

**UCHWAŁA NR XLI/365/2023
RADY GMINY MIEDZICHOWO**

z dnia 26 kwietnia 2023 r.

w sprawie „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miedzichowo na lata 2023-2027”

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1, ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 roku poz. 40 ze zm.) oraz art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz.U. z 2022 roku poz. 172 ze zm.) Rada Gminy Miedzichowo uchwala, co następuje:

§ 1. Przyjmuje się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miedzichowo na lata 2023-2027” w brzmieniu stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Traci moc Uchwała Nr XXI/153/2002 Rady Gminy Miedzichowo z dnia 26 marca 2002 roku w sprawie zasad polityki czynszowej.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Miedzichowo.

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

Przewodniczący Rady Gminy

Tadeusz Kolecki

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY MIEDZICHOWO NA LATA 2023-2027

„Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miedzichowo na lata 2023-2027” został opracowany stosownie do postanowień art. 21 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego i jest dokumentem określającym zasady oraz cele prowadzonej przez gminę polityki mieszkaniowej.

Dążenie do jak najpełniejszej realizacji tego zadania powinno być jednym z priorytetowych celów działań podejmowanych przez organy Gminy. Posiadanie lokalu mieszkalnego umożliwia usamodzielnienie się podstawowej komórki społecznej, jaką jest rodzina. Jednocześnie, jako jedno z najdroższych dóbr, lokal mieszkalny jest dla przeciętnego gospodarstwa domowego trudno osiągalny, co stawia Gminę przed wyzwaniem wymagającym dużego zaangażowania.

Z uwagi na powyższe, dysponowanie zasobem powinno odbywać się w sposób zapewniający maksymalne jego wykorzystanie na cele związane z udzieleniem pomocy mieszkaniowej tym, którzy tego rzeczywiście potrzebują.

Zgodnie z przepisami do podstawowych zadań gminy należy dążenie do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych osób w trudnej sytuacji życiowej. Chodzi między innymi o osoby o niskich dochodach oraz osoby z wyrokiem eksmisyjnym.

Wszyscy mieszkańcy Gminy tworzą z mocy prawa wspólnotę samorządową, jednakże z art. 4 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego wynika, że gmina zapewnia lokale w ramach najmu socjalnego, lokale zamienne, a także zaspakaja potrzeby mieszkaniowe na zasadach i w wypadkach przewidzianych w ustawie, gospodarstw domowych o niskich dochodach, a nie wszystkich gospodarstw domowych niezależnie od dochodów. Przepis ten określa granice gospodarowania przez Gminę lokalami wchodzącymi w skład zasobu.

Działania podejmowane w tym zakresie powinny być zgodne z zasadami prawidłowej gospodarki, do czego zobowiązuje art. 12 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami.

Konieczne są zatem zarówno czynności, które powodują zabezpieczenie substancji budowlanej zasobu mieszkaniowego przed zniszczeniem, czyli zachowanie jej w stanie niepogorszonym, jak i przestrzeganie reguł zarządzania nieruchomościami oraz korzystania z nich, które pozwolą na jak najpełniejszą realizację nałożonych na gminę zadań.

Celem programu jest wdrażanie racjonalnej polityki gospodarowania zasobem mieszkaniowym, prowadzącej do:

- 1) Zwiększenia możliwości zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych;
- 2) Poprawy stanu technicznego mieszkaniowego zasobu gminy;
- 3) Poprawy warunków zamieszkiwania w mieszkaniowym zasobie gminy;
- 4) Poprawy struktury własnościowej nieruchomości z lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy;
- 5) Racjonalnego i efektywnego wykorzystania mieszkaniowego zasobu gminy oraz optymalizacja dostępności lokali mieszkalnych dla mieszkańców.

Rozdział 1.

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Miedzichowo w poszczególnych latach

1. Mieszkaniowy zasób Gminy Miedzichowo, wg stanu na dzień 31 grudnia 2022 roku obejmuje **38** lokali mieszkalnych będących własnością Gminy, zlokalizowanych w **17** budynkach pozostających **12** budynków w administracji Gminy Miedzichowo.

Ogólna powierzchnia wszystkich lokali mieszkalnych to: **1799,07 m²**.

Mieszkańcy zasób Gminy Miedzichowo stanowią:

- 1) Lokale komunalne w budynkach stanowiących własność gminy;
- 2) Lokale komunalne, których gmina jest właścicielem, a znajdują się one w budynkach wspólnot mieszkaniowych.

Wykaz lokali stanowiących mieszkaniowy zasób gminy stanowi tabela nr 1.

Tabela nr 1:

L.p.	Adres	Nr lokalu	Powierzchnia użytkowa (m²)
1	ul. Leśna 2, Bolewice	1	18
2	ul. Leśna 2, Bolewice	2	17,25
3	ul. Leśna 2, Bolewice	3	19,90
4	ul. Leśna 2, Bolewice	4	25
5	ul. Leśna 2, Bolewice	5	25,70
6	ul. Leśna 2, Bolewice	6	29,83
7	ul. Leśna 2, Bolewice	7	29,83
8	ul. Leśna 2, Bolewice	8	25,30
9	ul. Leśna 2, Bolewice	9	25
10	ul. Leśna 2, Bolewice	10	19,14
11	ul. Leśna 2, Bolewice	11	17,73
12	ul. Leśna 2, Bolewice	12	20,14
13	ul. Leśna 2, Bolewice	13	17,75
14	ul. Leśna 2, Bolewice	14	17,75
15	ul. Szkolna 75A, Bolewice	1	60,30
16	ul. Szkolna 75A, Bolewice	2	60,30
17	ul. Szkolna 75A, Bolewice	3	65,50
18	ul. Szkolna 24a, Bolewice	-	61,20
19	ul. Poznańska 6, Miedzichowo	2	63,69
20	ul. Poznańska 11, Miedzichowo	4	44,22
21	ul. Poznańska 13, Miedzichowo	1	46
22	ul. Poznańska 14, Miedzichowo	1	71
23	ul. Poznańska 14, Miedzichowo	2	71
24	ul. Poznańska 17, Miedzichowo	1	61,50
25	ul. Poznańska 17, Miedzichowo	3	69,08
26	ul. Poznańska 36, Miedzichowo	2	63,69
27	Lewicynek 16	1	42,75
28	Lewicynek 16	2	35
29	Stary Folwark 18	2	89,57
30	Stary Folwark 18	1	76,23
31	Zachodzko 16	2	62,29
32	Prądówka 5	1	65
33	Trzciel Odbudowa 26	1	67,24
34	Trzciel Odbudowa 26	2	45
35	Łęczno 19	1	77,03
36	Grudna 21	1	65,54
37	Grudna 21	2	27,56
38	Bolewicko 20		100,07
	Razem:		1799,07 m ² .

2. Prognoza dotycząca wielkości zasobu mieszkaniowego gminy na poszczególne lata przedstawia tabela nr 2.

Tabela nr 2:

L.p.	Adres budynku /	Ilość lokali stanowiących zasób mieszkaniowy gminy w poszczególnych
-------------	------------------------	--

	lokalu	latach				
		2023	2024	2025	2026	2027
	Stan : 38 lokali	34	33	32	32	32
1	ul. Leśna 2/1, Bolewice					
2	ul. Leśna 2/2, Bolewice					
3	ul. Leśna 2/3, Bolewice					
4	ul. Leśna 2/4, Bolewice					
5	ul. Leśna 2/5, Bolewice					
6	ul. Leśna 2/6, Bolewice					
7	ul. Leśna 2/7, Bolewice					
8	ul. Leśna 2/8, Bolewice					
9	ul. Leśna 2/9, Bolewice					
10	ul. Leśna 2/10, Bolewice					
11	ul. Leśna 2/11, Bolewice					
12	ul. Leśna 2/12, Bolewice					
13	ul. Leśna 2/13, Bolewice					
14	ul. Leśna 2/14, Bolewice					
15	ul. Szkolna 75A/1, Bolewice					
16	ul. Szkolna 75A/2, Bolewice					
17	ul. Szkolna 75A/3, Bolewice					
18	ul. Szkolna 24a, Bolewice					
19	ul. Poznańska 6/2, Miedzichowo					
20	ul. Poznańska 11/4, Miedzichowo			X		
21	ul. Poznańska 13/1, Miedzichowo					
22	ul. Poznańska 14/1, Miedzichowo					
23	ul. Poznańska 14/2, Miedzichowo					
24	ul. Poznańska 17/1, Miedzichowo					
25	ul. Poznańska 17/3, Miedzichowo					
26	ul. Poznańska 36/2, Miedzichowo					
27	Lewicznynek 16/1	X				
28	Lewicznynek 16/2	X				

29	Stary Folwark 18/1	X				
30	Stary Folwark 18/2	X				
31	Zachodzko 16					
32	Prądówka 5					
33	Trzciel Odbudowa 26/1					
34	Trzciel Odbudowa 26/2					
35	Łęczno 19/1		X			
36	Grudna 21/1					
37	Grudna 21/2					
38	Bolewicko 20					

X - PRZEZNACZONE DO SPRZEDAŻY W DANYM ROKU

W latach 2023-2027 planuje się stopniowe zmniejszanie udziału gminy w budynkach Wspólnot Mieszkaniowych.

3. Struktura wiekowa budynków komunalnych jest niekorzystna i jest jednym z podstawowych czynników wpływających na ich stan techniczny. Utrzymanie tych budynków w stanie zachowawczym wymaga ponoszenia znacznych nakładów finansowych.

Nakłady te ponoszone są na takie zadania, jak między innymi:

- Izolacje przeciwwilgociowe poziome i pionowe;
- Stolarkę drzewianą i okienną;
- Pokrycie dachów;
- Instalacje;
- Wentylacje;
- Elewacje budynków.

Tabela nr 3: Wyposażenie lokali mieszkalnych w instalacje

L.p.	Rodzaj instalacji	Liczba lokali	Udział procentowy
1	Sieć wodociągowa	36	95
2	Sieć kanalizacyjna	12	32
3	Centralne ogrzewanie	10	26
4	Ogrzewanie etażowe	12	32
5	Piece kaflowe	25	66
6	Gaz ziemny	1	3
7	Gaz butlowy	4	11
8	Instalacja elektryczna	38	100

Tabela nr 4: Prognoza stanu technicznego zasobu mieszkaniowego w poszczególnych latach

Adres budynku / lokalu	Powierzchnia użytkowa mieszkań (m ²)	Wyposażenie	Stan techniczny budynku				
			2023 Rok	2024 Rok	2025 Rok	2026 Rok	2027 rok
ul. Leśna 2, Bolewice	18		zadowalający				
ul. Leśna 2, Bolewice	17,25		zadowalający				
ul. Leśna 2, Bolewice	19,90		zadowalający				
ul. Leśna 2, Bolewice	25		zadowalający				
ul. Leśna 2, Bolewice	25,70		zadowalający				

ul. Leśna 2, Bolewice	29,83		zadowalający				
ul. Leśna 2, Bolewice	29,83		zadowalający				
ul. Leśna 2, Bolewice	25,30		zadowalający				
ul. Leśna 2, Bolewice	25		zadowalający				
ul. Leśna 2, Bolewice	19,14		zadowalający				
ul. Leśna 2, Bolewice	17,73		zadowalający				
ul. Leśna 2, Bolewice	20,14		zadowalający				
ul. Leśna 2, Bolewice	17,75		zadowalający				
ul. Leśna 2, Bolewice	17,75		zadowalający				
ul. Szkolna 75A, Bolewice	60,30		b.dobry				
ul. Szkolna 75A, Bolewice	60,30		b.dobry				
ul. Szkolna 75A, Bolewice	65,50		b.dobry				
ul. Szkolna 24a, Bolewice	61,20		b.dobry				
ul. Poznańska 6, Miedzichowo	63,69		dobry				
ul. Poznańska 11, Miedzichowo	44,22		b.dobry				
ul. Poznańska 13, Miedzichowo	46		b.dobry				
ul. Poznańska 14, Miedzichowo	71		b.dobry				
ul. Poznańska 14, Miedzichowo	71		b.dobry				
ul. Poznańska 17, Miedzichowo	61,50		dobry				
ul. Poznańska 17, Miedzichowo	69,08		dobry				
ul. Poznańska 36, Miedzichowo	63,69		b.dobry				
Lewicynek 16	42,75		dobry				
Lewicynek 16	35		dobry				
Stary Folwark 18	89,57		dobry				
Stary Folwark 18	76,23		dobry				

Zachodzko 16	62,29		zadowalający				
Prądówka 5	65		zadowalający				
Trzciel Odbudowa 26	67,24		dobry				
Trzciel Odbudowa 26	45		dobry				
Łęczno 19	77,03		zadowalający				
Grudna 21	65,54		dobry				
Grudna 21	27,56		dostateczny				
Bolewicko 20	100,07		b.dobry				

Rozdział 2.

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali w latach 2023-2027

Mając na uwadze, że budynki stanowiące mieszkaniowy zasób gminy są już budynkami dość starymi, nie jest możliwe w krótkim czasie doprowadzenie do kompletnej poprawy stanu technicznego i wyposażenia we wszystkich budynkach i lokalach. Program wskazuje na cele i priorytety w zakresie remontów mieszkaniowego zasobu gminy oraz prezentuje założenia polityki remontowej, której celem jest zahamowanie procesu pogarszania się stanu technicznego budynków, poprawa warunków zamieszkiwania oraz zapewnienie bezpieczeństwa najemcom.

Priorytetami w zakresie remontów są:

- a) Remonty elementów konstrukcyjnych budynków;
- b) Zapewnienie szczelności pokryć dachowych;
- c) Zapewnienie źródeł grzewczych;
- d) Wymiana stolarki;
- e) Montaż urządzeń sanitarnych w lokalach.

Tabela nr 5: Analiza potrzeb

Adres budynku / lokalu	Potrzeby
Ul. Leśna 2 , Bolewice	Elewacja budynku, wymiana okien,
Ul. Szkolna 75A, Bolewice	Elewacja budynku, zmiana źródła ogrzewania, prace izolacyjne, odmalowanie drabiny dachowej
Ul. Poznańska 11, Miedzichowo	Wymiana okna
Ul. Poznańska 14, Miedzichowo	Naprawa komina
Ul. Poznańska 17, Miedzichowo	Wymiana okien
Stary Folwark 18	Elewacja budynku
Prądówka 5	Zbiornik bezodpływowy
Trzciel Odbudowa 26	Elewacja budynku, wymiana okien, montaż zaworu antyskażeniowego, Prace izolacyjne uzupełniające przewody grzewcze
Grudna 21	Adaptacja lokalu, Odnowienie pokrycia dachowego, Elewacja budynku, wymiana okien
Bolewicko 20	Zmiana źródła ogrzewania, elewacja budynku
Lewczynek 16	Wymiana okien, uszkodzenia elewacji

W latach 2023-2027 plan remontów i modernizacji budynków będzie realizowany w zależności od stopnia pilności ich wykonania ustalonego w oparciu o przeprowadzone przeglądy oraz możliwości finansowe Gminy. Niezależnie od tego poszczególne budynki są na bieżąco konserwowane i remontowane, a stan substancji mieszkaniowej nie ulega znacznemu pogorszeniu. W budynkach, w których Gmina Miedzichowo jest współwłaścicielem nieruchomości, realizacja zaplanowanych zadań remontowych zależna będzie od zasobności finansowej oraz stanowiska pozostałych współwłaścicieli.

Tabela nr 6: Przewidywany plan remontów i modernizacji w poszczególnych latach

Adres	Plan remontów i modernizacji w poszczególnych latach
-------	--

budynku / lokalu	2023	2024	2025	2026	2027
Bolewicko 20	Zmiana źródła ogrzewania, elewacja budynku				
Prądówka 5	Zbiornik bezodpływowy				
Trzciel Odbudowa 26	Elewacja bud., montaż zaworu antyskażeniowego,	wymiana okien	Prace izolacyjne uzupełniające przewody grzewcze		
Ul. Poznańska 11, Miedzichowo	Wymiana okna				
Ul. Poznańska 14, Miedzichowo	Naprawa komina				
Ul. Poznańska 17, Miedzichowo			Wymiana okien,		
Ul. Leśna 2 , Bolewice		Elewacja budynku, wymiana okien			
Ul. Szkolna 75A, Bolewice	Wymiana okien prace izolacyjne	Elewacja budynku, zmiana źródła ogrzewania	Elewacja budynku, zmiana źródła ogrzewania	Odmalowanie drabiny dachowej	
Grudna 21	Wymiana okien	Odnowienie pokrycia dachowego	Adaptacja lokalu	Adaptacja lokalu	Elewacja budynku
Lewicynek 16	Wymiana okien, uszkodzenia elewacji				

Rozdział 3.

Planowana sprzedaż lokali w poszczególnych latach

W latach 2023-2027 planuje się kontynuację sprzedaży lokali komunalnych, szczególnie w budynkach w których gmina sprzedała już znaczną większość lokali i obecnie jest współwłaścicielem poprzez:

- 1) Sprzedaż lokali mieszkalnych na rzecz najemców w trybie bezprzetargowym, w przypadku złożenia wniosku przez uprawnionych najemców;
- 2) Sprzedaż wolnych lokali w trybie przetargowym.

Wyłączeniu ze sprzedaży podlegają mieszkania przeznaczone na najem socjalny lokalu.

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach przedstawia się następująco:

- 2023 rok : 4 lokale
- 2024 rok : 1 lokal
- 2025 rok : 1 lokal
- 2026 rok : - lokali
- 2027 rok : - lokali

Wykonanie założonego planu sprzedaży budynków i lokali uzależnia się przede wszystkim od ilości złożonych wniosków o wykup lokali przez najemców.

Rozdział 4.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

1. Polityka czynszowa Gminy powinna zmierzać do kształtowania stawek czynszu w latach 2023-2027 na poziomie zapewniającym samowystarczalność finansową gospodarki mieszkaniowej. Celem takiej gospodarki jest stopniowe minimalizowanie dopłat z budżetu gminy na utrzymanie i remonty zasobu mieszkaniowego, a także należyte utrzymanie techniczne budynków i poprawa warunków mieszkaniowych lokatorów.

2. Najemcy lokali mieszkalnych opłacać będą czynsz najmu według ustalonej stawki bazowej za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu, z uwzględnieniem zasad wynikających z obowiązujących przepisów prawa powszechnie obowiązującego, jak też prawa miejscowego. Maksymalną stawkę czynszu dla zasobu mieszkaniowego gminy za 1 m² powierzchni użytkowej ustala Wójt Gminy w drodze zarządzenia.

3. Wprowadza się następujące czynniki obniżające wartość użytkową lokalu:

- a) Lokal nie jest wyposażony w łazienkę lub bez w.c. – 10%;
- b) Lokal nie jest wyposażony w instalację centralnego ogrzewania – 5%;
- c) Lokal położony na poddaszu – 5%;
- d) Lokal o wspólnej kuchni, łazience, w.c. – 10%,
- e) Ogólny stan techniczny budynku – 0% (nie różnicuje się stawek czynszu z uwzględnieniem czynnika ogólnego stanu technicznego budynku ponieważ stan techniczny budynków należących do gminnego zasobu mieszkaniowego Gminy jest zróżnicowany w bardzo niewielkim stopniu);
- f) Położenie budynku – 0% (nie różnicuje się stawek czynszu z uwzględnieniem czynnika położenia budynku ponieważ wszystkie budynki znajdujące się w gminnym zasobie mieszkaniowym położone są na obszarach wiejskich bez możliwości ich różnicowania).

Rozdział 5.

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w latach 2023-2027

1. Mieszkaniowym zasobem Gminy zarządza Wójt Gminy Miedzichowo.

2. Gospodarowanie mieszkaniowym zasobem Gminy polega na zabezpieczeniu nieruchomości przed uszkodzeniem lub zniszczeniem, dokonywaniu bieżących przeglądów instalacji oraz wykonywaniu remontów bieżących i modernizacji lokali i budynków.

3. W latach 2023-2027 nie przewiduje się zmian w dotychczasowym sposobie zarządzania zasobem mieszkaniowym Gminy.

Rozdział 6.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

1. Finansowanie gospodarki mieszkaniowej Gminy odbywać będzie się z następujących źródeł:

- a) Wpływy z czynszów za lokale mieszkalne wchodzące w skład zasobu mieszkaniowego gminy;
- b) Wpływy z najmu lokali użytkowych stanowiących własność gminy;
- c) Środki wydzielone na ten cel w budżecie gminy.

2. Dodatkowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej mogą być pozyskane dochody zewnętrzne, jak np. dotacje z budżetu państwa, preferencyjne finansowanie zwrotne udzielane przez BGK, kredyty i pożyczki długoterminowe.

Rozdział 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 wydatki inwestycyjne

1. Koszty utrzymania lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy związane są przede wszystkim z: bieżącą eksploatacją, utrzymaniem sprawności technicznej, udziałem gminy we wspólnotach mieszkaniowych, modernizacjami budynków, lokali i infrastruktury związanej z gospodarką mieszkaniową, postępowaniami sądowymi i egzekucyjnymi dotyczącymi odzyskania należności z tytułu zaległości czynszowych, rozbiórkami budynków, kosztami ogólnoadministracyjnymi.

2. Koszty zarządu nieruchomością wspólną oraz wpłaty na fundusz remontowy we wspólnotach mieszkaniowych

Tabela nr 7: Wysokość kosztów w latach 2023-2027

Rok	Koszty bieżącej eksploatacji	Koszty remontów i modernizacji	Koszty zarządu	Koszty inwestycyjne
2023	61.621,31	16.324,52	3.000,00	200.000,00
2024	prognozowany wzrost cen	prognozowany wzrost cen	prognozowany wzrost kosztu o 33%	300.000,00
2025	prognozowany wzrost cen	prognozowany wzrost cen	prognozowany wzrost kosztu o 33%	250.000,00
2026	prognozowany wzrost cen	prognozowany wzrost cen	prognozowany wzrost kosztu o 33%	Brak danych na dany moment
2027	prognozowany wzrost cen	prognozowany wzrost cen	prognozowany wzrost kosztu o 33%	Brak danych na dany moment

Rozdział 8.

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

1. W latach 2023-2027 planuje się poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy poprzez:

- Systematyczną dbałość o istniejący zasób mieszkaniowy i stan techniczny budynków oraz lokali;
- Racjonalne gospodarowanie lokalami mieszkaniowymi z uwzględnieniem ich wielkości i liczby osób zamieszkujących.

2. W latach 2023-2027 nie planuje się remontów kapitalnych budynków i lokali mieszkalnych, z którymi wiąże się konieczność zapewnienia lokali zamiennych najemcom na czas remontu.

3. Niezbędnym instrumentem realizacji przedstawionych powyżej celów są środki finansowe niezbędne na remonty i inne potrzeby.

4. Zakłada się podejmowanie działań związanych ze stymulowaniem aktywności mieszkańców w zakresie zamian lokali, w celu dostosowania standardu i wielkości mieszkania do możliwości finansowych i stanu rodzinnego najemcy. Uczestnikami zamian mogą być najemcy lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy.

5. Ważnym celem do osiągnięcia jest stopniowe zmniejszanie udziału Gminy we wspólnotach mieszkaniowych poprzez sukcesywną sprzedaż lokali z pierwszeństwem dla ich najemców.

Uzasadnienie

Uchwałę podejmuje się w wykonaniu ustawowego obowiązku nałożonego na gminy art. 21 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

Objęte uchwałą rozwiązania i proponowane działania mają na celu optymalizowanie zarządzania zasobem mieszkaniowym gminy i stworzenie możliwości realizacji obowiązków nałożonych prawem wobec wspólnoty samorządowej.

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy zawiera wytyczne i zobowiązania dla gminy do jego realizowania w kolejnych latach.