

**WIELOLETNI PROGRAM
GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY SIEROSZEWICE
NA LATA 2025-2030**

W Wieloletnim programie gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Sieroszewice na lata 2025-2030 dokonano oceny stanu mieszkaniowego zasobu Gminy Sieroszewice i przedstawiono prognozy dotyczące jego wielkości, a także dokonano analizy potrzeb remontowo-modernizacyjnych, przedstawiono zasady zarządzania zasobami gminy i zasady polityki czynszowej. Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy w szczególności obejmuje:

- I. Prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Sieroszewice na lata 2025-2030.
- II. Analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali na lata 2025-2030.
- III. Planowaną sprzedaż lokali w latach 2025-2030.
- IV. Zasadę polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.
- V. Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w latach 2025-2030.
- VI. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2025-2030.
- VII. Wysokość kosztów w latach 2025-2030 z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, koszty zarządzania nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym z współwłaścicieli, a także koszty inwestycyjne.
- VIII. Inne działania mające na celu poprawę, wykorzystanie i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

Rozdział I

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Sieroszewice na lata 2025-2030.

1. Mieszkaniowy zasób Gminy tworzą lokale mieszkalne w budynkach, w których wyodrębniono własność lokali (wspólnoty mieszkaniowe) jak i w budynkach stanowiących własność Gminy Sieroszewice.
2. Podstawowym zadaniem własnym Gminy jest tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej oraz zapewnienie lokali w ramach najmu socjalnego i lokali zamiennych, a także zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach.
3. Wielkość mieszkaniowego zasobu gminy oraz prognoza wzrostu przedstawia się następująco.

Lp.	Wyszczególnienie	Jedn. miary	2025 rok	2026 rok	2027 rok	2028 rok	2029 rok	2030 rok
1.	Ilość lokali	szt.	49	51	51	51	51	51
	- lokali mieszkalnych w budynkach stanowiących własność Gminy.	szt.	46	46	46	46	46	46
	Powierzchnia użytkowa	m ²	2.120,29	2.120,29	2.120,29	2.120,29	2.120,29	2.120,29
	- lokali przeznaczonych na najem socjalny i lokali tymczasowych w budynkach stanowiących własność Gminy.	szt.	0	4	4	4	4	4
	Powierzchnia użytkowa	m ²	0	100	100	100	100	100
	- lokali mieszkalnych w budynkach, w których wyodrębniono własność lokali (wspólnoty mieszkaniowe)	szt.	3	3	3	3	3	3
	Powierzchni użytkowa	m ²	186,10	186,10	186,10	186,10	186,10	186,10
2.	Ogółem powierzchnia użytkowa lokali	m ²	2.306,39	2.306,39	2.306,39	2.306,39	2.306,39	2.306,39

4. Wielkość potrzeb mieszkaniowych wyznaczają ustawowe obowiązki Gminy oraz liczba osób posiadających uprawnienia do otrzymania lokalu mieszkalnego i najmu socjalnego.
5. Prognoza wskazuje na zwiększenie istniejącego zasobu, w związku z planowanym nieodpłatnym przejęciem budynku po byłym Posterunku Policji przeznaczonym na zaadoptowanie pomieszczeń na najem socjalny i pomieszczenia tymczasowe. Szacuje się zaadoptowanie 4 pomieszczeń o łącznej powierzchni użytkowej ok. 100 m².
6. Powiększenie zasobu mieszkaniowego w kolejnych latach może być realizowane poprzez:
 - a) nowe budownictwo mieszkaniowe, w tym budownictwo przeznaczone na najem socjalny,
 - b) przejęcie budynków w drodze darowizny na wniosek i za zgodą stron,
 - c) nabywanie budynków i lokali mieszkalnych,
 - d) adaptację budynków komunalnych na cele mieszkalne,
 - e) najem lokali mieszkalnych celem podnajmu.
7. Gmina nie dysponuje aktualnie żadnymi pomieszczeniami przeznaczonymi na najem socjalny, pomieszczeniem tymczasowym, ani lokalem zamiennym.
8. W mieszkalnym zasobie Gminy w miarę możliwości planuje się rezerwę lokali dla osób, które utraciły lokal mieszkalny wskutek klęski żywiołowej, katastrofy lub pożaru.
9. Prognoza stanu technicznego

Lp.	Wyszczególnienie	Stan dobry	Stan średni	Stan niezadowalający
1.	Sieroszewice - lokal mieszkalny nr 2 przy ul. Ostrowskiej 100 – 40 m ²		x	
2.	Sieroszewice - lokal mieszkalny nr 3 przy ul. Ostrowskiej 100 – 40 m ²	x		
3.	Sieroszewice - lokal mieszkalny nr 4 przy ul. Ostrowskiej 100 – 68 m ²	x		
4.	Sieroszewice - lokal mieszkalny nr 1 przy ul. Ostrowskiej 96 – 34 m ²		x	

5.	Sieroszewice - lokal mieszkalny nr 2 przy ul. Ostrowskiej 96 – 34 m ²			x
6.	Sieroszewice - lokal mieszkalny nr 3 przy ul. Ostrowskiej 96 – 35 m ²			x
7.	Sieroszewice - lokal mieszkalny nr 4 przy ul. Ostrowskiej 96 – 56 m ²	x		
8.	Sieroszewice - lokal mieszkalny nr 5 przy ul. Ostrowskiej 96 – 34 m ²		x	
9.	Sieroszewice - lokal mieszkalny nr 6 przy ul. Ostrowskiej 96 – 45 m ²		x	
10.	Sieroszewice - lokal mieszkalny nr 7 przy ul. Ostrowskiej 96 – 34 m ²		x	
11.	Sieroszewice - lokal mieszkalny nr 8 przy ul. Ostrowskiej 96 – 34 m ²		x	
12.	Sieroszewice - lokal mieszkalny nr 3 przy ul. Ostrowskiej 93 – 50,73 m ²		x	
13.	Sieroszewice - lokal mieszkalny nr 4 przy ul. Ostrowskiej 93 – 34,80 m ²		x	
14.	Sieroszewice - lokal mieszkalny nr 5 przy ul. Ostrowskiej 93 – 70,53 m ²		x	
15.	Rososzycza - lokal mieszkalny nr 7 przy ul. Kościelnej 1 – 22,50 m ²		x	
16.	Rososzycza - lokal mieszkalny nr 8 przy ul. Kościelnej 12 – 27 m ²		x	
17.	Rososzycza - lokal mieszkalny nr 8A przy ul. Kościelnej 12 – 20 m ²		x	
18.	Rososzycza - lokal mieszkalny nr 9 przy ul. Kościelnej 12 – 40 m ²		x	

19.	Rososzycza - lokal mieszkalny nr 10 przy ul. Kościelnej 12 – 33,50 m ²		x	
20.	Rososzycza - lokal mieszkalny nr 11 przy ul. Kościelnej 12 – 28,50 m ²			x
21.	Rososzycza - lokal mieszkalny nr 12 przy ul. Kościelnej 12 – 20 m ²		x	
22.	Rososzycza - lokal mieszkalny nr 13 przy ul. Kościelnej 12 – 45 m ²		x	
23.	Rososzycza - lokal mieszkalny nr 14 przy ul. Kościelnej 12 – 40,50 m ²		x	
24.	Rososzycza - lokal mieszkalny nr 15 przy ul. Kościelnej 12 – 30 m ²		x	
25.	Rososzycza - lokal mieszkalny nr 16 przy ul. Kościelnej 12 – 17,50 m ²		x	
26.	Rososzycza – lokal mieszkalny przy ul. Kościelnej 15 – 19,80 m ²			x
27.	Rososzycza - lokal mieszkalny przy ul. Kaliskiej 3 – 66,60 m ²	x		
28.	Strzyżew - lokal mieszkalny nr 1 przy ul. Kościelnej 10 – 53 m ²		x	
29.	Strzyżew - lokal mieszkalny nr 2 przy ul. Kościelnej 10 – 67 m ²		x	
30.	Strzyżew - lokal mieszkalny nr 3 przy ul. Kościelnej 10 – 51 m ²		x	
31.	Strzyżew - lokal mieszkalny nr 4 przy ul. Kościelnej 10 – 58 m ²		x	

32.	Strzyżew – lokal mieszkalny nr 5 przy ul. Kościelnej 10 – 54 m ²			x
33.	Strzyżew - lokal mieszkalny nr 6 przy ul. Kościelnej 10 – 47 m ²		x	
34.	Strzyżew - lokal mieszkalny nr 7 przy ul. Kościelnej 10 – 42 m ²		x	
35.	Strzyżew - lokal mieszkalny nr 8 przy ul. Kościelnej 10 – 68 m ²		x	
36.	Strzyżew - lokal mieszkalny nr 1 przy ul. Kościelnej 4 – 40 m ²		x	
37.	Strzyżew - lokal mieszkalny przy ul. Kolonia 22 – 70,04 m ²		x	
38.	Latowice - lokal mieszkalny nr 2 przy ul. Środkowej 47 – 58,33 m ²		x	
39.	Latowice - lokal mieszkalny nr 3 przy ul. Środkowej 47 – 51,60 m ²		x	
40.	Latowice - lokal mieszkalny nr 4 przy ul. Środkowej 47 – 49 m ²		x	
41.	Biernacice - lokal mieszkalny nr 1 - Biernacice 1 – 60 m ²		x	
42.	Biernacice – lokal mieszkalny nr 2 – Biernacice 1 – 46 m ²		x	
43.	Wielowieś - lokal mieszkalny nr 3 przy ul. Słoneczna 6 – 62,10 m ²	x		
44.	Psary - lokal mieszkalny przy ul. Środkowej 34 – 68 m ²		x	
45.	Psary - lokal mieszkalny nr 16 przy ul. Leśnej 2 – 80,10 m ²		x	
46.	Psary - lokal mieszkalny nr 5 przy ul. Leśnej 2 – 68,50 m ²	x		
47.	Psary – lokal mieszkalny nr 19 przy ul. Leśnej 2 – 37,50 m ²			

48.	Westrza - lokal mieszkalny Westrza 30 – 60 m ²		x	
49.	Namysłaki - lokal mieszkalny Namysłaki 36 – 94,26 m ²		x	

Objaśnienie:

- **Stan dobry** – budynki po remoncie lub budynek, który nie wymaga napraw
- **Stan średni** – budynek wymaga prac remontowych np. naprawa uszkodzeń, otynkowania, wymiany instalacji wewnętrznych, wymiana okien.
- **Stan niezadowolający** – uszkodzone elementy konstrukcji, wymiana pokrycia dachowego, awaryjny stan instalacji zagrażający bezpieczeństwu.

10. Budynki stanowiące mieszkaniowy zasób gminy to obiekty o bardzo różnicowanym wieku, konstrukcji i standardzie.

Zdecydowana większość budynków wymaga modernizacji ze względu na ich wiek i ogólny stan techniczny. Priorytetowym celem remontów i modernizacji jest zapewnienie bezpieczeństwa lokatorom, w związku z tym w pierwszej kolejności podejmowane będą prace zmierzające do zabezpieczenia konstrukcji budynków, instalacji technicznych gwarantujących m.in.:

- a) sprawną instalację elektryczną,
- b) sprawną instalację odgromową,
- c) sprawną instalację wodno-kanalizacyjną,
- d) stan konstrukcji budynków zapewniający bezpieczeństwo,
- e) szczelność pokrycia dachowego,
- f) sprawne przewody dymowe, spalinowe i wentylacyjne.

11. Stan techniczny budynków lub ich poszczególnych elementów wskazuje na konieczność systematycznego przeprowadzania remontów i modernizacji w poszczególnym zakresie.

Rozdział II

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali na lata 2025-2030.

1. Z uwagi na fakt, że większość budynków wybudowanych zostało w XIX wieku, prawie wszystkie wymagają kapitalnego remontu, a pozostała część remontów okresowych. Podstawową przesłanką do określenia potrzeb remontowych i modernizacyjnych będą przede wszystkim przeglądy techniczne budynków – wykonane zgodnie z przepisami Prawa budowlanego. Remonty i modernizacje zasobu mieszkaniowego będą odbywały się w ramach posiadanych środków finansowych. Ponieważ głównym źródłem finansowania prac remontowych będą wpływy z czynszów (które nie są wystarczające na sfinansowanie niezbędnych potrzeb) prace remontowe i modernizacyjne będą koncentrowały się przede wszystkim na wymianie instalacji elektrycznej, naprawie dachu oraz przebudowywaniu kominów. Tylko niewielka część dochodu z czynszów zostanie przeznaczona na poprawę stanu technicznego poszczególnych lokali mieszkalnych.
2. Plan modernizacji lokali mieszkalnych:

ROK	Wymiana instalacji elektrycznej	Remont dachu	Przebudowa kominów	Wymiana stolarki okiennej i/lub drzwiowej	Wykonanie WC/lazienki w lokalu
2025	3	1	2	2	1
2026	2	1	3	2	1
2027	2	1	2	2	1
2028	2	1	1	2	1
2029	2	1	2	2	1
2030	2	1	1	2	1
Razem:	13	6	11	12	6

3. Plan remontów budynków:

- a) Rok 2025

- wymiana instalacji elektrycznej
- remont dachu

- przebudowa kominów
- wymiana stolarki okiennej i/lub drzwiowej
- wykonanie WC/łazienki w lokalu

b) Rok 2026

- wymiana instalacji elektrycznej
- remont dachu
- przebudowa kominów
- wymiana stolarki okiennej i/lub drzwiowej
- wykonanie WC/łazienki w lokalu

c) Rok 2027

- wymiana instalacji elektrycznej
- remont dachu
- przebudowa kominów
- wymiana stolarki okiennej i/lub drzwiowej
- wykonanie WC/łazienki w lokalu

d) Rok 2028

- wymiana instalacji elektrycznej
- remont dachu
- przebudowa kominów
- wymiana stolarki okiennej i/lub drzwiowej
- wykonanie WC/łazienki w lokalu

e) Rok 2029

- wymiana instalacji elektrycznej
- remont dachu
- przebudowa kominów
- wymiana stolarki okiennej i/lub drzwiowej

- wykonanie WC/łazienki w lokalu

f) Rok 2030

- wymiana instalacji elektrycznej

- remont dachu

- przebudowa kominów

- wymiana stolarki okiennej i/lub drzwiowej

- wykonanie WC/łazienki w lokalu

4. Niezależnie od wskazanych wyżej prac remontowych priorytetem jest:

a) coroczne wykonywanie kontroli przewodów kominowych we wszystkich budynkach i wykonanie zaleceń wykazanych w protokołach pokontrolnych

b) roczne wykonywanie kontroli elementów budynków i instalacji narażonych na szkodliwe wpływy atmosferyczne podczas użytkowania obiektów

c) podjęcie działań w celu racjonalnego zużycia mediów w budynkach (energii elektrycznej klatki schodowej)

Rozdział III

Planowana sprzedaż lokali w latach 2025-2030.

1. W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy, dopuszcza się sprzedaż lokali na rzecz ich najemców, które wymagają przeprowadzenia kapitalnych remontów, ze względu na zły stan techniczny.
2. Zakłada się, że sprzedaż lokali będzie koncentrować się w szczególności na tych budynkach, w których część lokali została już wykupiona. W budynkach tych dopuszcza się sprzedaż lokali z zachowaniem procedury określonej 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 (Dz. U. z 2023 r. poz. 725 ze zm.). Zasadniczym celem sprzedaży będzie uporządkowanie struktury własności, która umożliwi zminimalizowanie udziału gminy we wspólnotach mieszkaniowych i zmniejszy uciążliwość gospodarowania zasobem. Z tego względu preferowana jest jednocześnie sprzedaż wszystkich mieszkań znajdujących się w budynku, w wyniku czego cały budynek przestaje być własnością gminy.

3. Prognozuje się, że na rzecz dotychczasowych najemców zostaną sprzedane 4 lokale.
4. Prognozuje się sprzedaż 1 lokalu w budynku, w którym zostały już sprzedane wszystkie lokale będące własnością gminy.
5. Sprzedaż lokali odbywa się na zasadach określonych w odrębnej uchwale.

Rozdział IV

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.

1. Głównym celem polityki czynszowej prowadzonej w gminie jest dążenie do ustalenia wysokości czynszów na poziomie 3% wartości odtworzeniowej, co umożliwi pełne pokrycie kosztów remontu i modernizacji istniejącego zasobu mieszkaniowego bez konieczności finansowania z innych źródeł.
2. Kierując się zasadami ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2023 r. poz. 725 ze zm.) oraz celami wskazanymi wyżej określa się następujące zasady polityki czynszowej:
 - a) czynsz jest opłacany za lokale mieszkalne i zamienne stanowiące mieszkaniowy zasób Gminy Sieroszewice,
 - b) wysokość stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali ustala Wójt Gminy w drodze zarządzenia.
3. Ustala się następujące czynniki mogące wpłynąć na obniżenie stawki bazowej czynszu:

a) mieszkanie bez ciepłej wody	-2%
b) mieszkanie bez centralnego ogrzewania	-2%
c) mieszkanie bez łazienki	-2%
d) mieszkanie bez WC	-2%
e) mieszkanie bez zimnej wody	-2%
f) mieszkanie bez kanalizacji	-2%
g) mieszkanie w suterynie lub na strychu	-2%
h) mieszkanie w budynku przeznaczonym do rozbiórki	-2%
4. Obniżenia stawki czynszu określone w pkt. 3 podlegają sumowaniu. Maksymalne obniżenie czynszu najmu nie może przekroczyć 10%.
5. Czynniki obniżające stawki czynszu nie dotyczą najmu socjalnego i pomieszczeń tymczasowych.

6. Wójt w drodze zarządzenia ustala stawkę czynszu za najem socjalny i pomieszczenia tymczasowe, w wysokości 50% stawki bazowej czynszu obowiązującej w mieszkaniowym zasobie Gminy.
7. Czynsz obejmuje koszty związane z utrzymaniem lokali zgodnie z art. 2 ust. 1 pkt 8a ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.
8. Najemca oprócz czynszu jest zobowiązany do uiszczenia opłat związanych z użytkowaniem lokalu, a niezależnych od właściciela tj. opłat za dostawę do lokalu energii elektrycznej, wody, gazu oraz opłat za odbiór ścieków.
9. Warunki obniżania czynszu:
 - a) Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadnia zastosowanie obniżek czynszu, jeżeli miesięczny dochód gospodarstwa domowego przypadający średnio na jednego członka tego gospodarstwa w okresie trzech miesięcy poprzedzających miesiąc, w którym złożono wniosek o obniżenie czynszu nie przekracza:
 - w jednoosobowym gospodarstwie domowym:
 - a. 75% najniższej emerytury, – co skutkuje obniżką czynszu o 10%;
 - w wieloosobowym gospodarstwie domowym:
 - b. 50% najniższej emerytury, – co skutkuje obniżką czynszu o 10%;
 - b) Za dochód uważa się wszelkie przychody po odliczeniu kosztów ich uzyskania oraz po odliczeniu składek na ubezpieczenie emerytalne i rentowe oraz na ubezpieczenie chorobowe, określonych w przepisach o systemie ubezpieczeń społecznych, chyba że zostały już zaliczone do kosztów uzyskania przychodu. Do dochodu nie wlicza się świadczeń pomocy materialnej dla uczniów, dodatków dla sierot zupełnych, jednorazowych zapomóg z tytułu urodzenia się dziecka, dodatku z tytułu urodzenia dziecka, pomocy w zakresie dożywiania, zasiłków pielęgnacyjnych, zasiłków okresowych z pomocy społecznej, jednorazowych świadczeń pieniężnych i świadczeń w naturze z pomocy społecznej, dodatku mieszkaniowego, dodatku energetycznego, zapomogi pieniężnej, o której mowa w przepisach o zapomogdzie pieniężnej dla niektórych emerytów, rencistów i osób pobierających świadczenie przedemerytalne albo zasiłek przedemerytalny w 2007 r., świadczenie pieniężne i pomoc pieniężna, o których mowa w przepisach ustawy z dnia 20 marca 2015 r. o działaczach opozycji antykomunistycznej oraz osobach represjonowanych z powodów politycznych, świadczenie wychowawcze, o którym mowa w ustawie z dnia 11 lutego 2016 r. o pomocy państwa w wychowywaniu dzieci, dodatek wychowawczy, o którym mowa w ustawie z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej, dopłata do czynszu, o której mowa w ustawie z dnia 20 lipca 2018 r. o pomocy państwa w ponoszeniu wydatków mieszkaniowych w pierwszych latach najmu mieszkania, świadczenie pieniężne przyznawane na podstawie art. 9 ustawy z dnia 22 listopada 2018 r. o grobach weteranów walk o wolność i niepodległość Polski, świadczenie uzupełniające przyznane na podstawie ustawy z dnia 31 lipca 2019 r. o świadczeniu uzupełniającym dla osób niezdolnych do samodzielnej egzystencji.
 - c) Najemca ubiegający się o udzielenie obniżenia czynszu jest zobowiązany złożyć wniosek wraz z oświadczeniem o stanie majątkowym członków gospodarstwa

domowego i deklaracją o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego (w okresie 3 miesięcy poprzedzających złożenie deklaracji).

- d) Obniżki czynszu następują według procedury zawartej w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2023 r. poz. 725 ze zm.)

Rozdział V

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w latach 2025-2030.

1. Wydzielanie lokali z przeznaczeniem na najem socjalny i pomieszczeń tymczasowych w ramach mieszkaniowego zasobu Gminy następuje w drodze zarządzenia.
2. Lokalami mieszkalnymi zarządza i administruje Gminny Zakład Komunalny jako jednostka organizacyjna Gminy Sieroszewice.
3. Zarządzanie i administrowanie, o którym mowa w ust. 3 obejmuje następujące czynności: prowadzenie windykacji należności, podejmowanie czynności w postępowaniu sądowym, dokonywanie przeglądów technicznych i eksploatacyjnych, prowadzenie obsługi biurowej i finansowej, pobieranie czynszów za lokale, organizowanie i nadzorowanie napraw, konserwacji, remontów i modernizacji prowadzonych w zarządzanym zasobie, sprawowanie funkcji kontrolnych w zakresie utrzymania czystości i porządku w obrębie budynków, sprawowania funkcji kontrolnych w zakresie korzystania z energii elektrycznej części wspólnych budynków, wyrażania zgody na wykonywanie w lokalu ulepszeń przez najemców oraz zawieranie z nimi umowy określający sposób rozliczenia z tego tytułu.
4. Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy powinny zapewnić:
 - a) utrzymanie stanu technicznego lokali i budynków w stanie nie pogorszonym oraz na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia w okresie użytkowania
 - b) utrzymanie budynków i ich otoczenia w należytej estetyce
 - c) racjonalne zużywanie mediów w budynkach
 - d) zapewnienie obsługi mieszkańców na najwyższym poziomie
5. Zarządzanie budynkami, w których wyodrębniono własność lokali wykonywane jest przez zarządcę nieruchomości posiadającego licencję zawodową w oparciu o ustawę z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz.U. z 2021 r. poz. 1048) oraz inne

obowiązujące przepisy, z uwzględnieniem woli właścicieli lokali wyrażonej w formie uchwał wspólnot mieszkaniowych.

6. Wójt wykonuje uprawnienia właściciela tj. zawiera umowy najmu lokali, ustala stawkę czynszu, podejmuje decyzję w zakresie umarzania , rozkładania na raty i odraczania terminu zapłaty wierzytelności, podejmuje ostateczną decyzję o przydziale lokalu, wydziela lokale z przeznaczeniem na najem socjalny i pomieszczenie tymczasowe oraz inne wynikające z ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 223 r. poz. 725 ze zm.).
7. Nie przewiduje się dokonywania zmian w sposobie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy.

Rozdział VI

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2025-2030.

Głównym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej są wpływy uzyskane z czynszów oraz środki przewidziane w budżecie Gminy, a także środki zewnętrzne w postaci preferencyjnych kredytów przewidzianych dla mieszkalnictwa.

Rozdział VII

Wysokość kosztów w latach 2025-2030 z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, koszty zarządzania nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym z współwłaścicieli, a także koszty inwestycyjne.

1. Środki finansowe pochodzące z czynszów za lokale mieszkalne oraz budżetu gminy, co roku powinny być w miarę potrzeb przeznaczone na bieżące utrzymanie, remonty, modernizację lokali będących w mieszkaniowym zasobie Gminy oraz na wszystkie przeglądy techniczne zgodnie z obowiązującymi przepisami.
2. Prognozowanie wysokości kosztów na gospodarowanie mieszkaniowym zasobem Gminy, w poszczególnych latach przedstawia tabela.

Lp.	rok	koszty bieżącej eksploatacji	koszty remontów	koszty modernizacji lokali i budynków	koszty zarządzania nieruchomościami wspólnymi	wydatki inwestycyjne
1.	2025	36.522,51	70.000,00	0,00	32.279,00	0,00
2.	2026	40.229,76	90.000,00	0,00	35.507,00	0,00
3.	2027	44.252,74	95.000,00	0,00	39.057,00	0,00
4.	2028	48.678,01	100.000,00	0,00	42.963,00	0,00
5.	2029	53.545,81	120.000,00	0,00	47.259,00	0,00
6.	2030	58.900,39	120.000,00	0,00	51.985,00	0,00

Rozdział VIII

Inne działania mające na celu poprawę, wykorzystanie i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

1. W celu utrzymania zasobu mieszkaniowego na odpowiednim poziomie należy wykonywać remonty bieżące i modernizację lokali i budynków.
2. Dążenie do jak największego zaspokajania potrzeb mieszkaniowych mieszkańców gminy.
3. Poprawa warunków i standardu lokali mieszkalnych.
4. W związku z zapotrzebowaniem na lokale mieszkalne i najem socjalny Gmina czynić będzie starania na pozyskanie środków na budowę nowych lokali.
5. Dążenie do sprzedaży lokali w budynkach, w których część lokali została już wykupiona.
6. Dążenie do sprzedaży lokali znajdujących się w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy.
7. W okresie objętym programem sprzedaż lokali mieszkalnych będących w gminnym zasobie mieszkaniowym pod warunkiem, że obecni najemcy wystąpią z wnioskiem o wykup wynajmowanych lokali mieszkalnych.
8. Racjonalizacja i urealnienie opłat czynszu za lokale mieszkalne oraz kosztów zarządu gminnym zasobem mieszkaniowym.

9. Racjonalne gospodarowanie środkami z budżetu gminy przeznaczonymi na utrzymanie gminnego zasobu mieszkaniowego.
10. Przedstawiony program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na lata 2025-2030 umożliwia racjonalne rozporządzanie zasobem mieszkaniowym, planowanie finansowania gospodarki mieszkaniowej, w celu poprawy wykorzystania zasobu mieszkaniowego gminy.