

**Uchwała Nr/...../2025
Rady Gminy Sieroszewice
z dnia2025 r.**

**w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy
Sieroszewice na lata 2025-2030**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 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 2023 r. poz. 725 ze zm.) uchwała się, co następuje:

§ 1. Uchwała się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Sieroszewice na lata 2025-2030” w brzmieniu określonym w załączniku do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Sieroszewice.

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

Bez zastrzeżeń pod względem
formalno - prawnym

Radca Prawny
Radosław Cegła
Radosław Cegła

Uzasadnienie
do uchwały Nr/...../ 2025
Rady Gminy Sieroszewice
z dnia 2025 r.

w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy
Sieroszewice na lata 2025-2030

Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t. j. Dz. U. z 2023 r. poz. 725 ze zm.) nałożyła na Gminę obowiązek uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Sieroszewice na co najmniej pięć kolejnych lat. 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.

Wobec spełnienia wymogów powyższej ustawy podjęcie uchwały w powyższej kwestii jest uzasadnione.

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

Rozdział 1

Postanowienia ogólne

§ 1. Celem wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Sieroszewice na lata 2025-2030 jest określenie podstawowych kierunków działania w gospodarowaniu zasobem mieszkaniowym.

§ 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 zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 725 ze zm.),
- 2) zasobie – należy przez to rozumieć mieszkaniowy zasób Gminy Sieroszewice,
- 3) wynajmującym – należy przez to Gminę Sieroszewice,
- 4) gminie – należy przez to rozumieć Gminę Sieroszewice.

Rozdział 2

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy na lata 2025-2030

§ 3.1. 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	44	44	44	44	44
	Powierzchnia użytkowa	m ²	2.120,29	2.010,25	2.010,25	2.010,25	2.010,25	2.010,25
	- 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	2.296,35	2.296,35	2.296,35	2.296,35	2.296,35

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:

- 1) nowe budownictwo mieszkaniowe, w tym budownictwo przeznaczone na najem socjalny,
- 2) przejęcie budynków w drodze darowizny na wniosek i za zgodą stron,

- 3) nabywanie budynków i lokali mieszkalnych,
- 4) adaptację budynków komunalnych na cele mieszkalne,
- 5) najem lokali mieszkalnych celem podnajmu.

7. Gmina nie dysponuje aktualnie żadnymi pomieszczeniami przeznaczonymi na najem socjalny, pomieszczeniem tymczasowym, ani lokalem zamiennym.

8. W mieszkaniowym zasobie Gminy w miarę możliwości planuje się rezerwę lokali dla osób, które utraciły lokal mieszkalny wskutek klęski żywiołowej, katastrofy lub pożaru.

9. Stan techniczny mieszkaniowego zasobu gminy określają następujące kryteria:

- 1) wiek budynków,
- 2) wyposażenie techniczne budynków i lokali,
- 3) stan techniczny budynków i stopień ich zużycia,
- 4) konstrukcja,
- 5) prognoza stanu technicznego:

Rok		2025			2026			2027			2028			2029			2030		
Lp.	Wyszczególnienie	Stan dobry	Stan średni	Stan niezadawalający	Stan dobry	Stan średni	Stan niezadawalający	Stan dobry	Stan średni	Stan niezadawalający	Stan dobry	Stan średni	Stan niezadawalający	Stan dobry	Stan średni	Stan niezadawalający	Stan dobry	Stan średni	Stan niezadawalający
1.	Sieroszewice - lokal mieszkalny nr 2 przy ul. Ostrowskiej 100 – 40 m ²		X			X			X										
2.	Sieroszewice - lokal mieszkalny nr 3 przy ul. Ostrowskiej 100 – 40 m ²	X			X			X											
3.	Sieroszewice - lokal mieszkalny nr 4 przy ul. Ostrowskiej 100 – 68 m ²	X			X			X											

4.	Sieroszewice - lokal mieszkalny nr 1 przy ul. Ostrowskiej 96 – 34 m ²		X			X			X			X			X
5.	Sieroszewice - lokal mieszkalny nr 2 przy ul. Ostrowskiej 96 – 34 m ²			X		X			X			X			X
6.	Sieroszewice - lokal mieszkalny nr 3 przy ul. Ostrowskiej 96 – 35 m ²			X		X			X			X			X
7.	Sieroszewice - lokal mieszkalny nr 4 przy ul. Ostrowskiej 96 – 56 m ²	X			X				X			X			X
8.	Sieroszewice - lokal mieszkalny nr 5 przy ul. Ostrowskiej 96 – 34 m ²		X			X			X			X			X
9.	Sieroszewice - lokal mieszkalny nr 6 przy ul. Ostrowskiej 96 – 45 m ²		X		X				X			X			X
10.	Sieroszewice - lokal mieszkalny nr 7 przy ul. Ostrowskiej 96 – 34 m ²		X			X			X			X			X
11.	Sieroszewice - lokal mieszkalny nr 8 przy ul. Ostrowskiej 96 – 34 m ²		X			X			X			X			X
12.	Sieroszewice - lokal mieszkalny nr 3 przy ul. Ostrowskiej 93 – 50,73 m ²		X		X				X			X			X
13.	Sieroszewice - lokal mieszkalny nr 4 przy ul. Ostrowskiej 93 – 34,80 m ²		X		X				X			X			X

14.	Sieroszewice - lokal mieszkalny nr 5 przy ul. Ostrowskiej 93 – 70,53 m ²		X		X			X			X			X				
15.	Rososzycza - lokal mieszkalny nr 7 przy ul. Kościelnej 12 – 22,5 m ²		X			X			X			X			X			X
16.	Rososzycza - lokal mieszkalny nr 8 przy ul. Kościelnej 12 – 27 m ²		X			X			X			X			X			X
17.	Rososzycza - lokal mieszkalny nr 8A przy ul. Kościelnej 12 – 20 m ²		X		X			X			X			X				X
18.	Rososzycza - lokal mieszkalny nr 9 przy ul. Kościelnej 12 – 40 m ²		X		X			X			X			X				X
19.	Rososzycza - lokal mieszkalny nr 10 przy ul. Kościelnej 12 – 33,50 m ²		X			X			X			X			X			X
20.	Rososzycza - lokal mieszkalny nr 11 przy ul. Kościelnej 12 – 28,50 m ²			X		X		X			X			X				X
21.	Rososzycza - lokal mieszkalny nr 12 przy ul. Kościelnej 12 – 20 m ²		X			X			X			X			X			X
22.	Rososzycza - lokal mieszkalny nr 13 przy ul. Kościelnej 12 – 45 m		X			X			X			X			X			X
23.	Rososzycza - lokal mieszkalny nr 14 przy ul. Kościelnej 12 – 40,50 m ²		X			X			X			X			X			X

24.	Rososzycza - lokal mieszkalny nr 15 przy ul. Kościelnej 12 – 30 m ²		X			X			X			X			X
25.	Rososzycza - lokal mieszkalny nr 16 przy ul. Kościelnej 12 – 17,50 m ²		X			X			X			X			X
26.	Rososzycza – lokal mieszkalny przy ul. Kościelnej 15 – 19,80 m ²			X		X			X			X			X
27.	Rososzycza - lokal mieszkalny przy ul. Kaliskiej 3 – 66,60 m ²	X			X				X			X			X
28.	Strzyżew - lokal mieszkalny nr 1 przy ul. Kościelnej 10 – 53 m ²		X		X				X			X			X
29.	Strzyżew - lokal mieszkalny nr 2 przy ul. Kościelnej 10 – 67 m ²		X		X				X			X			X
30.	Strzyżew - lokal mieszkalny nr 3 przy ul. Kościelnej 10 – 51 m ²		X		X				X			X			X
31.	Strzyżew - lokal mieszkalny nr 4 przy ul. Kościelnej 10 – 58 m ²		X		X				X			X			X
32.	Strzyżew – lokal mieszkalny nr 5 przy ul. Kościelnej 10 – 54 m ²			X		X			X			X			X
33.	Strzyżew - lokal mieszkalny nr 6 przy ul. Kościelnej 10 – 47 m ²		X		X				X			X			X

34.	Strzyżew - lokal mieszkalny nr 7 przy ul. Kościelnej 10 – 42 m ²		X		X			X			X			X	
35.	Strzyżew - lokal mieszkalny nr 8 przy ul. Kościelnej 10 – 68 m ²		X		X			X			X			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		X			X			X			X	
39.	Latowice - lokal mieszkalny nr 3 przy ul. Środkowej 47 – 51,60 m ²		X		X			X			X			X	
40.	Latowice – lokal mieszkalny nr 4 przy ul. Środkowej 47 – 49 m ²		X		X			X			X			X	
41.	Biernacice - lokal mieszkalny nr 1 - Biernacice 1 – 60 m ²		X		X			X			X			X	
42.	Biernacice – lokal mieszkalny nr 2 – Biernacice 1 – 46 m ²		X		X			X			X			X	
43.	Wielowieś - lokal mieszkalny nr 3 przy ul. Słoneczna 6 – 62,10 m ²	X			X			X			X			X	

44.	Psary - lokal mieszkalny przy ul. Środkowej 34 – 68 m ²		X			X			X			X			X		
45.	Psary - lokal mieszkalny nr 16 przy ul. Leśnej 2 – 80,10 m ²		X		X			X			X				X		
46.	Psary - lokal mieszkalny nr 5 przy ul. Leśnej 2 – 68,50 m ²	X			X			X			X				X		
47.	Psary – lokal mieszkalny nr 19 przy ul. Leśnej 2 – 37,50 m ²	X			X			X			X				X		
48.	Westrza - lokal mieszkalny Westrza 30 – 60 m ²		X		X			X			X				X		
49.	Namysłaki - lokal mieszkalny Namysłaki 36 – 94,26 m ²		X		X			X			X				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. Lokale wchodzące w skład zasobu, wyposażone w instalacje:

- 1) elektryczną – 100%,
- 2) wodną – 100%,
- 3) kanalizacyjną – 100%,
- 4) sieć kanalizacyjną – 69,39%,
- 5) szambo bezodpływowe – 30,61%,
- 6) ogrzewanie – 100%, w tym:
 - a) centralne – 6,12%,
 - b) indywidualne – 93,87%

11. Budynki stanowiące mieszkaniowy zasób gminy to obiekty o bardzo zróżnicowanym 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.:

- 1) sprawną instalację elektryczną,
- 2) sprawną instalację odgromową,
- 3) sprawną instalację wodno-kanalizacyjną,
- 4) stan konstrukcji budynków zapewniający bezpieczeństwo,
- 5) szczelność pokrycia dachowego,
- 6) sprawne przewody dymowe, spalinowe i wentylacyjne.

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

Rozdział 3

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

§ 4. 1. Wielkość potrzeb wyznacza liczba złożonych i pozytywnie rozpatrzonych wniosków o przydział lokalu wchodzącego w skład zasobu. Ponadto obowiązkiem gminy jest realizowanie sądowych wyroków eksmisyjnych, z których wynika uprawnienie do najmu socjalnego oraz orzeczeń, z których wynika uprawnienie do tymczasowego pomieszczenia.

2. Z uwagi na fakt, że większość budynków wybudowanych zostało w XIX wieku, prawie wszystkie wymagają kapitalnego remontu, a pozostała część remontów okresowych. Potrzeby w tym zakresie realizowane będą m.in. w oparciu o zalecenia z protokołów okresowych kontroli stanu technicznego, wykonanych zgodnie z przepisami ustawy Prawo budowlane, w oparciu o zlecane ekspertyzy, zgłoszenia najemców oraz wyniki systematycznych przeglądów stanu technicznego budynków realizowanych przez zarządcę. 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.

3. 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

4. Niezależnie od wskazanych wyżej prac remontowych priorytetem jest:

- 1) coroczne wykonywanie kontroli przewodów kominowych we wszystkich budynkach i wykonanie zaleceń wykazanych w protokołach pokontrolnych,
- 2) roczne wykonywanie kontroli elementów budynków i instalacji narażonych na szkodliwe wpływy atmosferyczne podczas użytkowania obiektów,
- 3) podjęcie działań w celu racjonalnego zużycia mediów w budynkach (energii elektrycznej korytarzy wspólnych).

Rozdział 4

Planowana sprzedaż lokali w latach 2025-2030

§ 5.1. 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. 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 zostanie sprzedanych 4 lokali, oraz 1 lokal w budynku, w którym zostały już sprzedane wszystkie lokale będące własnością gminy.

4. Sprzedaż lokali odbywa się na rzecz najemców albo na zasadach ogólnych – w trybie przetargowym.

5. Sprzedaż lokali na rzecz najemców następuje z zastosowaniem bonifikat określonych odrębnymi przepisami. Bonifikaty winny umożliwić szeroki dostęp do zakupu lokalu przez najemcę.

6. Planowana sprzedaż lokali:

Rok	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Planowana sprzedaż	2	0	3	0	0	0
- w tym na rzecz najemców (z bonifikatą)	1	0	3	0	0	0

Rozdział 5

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 6.1. Polityka czynszowa powinna zmierzać do zrównoważenia kosztów związanych z utrzymaniem zasobu z przychodami z tytułu czynszu najmu za lokale mieszkalne. Zbytni wzrost wysokości stawki czynszu może jednak spowodować wzrost liczby osób posiadających zadłużenie z tytułu najmu lokalu, a tym samym zwiększenie stanu zadłużenia w zasobie.

2. Czynsz najmu powinien stanowić główne źródło finansowania kosztów utrzymania zasobu.

3. Wysokość stawki bazowej czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali ustala Wójt Gminy w drodze zarządzenia.

4. Czynsz obejmuje koszty związane z utrzymaniem lokali zgodnie z art. 2 ust. 1 pkt 8a ustawy.

5. Wpływ czynników podwyższających lub obniżających wartość użytkową lokalu na wysokość stawki bazowej czynszu za 1 m²

1) lokal położony w odległości powyżej 2 km od najbliższego przystanku komunikacyjnego:
- 2%

2) lokal w suterynie lub na strychu: - 2%

- 3) lokal bez ciepłej wody: -2%
- 4) lokal niewyposażony w łazienkę: -2%
- 5) lokal niewyposażony w WC: -2%
- 6) lokal wyposażony w centralne ogrzewanie: + 5%
- 7) lokal nie wyposażony w kanalizację: -2%
- 8) lokal podłączony do sieci kanalizacyjnej: +2%
- 9) lokal w budynku w złym stanie technicznym: – 2%
- 10) lokal w budynku w dobrym stanie technicznym: +2%

6. Czynniki podwyższające i obniżające stawki czynszu nie dotyczą najmu socjalnego i pomieszczeń tymczasowych.

7. Wójt w drodze zarządzenia ustala stawkę czynszu za najem socjalny i pomieszczenia tymczasowe, w wysokości 50% stawki bazowej czynszu obowiązującej w mieszkaniowym zasobie Gminy.

8. W czasie trwania stosunku najmu wynajmujący może podwyższyć stawkę czynszu, jeżeli zostaną dokonane ulepszenia mające wpływ na wysokość czynszu.

§ 7. Warunki obniżania czynszu:

1. Na wniosek najemcy wynajmujący stosuje obniżki czynszu, o ile najemca spełnia kryterium dochodowe. Za dochód uważa się dochód w rozumieniu przepisów o dodatkach mieszkaniowych.

2. 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:

1) w jednoosobowym gospodarstwie domowym: 75% najniższej emerytury, – co skutkuje obniżką czynszu o 10%;

2) w wieloosobowym gospodarstwie domowym: 50% najniższej emerytury, – co skutkuje obniżką czynszu o 10%;

3. Obniżki czynszu następują według procedury zawartej w ustawie.

4. Obniżki czynszu nie stosuje się wobec najemców, którzy:

1) w dniu złożenia wniosku o zastosowanie obniżki posiadają zaległości, z tytułu opłacania czynszu,

- 2) otrzymały wypowiedzenie umowy najmu,
- 3) zawarły z wynajmującym umowę najmu socjalnego lokalu.

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 2025-2030

§ 8.1. 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. 2 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. 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 ze zm.) oraz inne obowiązujące przepisy, z uwzględnieniem woli właścicieli lokali wyrażonej w formie uchwał wspólnot mieszkaniowych.

5. 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.

6. Nie przewiduje się dokonywania zmian w sposobie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy.

7. Zarządzanie zasobem powinno umożliwić realizację następujących celów wg niżej wymienionych priorytetów:

- 1) pozyskiwanie do zasobu nowych lokali,
 - 2) poprawę stanu technicznego lokali,
 - 3) racjonalne wykorzystanie istniejącego zasobu,
 - 4) intensyfikowanie działań mających na celu dostosowanie standardu i wielkości mieszkania do możliwości finansowych rodziny,
 - 5) maksymalne obniżenie zaległości czynszowych.
8. Realizacja celów wymienionych w ust.7 będzie możliwa poprzez aktywny sposób zarządzania zasobem, i tak należy:
- 1) prowadzić taką politykę remontów, aby w pierwszej kolejności wykonywać remonty budynków wg poniższej hierarchii ważności:
 - a) ze względu na bezpieczeństwo – remonty instalacji elektrycznych oraz roboty zduńskie,
 - b) ze względu na możliwość dewastacji budynków – roboty dekarские, instalacje wodno-kanalizacyjne, ogrzewania i ciepłej wody,
 - c) obniżając koszty eksploatacji – wymiana stolarki okiennej i drzwiowe, roboty murarskie, uszczelniające, ocieplające,
 - d) ze względu na poprawę estetyki – roboty malarskie, posadzki, podłogi.
 - 2) intensywność działania na rzecz zamiany mieszkań w przypadku gdy:
 - a) pozostały pojedyncze lokale gminne w budynku stanowiącym współwłasność (wspólnota mieszkaniowa z udziałem gminy),
 - b) powierzchnia dotychczas zajmowanego lokalu jest większa niż wynika to z potrzeb najemcy lub możliwości opłacania ciężącym na nim należności (czynszu i opłat niezależnych od wynajmującego),
 - c) konieczność zamiany wynika z sytuacji zdrowotnej, np. likwidacja barier architektonicznych.
 - 3) prowadzić wszelkie możliwe działania windykacyjne.

Rozdział 7

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2025-2030

§ 9.1. Podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej są przychody z tytułu czynszów za najem lokali mieszkalnych i użytkowych oraz środki finansowe uzyskane ze sprzedaży lokali na rzecz najemców z zastosowaniem bonifikat.

2. Dodatkowym źródłem finansowania gospodarki mogą być sprzedaże lokali i budynków na wolnym rynku oraz fundusze zewnętrzne.

3. Prognoza wysokości finansowania gospodarki mieszkaniowej w poszczególnych latach:

Lp.	Źródło finansowania	2025	2026	2027	2028	2029	2030
1.	Czynsz – lokale mieszkalne	76.795,56	74.145,84	75.445,65	75.445,65	82.990,22	82.990,22
2.	Czynsz – lokale użytkowe	20.241,12	20.241,12	22.265,23	22.265,23	24.491,75	24.491,75
3.	Sprzedaż mieszkań na rzecz ich najemców	64.350,00	0,00	150.000,00	0,00	0,00	0,00
4.	Sprzedaż mieszkań na wolnym rynku	72.100,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

Rozdział 8

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

§ 10. Prognozowane koszty bieżącej eksploatacji, remontów i modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład zasobu, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także koszty inwestycyjne w poszczególnych latach określa poniższa 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 9

Inne działania mające na celu poprawę, wykorzystanie i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, a w szczególności niezbędny zakres zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali, planowaną sprzedaż lokali

§ 11. Gmina w celu poprawy wykorzystania i racjonalnej gospodarki zasobem podejmować będzie działania polegające w szczególności na:

1. zamianach lokali, jeżeli:

- 1) zachodzi konieczność przeprowadzenia niezbędnych napraw, remontów i modernizacji,
- 2) właściwy organ nadzoru budowlanego stwierdzi istnienie w lokalu ubytków lub uszkodzeń grożących katastrofą budowlaną lub innym wypadkiem albo orzeknie o przeznaczeniu budynku lub części budynku do rozbiórki lub wyłączy lokal z użytkowania,
- 3) jest możliwość zapewnienia lokatorom mieszkań o lepszym standardzie.

2. intensyfikacji sprzedaży lokali gminnych znajdujących się w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem gminy, w tym celu gmina może stosować uprawnienia, o których mowa w art. 21 ust.4 i 4a ustawy,

3. intensyfikacji windykacji należności czynszowych,

4. dążeniu do sprzedaży lokali w budynkach, w których część lokali została już wykupiona,

5. pozyskiwaniu nowych lokali,

6. stałym monitorowaniu stanu technicznego budynków mieszkalnych pod kątem kosztów ich remontów i ewentualnego ich zbycia,

7. weryfikacja umów najmu.