potrzeb remontowych oraz modernizacyjnych zasobu mieszkaniowego stanowią będą między innymi protokoły z okresowych kontroli, wykonywanych zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t. j. Dz. U. z 2019 r., poz. 1186; ze zmianami), ekspertyzy, nakazy, wnioski najemców o przeprowadzenie remontów oraz kontrole przeprowadzane przez właściciela obiektów.”

15) § 14 ust. 4 otrzymuje brzmienie:

„Najemcom lokali, którzy nie skorzystają z prawa pierwszeństwa w nabyciu zajmowanego lokalu mogą być oferowane lokale zamienne na zasadach określonych w art. 21 ust. 4 i 5 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t. j. Dz. U. z 2020 r., poz. 611).”

16) § 15 otrzymuje brzmienie:

„1. Stawki bazowe czynszu oraz innych opłat za używanie lokali mieszkalnych wynajmowanych w ramach umowy zawartej na czas nieoznaczony i umowy najmu socjalnego lokalu, z wyjątkiem opłat niezależnych od właściciela, ustala Burmistrz Krobi w drodze zarządzenia.

2. Podwyższanie czynszu i innych opłat za używanie lokalu następuje na zasadach określonych w art. 8a i 9 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t. j. Dz. U. z 2020 r., poz. 611).”

17) § 16 ust. 1 otrzymuje brzmienie:

„Czynsz obejmuje wydatki związane z utrzymaniem lokali, określone zgodnie z art. 2 ust. 1 pkt. 8a ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t. j. Dz. U. z 2020 r., poz. 611).”

18) § 17 ust. 1 otrzymuje brzmienie:

„W stosunku do stawek bazowych czynszu, ustalonych zarządzeniem Burmistrza Krobi, stosuje się następujące czynniki podwyższające i obniżające ich wartość:”

19) § 17 ust. 1 pkt. 2 otrzymuje brzmienie:

„2) obniżające wartość użytkową:

a) brak instalacji centralnego ogrzewania – 10%,

- b) brak instalacji ciepłej wody użytkowej – 10%,
- c) brak instalacji wodnej – 10%,
- d) brak gazu przewodowego – 10%,
- e) brak łazienki – 10%,
- f) brak wc – 10%,
- g) lokal położony na poddaszu – 10%.”

20) W § 17 ust. 1 dodaje się pkt 3, który brzmi:

„3) Wyjaśnia się następujące pojęcia:

- a) za instalację centralnego ogrzewania rozumie się ogrzewanie lokalu w taki sposób, że źródło ciepła znajdujące się w lokalu lub poza nim (kocioł, piec, itp.) produkuje ciepło i rozprowadza je do wszystkich ogrzewanych pomieszczeń w lokalu,
- b) za instalację ciepłej wody użytkowej rozumie się instalację w lokalu, która umożliwia korzystanie z ciepłej wody, tj. wody o podwyższonej temperaturze, dzięki zamontowanemu w nim wyposażeniu (np. piec dwufunkcyjny, bojler, itp.),
- c) Stawka bazowa czynszu – dotyczy lokalu wyposażonego w instalację centralnego ogrzewania, instalację wodną i kanalizacyjną, gaz przewodowy, łazienkę i w.c.

21) § 17 ust. 3 i 4 otrzymują brzmienie:

„3. Stawka czynszu za lokal mieszkalny wynajmowany w ramach najmu socjalnego lokalu nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.

4. Czynniki obniżające oraz podwyższające stawkę czynszu nie dotyczą czynszu za lokale wynajmowane w ramach najmu socjalnego lokalu.”

22) § 24 otrzymuje brzmienie:

„Burmistrz Krobi przyjmuje wnioski o przydział lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony lub na czas oznaczony (najem socjalny) lub lokalu zamiennego od osób ubiegających się o zawarcie umowy najmu tych lokali w trybie i na zasadach określonych w odrębnej uchwale Rady Miejskiej w Krobi w sprawie ustalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego Gminy Krobia.”

23) § 25 ust. 1 pkt 1 otrzymuje brzmienie:

„dochody z czynszów za lokale mieszkalne, zamienne i pomieszczenia tymczasowe”

24) § 25 ust. 2 otrzymuje brzmienie:

„Planuje się pozyskiwanie środków zewnętrznych w celu tworzenia i modernizacji lokali mieszkalnych, oddawanych w najem na czas nieoznaczony oraz na czas oznaczony (najem socjalny), lokali zamiennych i pomieszczeń tymczasowych.”

25) Tabela nr 6 otrzymuje następujące brzmienie:

„ **Tabela nr 6.** Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2018-2022.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej	Roczne wpływy [w tysiącach złotych]				
	2018 r.	2019 r.	2020 r.	2021 r.	2022 r.
Wpływy z najmu lokali mieszkalnych (na czas nieoznaczony i oznaczony)	61	63	65	67	69
Wpływy z najmu lokali garaży i pomieszczeń gospodarczych	7	7	7	8	8
Wpływy z najmu lokali użytkowych	51	53	55	57	59
Inne środki budżetowe	0	0	0	0	0
Środki zewnętrzne	240	200	100	0	200
RAZEM	359	323	227	132	336

”

26) Nazwa rozdziału VIII otrzymuje następujące brzmienie:

„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”

27) § 26 ust. 4 otrzymuje brzmienie:

„Wysokość kosztów w kolejnych latach, z podziałem na rodzaje kosztów i koszty inwestycyjne, dotyczących mieszkaniowego zasobu Gminy Krobia przedstawia tabela nr 7.”

28) Tabela nr 7 otrzymuje następujące brzmienie:

„**Tabela nr 7.** Wysokość kosztów w latach 2018-2022.

Rodzaj kosztów	Razem planowana wysokość kosztów [w tys. zł]	Wysokość kosztów w poszczególnych latach [w tysiącach złotych]					
		2017 r.	2018 r.	2019 r.	2020 r.	2021 r.	2022 r.
Bieżąca eksploatacja	78	12	12	13	13	14	14
Remonty	208	13	29	50	42	39	35
Modernizacja lokali	143	-	18	40	32	28	25
Modernizacja budynku	50	-	10	10	10	10	10
Zarząd nieruchomościami wspólnymi	-	-	-	-	-	-	-
Inwestycyjne	922	72	300	150	100	100	200
RAZEM	1401	97	369	263	197	191	284

29) § 27 ust. 1 pkt 2 otrzymuje brzmienie:

„zmiana sposobu użytkowania pomieszczeń na lokale mieszkalne wynajmowane na czas nieoznaczony i oznaczony, pomieszczenia tymczasowe, lokale zamienne, np. poprzez zagospodarowanie wolnych przestrzeni w budynkach, adaptację strychu na cele mieszkalne,”

30) § 27 ust. 1 pkt 3 otrzymuje brzmienie:

„zamiana lokali zadłużonych na mniejsze lub na lokale wynajmowane w ramach najmu socjalnego lokalu,”

31) § 27 ust. 1 pkt 6 otrzymuje brzmienie:

„pozyskiwanie zewnętrznych środków finansowych na budownictwo mieszkalne lub rozbudowę, nadbudowę i przebudowę pomieszczeń w gminnych budynkach na cele mieszkalne.”.

Uzasadnienie
do uchwały Nr XXII/171/2020
Rady Miejskiej w Krobi
z dnia 25 maja 2020 r.

w sprawie zmiany uchwały Nr XXXIX/341/2017 Rady Miejskiej w Krobi z dnia 20 grudnia 2017r. w sprawie „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Krobia na lata 2018-2022”

Zgodnie z art. 7 ust. 1 pkt 7 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz.U. z 2020 r., poz. 713) tworzenie warunków do zaspokajania zbiorowych potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej jest zadaniem własnym gminy. Prawodawca w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t. j. Dz. U. z 2020 r., poz. 611) zobowiązał gminy do opracowania uchwały w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, który powinien być opracowany na co najmniej pięć kolejnych lat.

Przedmiotowy program jest dokumentem planistycznym, wspierającym władze samorządowe zarówno w racjonalnym, jak i efektywnym gospodarowaniu istniejącym zasobem mieszkaniowym. Ustalenia z niego wynikające mają stanowić podstawę nie tylko w działaniu z zakresu utrzymania i rozwoju zasobu mieszkaniowego, w zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych najuboższych mieszkańców gminy Krobia, ale i w poprawie warunków mieszkaniowych gminnych najemców. Program ten jest jednym z podstawowych dokumentów świadczących o uporządkowaniu sfery mieszkaniowej na obszarze gminy Krobia.

W związku z nowelizacją ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t. j. Dz. U. z 2020 r., poz. 611) zaszła konieczność dostosowania zapisów obowiązującej uchwały Nr XXXIX/341/2017 Rady Miejskiej w Krobi z dnia 20 grudnia 2017r. w sprawie „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Krobia na lata 2018-2022” do aktualnych przepisów prawa. Mając na uwadze potrzebę uwzględnienia w tym dokumencie obowiązujących przepisów prawa oraz bieżącej sytuacji lokalowej w gminnym zasobie mieszkaniowym, należy podjąć przedmiotową uchwałę.

W związku z powyższym podjęcie uchwały jest zasadne.

Sporządziła: Olga Pawlaczyk