***projekt***

**UCHWAŁA NR ……/2021**

**RADY MIEJSKIEJ w ŁĘCZNEJ**

**z dnia ………….2021r.**

w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Łęczna na lata 2021 – 2026.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 15 oraz art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2021r. poz. 1372) oraz art. 21 ust. 1 pkt. 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (Dz.U. z 2020r. poz. 611 z późn. zm.) - Rada Miejska uchwala, co następuje:

**§ 1.**

Przyjmuje się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Łęczna na lata 2021-2026.

**§ 2.**

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi.

**§ 3.**

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubelskiego.

**Załącznik**

**do Uchwały Nr ……../2021**

**Rady Miejskiej w Łęcznej**

**z dnia ……………2021r.**

**WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA**

**MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY ŁĘCZNA**

**NA LATA 2021-2026**

**Rozdział I.**

**Prognoza wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy w poszczególnych latach.**

§ 1. 1. Mieszkaniowy zasób Gminy Łęczna, objęty Wieloletnim program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Łęczna na lata 2021 - 2026, zwanym dalej "Programem" stanowią budynki i lokale mieszkalne, będące własnością Gminy oraz lokale w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy.

2. Mieszkaniowy zasób Gminy oraz strukturę budynków, stanowiących własność Gminy, liczbę lokali oraz ich powierzchnię przedstawia się następująco:

Lokale mieszkalne:

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Lp. | Adres | Liczba lokali ogółem | Powierzchnia ogółem (m2) | Liczba lokali stanowiących własność gminy | Powierzchnia lokali stanowiących własność gminy |
| 1 | Wiklinowa 14 | 30 | 1463,95 | 10 | 445,23 |
| 2 | Rynek III 33 | 30 | 1262,20 | 14 | 540,60 |
| 3 | Rynek III 34 | 18 | 750,00 | 9 | 359,50 |
| 4 | Rynek III 35 | 18 | 736,20 | 9 | 402,90 |
| 5 | Plac Kanałowy 31 | 6 | 269,80 | 2 | 85,70 |
| 6 | Plac Kanałowy 33 | 4 | 263,40 | 2 | 131,70 |
| 7 | Jagiełka 2 | 9 | 378,21 | 9 | 378,21 |
| 8 | Przemysłowa 4 | 3 | 177,00 | 3 | 177,00 |
| 9 | Plac Kościuszki 1 | 7 | 264,11 | 7 | 264,11 |
| 10 | Pasternik 15 | 6 | 132,70 | 6 | 132,70 |
| 11 | Pasternik 13 | 20 | 504,60 | 20 | 504,60 |
| 12 | Wrzosowa 3 | 1 | 59,90 | 1 | 59,90 |
| 13 | Zofiówka  (dom nauczyciela) | 2 | 105,40 | 2 | 105,40 |
| 14 | Podzamcze 20 | 3 | 77,67 | 3 | 77,67 |
| 15 | Zakrzów 27 | 5 | 171,42 | 5 | 171,42 |
|  | **Razem:** | **162** | **6616,56** | **102** | **3836,64** |

3. Gmina tworzy zasób pomieszczeń tymczasowych na bazie własnego zasobu poprzez przekwalifikowanie lokali mieszkalnych oraz w razie potrzeby poprzez wynajmowanie pomieszczeń.

4. Prognozuje się, że wielkość zasobu mieszkaniowego Gminy w latach obowiązywania niniejszego Programu będzie ulegała zmianom poprzez:

1) zbycie lokali;

2) wybudowanie lokali przez Gminę;

3) zmianę statusu lokali mieszkalnych;

4) wyłączenie lokali z zasobu ze względu na stan techniczny;

5) podział lub łączenie lokali.

5. Budynki z lokalami, stanowiącymi mieszkaniowy zasób Gminy, znajdują się w różnym stanie technicznym; większość zasobu mieszkaniowego znajduje się w budynkach ponad czterdziestoletnich i starszych.

§ 2. W zasobie stanowiącym własność Gminy do 2026 roku nie planuje się sprzedaży budynków mieszkalnych.

§ 3. Do 2026 r. planuje się zwiększenie liczby lokali z najmem socjalnym do 46; Gmina w 2022 roku planuje zakończenie budowy nowego budynku, w którym zlokalizowanych będzie 12 mieszkań przeznaczonych do najmu socjalnego.

§ 4. 1. Przyjmuje się następującą prognozę wielkości zasobu mieszkaniowego w latach:

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 |
| Liczba lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu | 102 | 111 | 110 | 110 | 109 | 109 |

2. Przyjmuje się trzy kategorie stanu technicznego budynków:

1. stan dobry – budynek w najbliższych 5 latach nie wymaga napraw;
2. stan zadowalający – elementy konstrukcyjne w dobrym stanie, naprawy wymagają jedynie pozostałe elementy (okna, elewacje, instalacje, konserwacje pokrycia dachowego);
3. stan zły – elementy konstrukcyjne i inne elementy budynku do naprawy lub wymiany.

3. Prognozę stanu technicznego budynków w oparciu o protokoły z przeglądów technicznych – pięcioletnich, przedstawia się następująco:

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Oznaczenie  budynku | Najem socjalny lokali | Stan techniczny | | | | | |
| 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 |
| ul. Wiklinowa 14 | Nie | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 |
| ul. Rynek III 33 | Nie | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 |
| ul. Rynek III 34 | Nie | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 |
| ul. Rynek III 35 | Nie | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 |
| ul. Plac Kanałowy 31 | Nie | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 |
| ul. Plac Kanałowy 33 | Nie | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 |
| ul. Jagiełka 2 | Nie | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 |
| ul. Przemysłowa 4 | Nie | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 |
| Plac Kościuszki 1 | Nie | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 |
| ul. Pasternik 15 | Tak | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 |
| ul. Pasternik 13 | Tak | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 |
| ul. Wrzosowa 3 | Nie | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 |
| ul. Rynek II 20 | Tak | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 |
| **Zofiówka 85A**  (dom nauczyciela) | Nie | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 |
| Podzamcze 20 | Tak | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 |
| Zakrzów 27 | Tak | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 |

4. Kompletne wyposażenie tj. gaz przewodowy, instalację wodno- kanalizacyjną oraz instalację co i cw posiadają budynki: Wiklinowa 14, Wrzosowa 3, Pl. Kościuszki 1 i Pasternik 13 (wspólne wc, łazienki, pralnie, suszarnie); w większości budynków znajdują się indywidualne instalacje co i cw, montowane ze środków finansowych Gminy, zabezpieczonych na budowę nowych indywidualnych instalacji co i cw gazowych w mieszkaniach dotychczas wyposażonych w piece węglowe.

5. Wyposażenie techniczne lokali w zasobie mieszkaniowym:

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Lp. | Adres | c.o. | c.w | Gaz przewodowy | z.w. | Wc |
| 1 | Wiklinowa 14 | + | + | + | + | + |
| 2 | Rynek III 33 | + (indyw.) | + (indyw.) | + | + | + |
| 3 | Rynek III 34 | + (indyw.) | + (indyw.) | + | + | + |
| 4 | Rynek III 35 | + (indyw.) | + (indyw.) | + | + | + |
| 5 | Plac Kanałowy 31 | + (indyw.) | + (indyw.) | + | + | + |
| 6 | Plac Kanałowy 33 | + (indyw.) | + (indyw.) | + | + | + |
| 7 | Jagiełka 2 | + indyw. węglowe | + indyw. węglowe | brak | + | + |
| 8 | Przemysłowa 4 | + (indyw.) | + (indyw.) | + | + | + |
| 9 | Plac Kościuszki 1 | + | + | + | + | + |
| 10 | Pasternik 15 | brak | brak | brak | + | + (wspólne) |
| 11 | Pasternik 13 | + | + | + | + | + (wspólne) |
| 12 | Wrzosowa 3 | + | + | + | + | + |
| 13 | Zofiówka 85A | + (indyw.) | + (indyw.) | + | + | + |
| 14 | Podzamcze 20 | + (indyw.) | + (indyw.) | brak | + | + |
| 15 | Zakrzów 27 | + (indyw.) | + (indyw.) | brak | + | + |

Rozdział II.

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali z podziałem na kolejne lata.

§ 5. Ze względu na wiek budynków konieczne jest stałe przeprowadzanie prac remontowych oraz modernizacyjnych takich jak: remonty dachów, kominów, cokołów, remont instalacji wodnej i kanalizacyjnej, utylizacja azbestu.

§ 6. 1. Podstawowym zadaniem Gminy w zakresie stanu technicznego budynków, stanowiących jej wyłączną własność jest podejmowanie działań mających na celu utrzymanie zasobu w stanie nie pogorszonym.

2. Podstawowym zadaniem Gminy w zakresie stanu technicznego budynków, stanowiących własność wspólnot mieszkaniowych, których Gmina jest udziałowcem, jest realizacja uchwał podejmowanych przez wspólnoty mieszkaniowe.

§ 7. 1. Plan remontów i modernizacji budynków stanowiących własność Gminy z podziałem na kolejne lata przedstawia się następująco:

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| L.p | **Adres** | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 |
| 1 | Łęczna, ul. Jagiełka 2 | - | Wymiana drzwi zewnętrznych | **-** | - | Wymiana okien na strychu | Malowanie klatki schodowej |
| Koszt zadania | 0,00 | 4.000,00 | 0,00 | 0,00 | 3.000,00 | 10.000,00 |
| 2 | Łęczna. ul. Przemysłowa 4 | **-** | Wymiana drzwi do piwnicy i strychu | Wymiana pionów wodno-kanalizacyjnych | - | **-** | Malowanie klatki schodowej |
| Koszt zadania | 0,00 | 3.000,00 | 15.000,00 | 0,00 | 0,00 | 8.000,00 |
| 3 | Łęczna, ul. Plac Kościuszki 1 | Remont balkonów | Naprawa i malowanie elewacji budynku | **-** | - | **-** | Malowanie klatki schodowej i korytarzy |
| Koszt zadania | 24.000,00 | 20.000,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| 4 | Łęczna, ul. Pasternik 15 | **-** | **-** | Wymiana drzwi do łazienki i wc | Naprawa ścian i malowanie łazienki z wc | **-** | Wymiana okien w lokalach |
| Koszt zadania | 0,00 | 0,00 | 3.500,00 | 5.000,00 | 0,00 | 12.000,00 |
| 5 | Łęczna, ul. Pasternik 13 | - | Naprawa terakoty na korytarzach | Wymiana oświetlenia na LED | **-** | Naprawa i malowanie elewacji budynku | **-** |
| Koszt zadania | 0,00 | 5.000,00 | 12.000,00 | 0,00 | 60.000,00 | 0,00 |
| 6 | Zofiówka 85A | **-** | Wymiana drzwi zewnętrznych | Wymiana pionów wodno-kanalizacyjnych | Demontaż docieplenia z wełny i płyt azbestowych i wykonanie nowej elewacji z dociepleniem | **-** | Naprawa schodów i poręczy |
| Koszt zadania | 0,00 | 4.000,00 | 15.000,00 | 80.000,00 | 0,00 | 3.000,00 |
| 7 | Podzamcze 20 | **-** | **-** | Bieżące naprawy | **-** | **-** | Bieżące naprawy |
| Koszt zadania | 0,00 | 0,00 | 2.000,00 | 0,00 | 0,00 | 3.000,00 |
| 8 | Zakrzów 27 | **-** | Naprawa ogrodzenia terenu | **-** | **-** | Malowanie klatki schodowej i korytarza | **-** |
| Koszt zadania | 0,00 | 10.000,00 | 0,00 | 0,00 | 8.000,00 | 0,00 |

2. Zestawienie planowanych remontów w okresie prognozy dla budynków i lokali gminnych przedstawia poniższa tabela:

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Wartość nakładów - budynki Gminy (tys.zł) | | | | | |
| Lata prognozy | | | | | |
| 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 |
| 24 | 46 | 47,5 | 85 | 71 | 46 |

Rozdział III.

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

§ 8. 1. Do sprzedaży zostaną przeznaczone lokale mieszkalne, stanowiące własność Gminy w budynkach Wspólnot Mieszkaniowych.

2. Sprzedaż lokali mieszkalnych, o których mowa w ust. 1 odbywa się na preferencyjnych warunkach na rzecz dotychczasowych najemców, na podstawie odrębnych przepisów.

3. Dochody ze sprzedaży mieszkań pozwolą na niewielkie zwiększenie nakładów na remonty i modernizacje zasobów mieszkaniowych, również przyczyniłyby się do większego zainteresowania właścicieli lokali sprawami wspólnot mieszkaniowych.

4. Plan sprzedaży na lata 2021 – 2026; sytuacja może ulec zmianie na skutek faktycznej ilości składanych wniosków o wykup lokali przez najemców.

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Rok sprzedaży | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 |
| Liczba mieszkań | 3 | 1 | 0 | 1 | 0 | 1 |

Rozdział IV.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.

§ 9. 1. Wysokość stawki czynszu za 1m2 powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych, stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy ustala Burmistrz Łęcznej w drodze zarządzenia.

2. Przy ustalaniu stawki czynszu uwzględnia się czynniki podwyższające lub obniżające ich wartość użytkową.

§ 10. 1 Ustala się czynniki podwyższające lub obniżające wartość użytkową lokali, przy uwzględnieniu:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Czynniki wpływające (ze względu na…): | Obniżenie w stosunku do stawki bazowej | Podwyższenie w stosunku do stawki bazowej |
| Stan wyposażenia lokalu w urządzenia i instalacje |  | |
| *brak gazu* | -2% |  |
| *brak c.o.\** | -2% |  |
| *brak c.c.w.* | -2% |  |
| Położenie lokalu w budynku |  | |
| *III i wyższe piętra* | -2% |  |
| Położenie budynku |  | |
| *w miejscowościach poza miastem Łęczna* | -2% |  |
| *w mieście Łęczna* |  | +2% |
| Ogólny stan techniczny budynku |  | |
| *dla budynków wymagających kapitalnego remontu* | -5% |  |

\* *Mieszkanie podłączone do instalacji doprowadzającej ciepło (gorącą wodę) z centralnego źródła jego wytwarzania tj. elektrociepłowni, ciepłowni, kotłowni osiedlowej lub kotłowni lokalnej w budynku wielomieszkaniowym. Uznaje się również za wyposażone w centralne ogrzewanie takie mieszkanie, do którego ciepło doprowadzane jest z własnej kotłowni w budynku indywidualnym, jak również mieszkanie posiadające instalację indywidualnego ogrzewania gazowego, elektrycznego.*

2. Maksymalna obniżka stawki bazowej czynszu nie może przekroczyć 6%.

**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 kolejnych latach.**

§ 11. 1. Zarządzanie, zarówno lokalami w budynkach wspólnot mieszkaniowych jak i lokalami w budynkach i budynkami, będącymi własnością Gminy powierzono Przedsiębiorstwu Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej Łęczna spółka z o.o. w Łęcznej, zgodnie z wolą wspólnot mieszkaniowych oraz decyzją Gminy w zakresie dotyczącym wyłącznej własności Gminy; Gmina wyłoniła Zarządcę w drodze przeprowadzonej procedury in-house na okres 01.01.2021r. do 31.12.2023r. Przewiduje się, że zarządzanie lokalami i budynkami, wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy, w kolejnych latach odbywać się będzie na tych samych zasadach.

2. Ewentualne przekazanie innym podmiotom zarządu w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy, następować może sukcesywnie począwszy od sprawozdawczych zebrań wspólnot mieszkaniowych do wyboru zarządów na zebraniach w pierwszym kwartale danego roku; Gmina może współdecydować o wyborze zarządu lub zarządcy na zasadach wynikających z odrębnych przepisów.

Rozdział VI.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2021-2026.

§ 12. 1. Finansowanie gospodarki mieszkaniowej w latach 2021 – 2026 odbywać się będzie z następujących źródeł:

1. czynsze z lokali mieszkalnych;
2. środki finansowe z budżetu Gminy, w tym pochodzące ze sprzedaży lokali.

2. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2021-2026

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| *źródło/rok* | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 |
| czynsze z lokali | + | + | + | + | + | + |
| środki z budżetu Gminy | + | + | + | + | + | + |

3. Środki finansowe z budżetu gminy muszą dofinansowywać bieżącą działalność, a w szczególności dotyczy to głównie wyrównania osiąganych wpływów z czynszów z lokali mieszkalnych oraz ponoszonych kosztów w zakresie utrzymania lokali z najmem socjalnym.

Rozdział VII.

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.

§ 13. 1. Na koszty zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy składają się:

1. koszty eksploatacyjne budynków i lokali gminnych
   1. bieżące konserwacje (likwidacja awarii),
   2. dyżury awaryjne,
   3. utrzymanie czystości,
   4. energia elektryczna części wspólnych,
   5. wynagrodzenie Zarządcy,
   6. ubezpieczenia,
   7. usługi kominiarskie,
   8. przeglądy budynków,
   9. usługi bankowe,
   10. pozostałe koszty (m.in. książeczki mieszkaniowe, żarówki na klatkach schodowych strychach i piwnicach),
2. koszty remontowe i modernizacyjne gminnych budynków i lokali mieszkalnych,
3. udział w funduszu eksploatacyjnym wspólnot mieszkaniowych,
4. udział w funduszu remontowym wspólnot mieszkaniowych,
5. media.

2. Wysokość wydatków w kolejnych latach z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów i modernizacji oraz koszty zarządu przedstawia się następująco:

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Rodzaj kosztów | wartości w tysiącach złotych | | | | | | | | | | |
| Rok 2021 | | Lata prognozy | | | | | | | | |
| 2022 | 2023 | | 2024 | | | 2025 | | 2026 |
| Koszty utrzymania lokali gminnych w budynkach wspólnot mieszkaniowych | | | | | | | | | | | |
| Udział w kosztach eksploatacji | 51 | 49,5 | | | 49 | | 50 | 50 | | 50 | |
| Udział w funduszu remontowym | 34 | 32 | | | 31 | | 31 | 30 | | 30 | |
| Koszty mediów | 88 | 91 | | | 93 | | 96 | 99 | | 102 | |
| Koszty utrzymania lokali gminnych w budynkach stanowiących własność gminy | | | | | | | | | | | |
| Udział w kosztach eksploatacji | 110 | | 124 | 124 | | 126 | | | 129 | 132 | |
| Koszty remontów i modernizacji lokali i budynków gminnych | 24 | | 46 | 47,5 | | 85 | | | 71 | 46 | |
| Koszty mediów | 126 | | 136 | 140 | | 144 | | | 148 | 153 | |
| **Koszty inwestycyjne dotyczące budynków stanowiących własność gminy** | | | | | | | | | | | |
| Budowa nowego budynku | 2850 | | 59 | - | | - | | | - | - | |

3.W planowanych na lata 2021 – 2026 kosztach zakłada się następujące kryteria:

1) koszty wszystkich składników dotyczących kosztów eksploatacyjnych za wyjątkiem kosztów mediów – od 2022r. zwiększone o koszty nowych lokali, wzrost od 2023r. o 2% w każdym roku;

2) koszt mediów – śr. wzrost o 3%, w 2022 r.; zostanie oddanych 12 lokali, wzrost będzie nieodczuwalny, gdyż lokatorzy będą mieli indywidualne umowy na media, z wyjątkiem c.o;

1. koszty remontów budynków i lokali (mieszkalnych, socjalnych) w latach 2021–2026 - na podstawie potrzeb remontowych i modernizacyjnych w budynkach i lokalach gminnych;
2. zakłada się utrzymanie wysokości funduszu remontowego na obecnym poziomie, od 2022 r. prognozuje się obniżkę stawek; ze zgromadzonych środków realizowane są bieżące potrzeby remontowe. Ostateczny zakres robót remontowych i wysokość środków gromadzonych na kontach funduszu remontowego uzależniona jest jednak od decyzji współwłaścicieli budynków wspólnoty mieszkaniowej,
3. udział w funduszu eksploatacyjnym wspólnot mieszkaniowych.

Rozdział VIII.

Działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację

gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy.

§ 14. 1. W celu racjonalnego gospodarowania zasobem mieszkaniowym Gminy podejmowane będą następujące działania:

1) realizacja przyjętego programu rewitalizacji zasobu mieszkaniowego Gminy;

2) prowadzenie remontów i modernizacji budynków i lokali;

3) adaptacja pomieszczeń niemieszkalnych;

4) skrócenie czasu zasiedlania pozyskiwanych lokali komunalnych;

5) sprawowanie bieżącego nadzoru nad terminowością regulowania opłat czynszowych oraz skuteczniejsze egzekwowanie należności czynszowych;

6) umożliwienie najemcom spłatę zadłużenia w formie świadczenia rzeczowego.

2. Kompleksowe prowadzenie gospodarki remontowo – modernizacyjnej skutkować będzie:

1. poprawą stanu technicznego budynków;
2. podniesieniem standardu mieszkania;
3. modernizację ogrzewań węglowych na nowe c.o. gazowe;
4. podniesieniem wartości obiektów;
5. poprawą estetyki obiektów;
6. uporządkowaniem otoczenia budynków.
7. Efektywniejsze pozyskiwanie lokali socjalnych poprzez budowę,

nabywanie i adaptację budynków na cele mieszkaniowe.

1. Umożliwienie zamian z lokali z najmem socjalnym na wolne lokale z

najmem na czas nieoznaczony w zasobach Gminy rodzinom spełniającym określone kryteria i nie posiadającym zaległości czynszowych.

1. Zmniejszenie wskaźnika zaległości czynszowych poprzez wzmożoną

działalność windykacyjną.

1. Sprzedaż lokali mieszkalnych zlokalizowanych w budynkach wspólnot

mieszkaniowych z zastosowaniem zasad rozdziału III.