

**Projekt**

**UCHWAŁA NR .....**

**RADY MIEJSKIEJ W OLECKU**

z dnia ..... 2021 r.

**w sprawie uchwalenia Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Olecko  
na lata 2021-2025**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713 i 1378) 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 2020 r. poz. 611) uchwała się, co następuje:

**§ 1.** Uchwala się Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Olecko na lata 2021-2025 stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

**§ 2.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego.

Przewodniczący Rady Miejskiej

**Alicja Stefanowska**

## **Rozdział 1. Postanowienia ogólne**

**§ 1.** 1. Uchwalony program obejmuje lata 2021 – 2025.

2. Celem programu jest określenie podstawowego kierunku działania gminy w gospodarowaniu zasobem mieszkaniowym.

3. Priorytetem przy realizacji inwestycji i remontów nieruchomości będzie usuwanie stanów awaryjnych zagrażających bezpieczeństwu mieszkańców i ich mienia oraz konstrukcji technicznej budynku, a w dalszej kolejności działania podnoszące standard mieszkania, w tym zmiana źródła ogrzewania na ogrzewanie ekologiczne.

4. Za cel polityki remontowej nieruchomości przyjmuje się doprowadzenie do wyrównania stanów technicznych wszystkich budynków stanowiących mieszkaniowy zasób gminy, poprzez przyjęcie zasady, iż nakłady na remonty pozwolą na utrzymanie budynków w stanie nie pogorszonym, a budynki będą posiadać sprawnie działające instalacje wodociągowe, kanalizacyjne, bezpieczną instalację elektryczną odpowiadającą obecnym wymogom technicznym oraz niskie zużycie ciepła będące wynikiem dokonanej termomodernizacji budynku.

5. Uwzględniając możliwości i warunki techniczne zasobów mieszkaniowych Gminy Olecko oraz mając na uwadze likwidację dysproporcji w standardach lokali przyjmuje się standardy, jakim powinny odpowiadać mieszkania i budynki mieszkalne, które będą stanowiły cel polityki mieszkaniowej:

1) standard budynku komunalnego:

- a) zabezpieczone i zakonserwowane elementy konstrukcyjne (ściany, stropy, nadproża, balkony, więźby dachowe, dach z kompletnymi i sprawnymi obróbkami blacharskimi i elementami odwodnienia);
- b) elewacja bez ubytków tynku i okładzin;
- c) sprawne instalacje (elektryczne, gazowe, wodno-kanalizacyjne, centralnego ogrzewania, wentylacyjne, dymowe i inne) przystosowane do aktualnych obciążeń i zapotrzebowania;
- d) estetyczne, pomalowane klatki schodowe, prawidłowo doświetlone;
- e) docieplony i zaizolowany, spełniający obecne normy ciepłno-wilgotnościowe;
- f) estetycznie utrzymane tereny przy budynku – dojścia, zieleń, ogrodzenie, ławki i inne;

2) standard lokalu komunalnego:

- a) wyposażony w sprawne instalacje (elektryczne, gazowe, wodno-kanalizacyjne, centralnego ogrzewania, wentylacyjne, dymowe i inne) przystosowane do aktualnych obciążeń i zapotrzebowania;
- b) indywidualne opomiarowanie zużycia mediów (energii elektrycznej, wody, gazu, a w miarę możliwości centralnego ogrzewania);
- c) własna kuchnia lub aneks kuchenny ze zlewozmywakiem zaopatrzoną w zimną i ciepłą wodę z kanalizacją oraz kuchenką minimum dwupalnikową gazową lub elektryczną, ewentualnie z trzonem kuchennym;
- d) własna łazienka z wanną lub brodzikiem zaopatrzoną w zimną i ciepłą wodę z kanalizacją i WC;
- e) stolarka okienna i drzwiowa sprawna technicznie;
- f) ściany, sufity i podłogi bez zawilgoceń, estetyczne, pomalowane i bez ubytków;

3) standard lokalu socjalnego:

- a) wyposażony w indywidualnie opomiarowaną, sprawną instalację elektryczną;
- b) dostęp do wody i WC w odległości nie większej niż 100 m;
- c) wyposażony w sprawne źródło ciepła (grzejniki elektryczne, piece kaflowe, trzony kuchenne lub inne);
- d) sprawne okna i drzwi.

## **Rozdział 2.**

### **Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobów mieszkaniowych gminy z uwzględnieniem planowanej sprzedaży**

**§ 2.** 1. Mieszkaniowy zasób Gminy Olecko tworzą komunalne lokale mieszkalne zlokalizowane w budynkach stanowiących w 100% własność Gminy Olecko oraz w budynkach Wspólnot Mieszkaniowych, w których gmina posiada swój udział. Wykorzystując powyższy zasób Gmina Olecko realizuje zadania związane z zapewnieniem lokali w ramach najmu socjalnego i lokale zamienne, a także zaspokajają potrzeby mieszkaniowe gospodarstw o niskich dochodach. W skład mieszkaniowego zasobu Gminy Olecko wchodzi łącznie 390 lokali, o powierzchni użytkowej 16.294,74 m<sup>2</sup>. Przeciętna wielkość mieszkania w zasobach wynosi 41,78 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.

2. Wielkość mieszkaniowego zasobu gminy przedstawia tabela Nr 1:

**Tabela Nr 1**

Mieszaniowy zasób Gminy Olecko	Stan budynków i lokali		
	budynki	lokale	pow. w m <sup>2</sup>
w budynkach stanowiących 100 % własność Gminy	23	14	5.607,21
w budynkach stanowiących własność wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy Olecko	109	241	10.687,53
<b>Razem</b>	132	390	16.94,74

3. W okresie realizacji programu planuje się zmiany wielkości zasobów mieszkaniowych:

- 1) z uwagi na zły stan techniczny oraz wysokie koszty remontu, wykwaterowanie lokatorów i sprzedaż budynku komunalnego położonego w Olecku przy ul. Młynowej 9, w którym znajdują się 4 lokale;
- 2) budowę budynku socjalnego o łącznej ilości 6 lokali i powierzchni użytkowej około 300 m<sup>2</sup>;
- 3) coroczną sprzedaż lokali na rzecz najemców w ilości 8 szt.

4. Planowaną wielkość zasobów mieszkaniowych w poszczególnych latach przedstawia tabela Nr 2:

**Tabela Nr 2**

Lp.	Rok	Liczba lokali mieszkalnych
1	2021	384
2	2022	382
3	2023	376
4	2024	370
5	2025	362

§ 3. Stan techniczny zasobu mieszkaniowego:

- 1) Budynki gminne i ich wyposażenie przedstawia tabela Nr 3:

**Tabela Nr 3**

Lata budowy	Ilość	powierzchnia	Instalacja wodna	Instalacja kanalizacyjna	Instalacja gazowa	Instalacja centralnego ogrzewania	Instalacja ciepłej wody użytkowej
Przed 1945	17	3.452,25 m <sup>2</sup>	17	17	9	4	0
1945-1990	3	653,35 m <sup>2</sup>	3	3	2	2	0
Po 1990	3	1.501,61 m <sup>2</sup>	3	3	1	1	0
Razem	23	5.607,21 m <sup>2</sup>	23	23	12	7	0

Stan techniczny budynków komunalnych jest zróżnicowany. Znaczny udział, bo aż 73,91% stanowią budynki ze starej substancji mieszkaniowej, wymagającej znacznych nakładów na remonty i konserwację. Z ogólnej liczby 17 budynków komunalnych wybudowanych do 1945 r. 3 kwalifikują się do kapitalnego remontu.

- 2) Stan techniczny budynków komunalnych przedstawia tabela Nr 4. Nie planuje się zmian stanu technicznego w poszczególnych latach, z wyjątkiem ujętych w tabeli:

**Tabela Nr 4**

Adres	Dach	Elewacja i fundamenty / docieplenie	Instalacje				Uwagi
			Elektryczna	Wodno-kanalizacyjna	Gazowa	Centralnego ogrzewania	
Młynowa 9	zły	zły / -	dobry	dost	dost	brak	do wykwaterowania i sprzedaży
Kasprowicza 5	dobry	dost / +	dobry	dobry	dobry	dobry	
Kasprowicza 6/8	dobry	dobry/+	dobry	dobry	dobry	dobry	
Kasprowicza 10/12	dobry	dobry / +	dobry	dobry	dost	dobry	
Kasprowicza 14/16	dobry	dobry/+	dobry	dobry	dost	brak	

Kasprowicza 18/20	dobry	dobry	dost	dost	dost	brak	
Mazurska 28	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	
Młynowa 5	dobry	dobry/ +	dobry	dost	dost	brak	
Plac Wolności 4b	dobry	dobry / +	dobry	dobry	dobry	dobry	
Plac Wolności 11a	dobry	dobry / +	dobry	dobry	dobry	dobry	
Plac Wolności 21a	dobry	dobry / +	dobry	dobry	dost	dobry	
Nocznickiego 18	dobry	dobry / +	dobry	dobry	dobry	brak	
Dąbrowskie 5	dobry	dobry / +	dobry	dobry	brak	brak	
Dąbrowskie 6	dobry	dobry / +	dobry	dobry	brak	brak	
Rosochackie 30	dobry	dobry / +	dobry	dobry	brak	brak	
Zatyki 28	dost.	dost. / -	dobry	dobry	brak	brak	do remontu kapitalnego
Zatyki 29	dobry	dobry / +	dobry	dobry	brak	brak	
Imionki 12	dobry	dobry / +	dobry	dobry	brak	brak	
Imionki 12A	dobry	dobry/ +	dobry	dobry	brak	brak	
Olszewo 9	dost	dost / -	dobry	dobry	brak	brak	modernizacja 2023
Raczki Wielkie 3	dobry	dobry / +	dobry	dobry	brak	brak	
Jaśki 18	zły	zły	dost	dost	brak	brak	modernizacja 2021
Babki Oleckie 16	dobry	dobry/+	dobry	dobry	brak	brak	

3) Wyposażenie lokali komunalnych w doprowadzone instalacje przedstawia tabela Nr 5:

**Tabela Nr 5**

Lokale ogółem	Instalacja wodna	Instalacja kanalizacyjna	Instalacja gazowa	Centralne ogrzewanie z sieci	Centralne ogrzewanie gazowe	Centralnie ciepła woda
390	389	389	278	178	36	9

W zasobach komunalnych znajduje się 1 lokal mieszkalny bez instalacji wodociągowej i kanalizacyjnej położony w budynku w Jaśkach 18 (modernizacja budynku w 2021 r.). Z ogólnej ilości 390 lokali mieszkalnych, 178 stanowią lokale wyposażone w standardowe urządzenia techniczne, tj. instalację wodno-kanalizacyjną, gaz sieciowy, WC, łazienkę oraz centralne ogrzewanie.

### Rozdział 3.

#### Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali

§ 4. Ocena stanu technicznego zasobu dokonywana jest w oparciu o okresowe przeglądy sprawdzenia stanu technicznego obiektów zgodnie z obowiązującymi przepisami. Stan techniczny zasobu oraz stopień jego zużycia wyznacza zakres remontów i modernizacji budynków i lokali.

§ 5. 1. Potrzeby remontowe budynków i lokali wynikają z konieczności:

- 1) utrzymania stanu technicznego w sposób zapewniający bezpieczeństwo ludzi i mienia;
- 2) ochrony zdrowia i życia mieszkańców;
- 3) dostosowania do obowiązujących warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 4) zapewnienie użytkowania budynku i znajdujących się w nim pomieszczeń oraz urządzeń związanych z budynkiem zgodnie z przeznaczeniem, a w szczególności zapewnienia warunków umożliwiających zaopatrzenie w wodę i odprowadzenie ścieków, gaz, energię elektryczną, energię cieplną, usuwanie odpadów stałych oraz ochronę przeciwpożarową;
- 5) utrzymania wymaganego stanu estetycznego budynków;

6) zapewnienia możliwości racjonalizacji wykorzystania energii poprzez działania termomodernizacyjne;

7) zmiany źródła ogrzewania na ekologiczne.

2. Podstawę sporządzenia rzeczowego planu remontów i modernizacji zasobu Gminy Olecko stanowią:

- 1) protokoły z okresowych kontroli stanu technicznego obiektów budowlanych wykonywanych zgodnie z ustawą Prawo budowlane;
- 2) ekspertyzy stanu technicznego budynków i lokali;
- 3) nakazy organów administracji państwowej;
- 4) bieżąca kontrola stanu technicznego budynków i lokali, przeprowadzana przez Zarządcę gminnego zasoby nieruchomości;
- 5) przewidywane remonty lokali zwolnionych w ramach naturalnego ruchu mieszkańców i niezbędne remonty w lokalach zajętych przez najemców.

3. Planowane remonty i modernizacje budynków komunalnych przedstawia tabela Nr 6:

**Tabela Nr 6**

Elementy budynku	Lata	2021	2022	2023	2024	2025
Dachy	Ilość / adres	Zatyki 28		Imionki 12		
	Wartość	45.000 zł		42.000 zł		
Elewacje (w tym docieplenie), fundamenty	Ilość / adres		Kasprowicza 10/12 Zatyki 28		Kasprowicza 5	Imionki 12
	Wartość		120.000 zł		80.000 zł	45.000 zł
Instalacja wodno-kanalizacyjna (modernizacja oczyszczalni)	Ilość / adres	Rosochackie 30	Babki Oleckie 16			
	Wartość	30.000 zł	30.000 zł			
Zmiana źródła ogrzewania (podłączenie do sieci c.o.)	Ilość / adres		Kasprowicza 14/16	Kasprowicza 18/20		
	Wartość		100.000 zł	100.000 zł		
Remonty klatek schodowych	Ilość / adres	Plac Wolności 21a		Kasprowicza 14/16	Młynowa 5	
	Wartość	30.000 zł		20.000 zł	35.000 zł	
Remont kapitalny budynku	Ilość / adres	Jaśki 18		Olszewo 9		
	Wartość	920.000 zł		1.200.000 zł		
Udział gminy w budynkach wspólnot*		180.000 zł	192.000 zł	192.000 zł	194.000 zł	194.000 zł

\* Zakres remontów i modernizacji budynków stanowiących współwłasność określają współwłaściciele podczas corocznych zebrań.

4. Plany remontowo-modernizacyjne lokali gminnych przedstawia tabela Nr 7:

**Tabela Nr 7**

Kolejne lata elementy lokalu		2021	2022	2023	2024	2025
Ściany, sufity i podłogi	Ilość lokali	2	2	2	2	2
	Wartość	20.000 zł	22.000 zł	22.000 zł	24.000 zł	24.000 zł
Stolarka okienna i drzwiowa	Ilość	12	8	6	6	6
	Wartość	16.000 zł	10.000 zł	8.000 zł	8.000 zł	8.000 zł
Instalacje elektryczne	Ilość	4	4	4	4	4
	Wartość	20.000 zł	20.000 zł	18.000 zł	18.000 zł	16.000 zł

Instalacje wodno-kanalizacyjne	Ilość	4	4	5	6	6
	Wartość	3.000 zł	3.000 zł	4.000 zł	5.000 zł	5.000 zł
Instalacje gazowe	Ilość	1	2	3	3	3
	Wartość	3.000 zł	4.000 zł	6.000 zł	6.000 zł	6.000 zł
Ogrzewanie	Ilość lokali		8	6	6	6
	Wartość		120.000 zł	112.000 zł	110.000 zł	110.000 zł

#### **Rozdział 4.**

##### **Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu**

**§ 6. 1.** Polityka czynszowa gminy powinna zmierzać do zapewnienia samowystarczalności finansowej gospodarki mieszkaniowej. Należy dążyć do zminimalizowania dopłat z budżetu gminy do utrzymania zasobu mieszkaniowego.

2. Podstawę ustalenia stawek czynszu z tytułu zajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Olecko stanowi stawka czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali, określana przez Burmistrza w drodze zarządzenia.

3. Podwyżka czynszu i opłat za używanie lokalu, z wyjątkiem opłat niezależnych od właściciela, nie może być dokonywana częściej niż co 12 miesięcy.

4. Ustala się czynniki :

1) obniżające stawkę czynszu:

- a) ciemna kuchnia (brak okna) lub mieszkanie w suterenie – o 3%,
- b) strefa wiejska – o 10%,

2) podwyższające stawkę czynszu:

- a) ogrzewanie lokalne na gaz – o 20%,
- b) centralne ogrzewanie – o 30%,
- c) centralnie ciepła woda – o 10%.

5. Miesięczna stawka czynszu za 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej mieszkania nie może przekroczyć 1/12 wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych, ustalonego w drodze obwieszczenia przez właściwego wojewodę:

- rok 2021 – 2,4% wartości odtworzeniowej,
- rok 2022 – 2,5% wartości odtworzeniowej,
- rok 2023 – 2,6% wartości odtworzeniowej,
- rok 2024 – 2,7% wartości odtworzeniowej,
- rok 2025 – 2,8% wartości odtworzeniowej.

6. Stawka czynszu za najem socjalny lokalu nie może przekroczyć połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym. Dla ustalenia czynszu najmu socjalnego lokalu nie będą stosowane czynniki obniżające ich wartość użytkową.

7. Stawka czynszu po uwzględnieniu wszystkich obniżek nie może być mniejsza niż 50% stawki określonej przez Burmistrza w drodze zarządzenia.

**§ 7. 1.** Burmistrz, na wniosek najemcy spełniającego kryteria dochodowe, które zostały określone w § 4 ust. 4 uchwały Nr ORN.0007.82.2019 Rady Miejskiej w Olecku z dnia 30 sierpnia 2019 r. w sprawie określenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Olecko (Dz. Urz. Woj. Warm.- Maz. poz. 4893) i określone poniżej, może obniżyć wysokość czynszu najmu.

2. Obniżka czynszu o 10% może nastąpić w przypadku, gdy wysokość dochodu gospodarstwa domowego nie przekracza 30% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 20% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

3. Obniżka czynszu o 5% może nastąpić w przypadku, gdy wysokość dochodu gospodarstwa domowego nie przekracza 40% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 30% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

4. Obniżenie czynszu może nastąpić, gdy najemca spełnia łącznie następujące warunki:

- 1) nie ma zaległości w opłatach za używanie lokalu, a w przypadku posiadania zadłużenia - gdy gmina wyraziła zgodę na spłatę zaległości w ratach i dłużnik dokonuje terminowej spłaty naliczonych rat,
- 2) zawarł umowę najmu lokalu na czas nieoznaczony,
- 3) nie przyznano mu prawa do dodatku mieszkaniowego,
- 4) zajmuje lokal o powierzchni użytkowej nieprzekraczającej powierzchni normatywnej, wynikającej z przepisów dotyczących dodatków mieszkaniowych.

5. Czynnosc po obniżce nie może być niższy niż stawka czynszu jak za najem socjalny.

#### **Rozdział 5.**

### **Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy**

§ 8. 1. Mieszkaniowym zasobem Gminy Olecko zarządza gminna spółka Towarzystwo Budownictwa Społecznego Spółka z o.o. w Olecku.

2. Towarzystwo Budownictwa Społecznego Spółka z o.o. w Olecku reprezentuje Gminę Olecko we wspólnotach mieszkaniowych.

3. Zarządzanie nieruchomościami powierzonymi w zarząd polega na podejmowaniu i dokonywaniu czynności mających na celu w szczególności zapewnienie:

- 1) zabezpieczenia prawidłowej eksploatacji budynków, lokali, instalacji, urządzeń i terenów z nimi związanych;
- 2) obsługi mieszkańców i użytkowników lokali wynikającej z obowiązków administrowania;
- 3) utrzymania właściwego stanu technicznego budynków i instalacji;
- 4) właściwej gospodarki ekonomiczno-finansowej nieruchomości;
- 5) obsługi finansowo-księgowej;
- 6) prowadzenia obowiązkowej dokumentacji.

§ 9. Nie przewiduje się zmiany sposobu zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych latach.

#### **Rozdział 6.**

### **Wysokość kosztów z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów, koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym z właścicieli, a także koszty inwestycyjne oraz źródła ich finansowania**

§ 10. 1. Podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2021-2025 będą dochody z czynszów za lokale mieszkalne, wpływy z opłat za najem lokali użytkowych, środki z budżetu gminy na przeprowadzanie niezbędnych remontów.

2. Dodatkowym źródłem dochodów na finansowanie remontów i modernizacji budynków będą środki zewnętrzne pozyskiwane z państwowej instytucji finansowej - Banku Gospodarstwa Krajowego.

§ 11. 1. Prognozowana wysokość kosztów na gospodarowanie mieszkaniowym zasobem gminy w poszczególnych latach przedstawia tabela Nr 8:

**Tabela Nr 8**

<b>Rok</b>	<b>Bieżąca eksploatacja</b>	<b>Remonty</b>	<b>Modernizacje lokali i budynków</b>	<b>Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi</b>	<b>Wydatki inwestycyjne</b>	<b>Razem wydatki</b>	<b>Źródła finansowania</b>
2021	680.000 zł	380.000 zł	30.000 zł	820.000 zł	920.000 zł	2.830.000 zł	budżet gminy środki zewnętrzne
2022	680.000 zł	390.000 zł	200.000 zł	820.000 zł	980.000 zł	3.070.000 zł	budżet gminy środki zewnętrzne
2023	680.000 zł	390.000 zł	200.000 zł	830.000 zł	1.200.000 zł	3.300.000 zł	budżet gminy środki zewnętrzne
2024	690.000 zł	396.000 zł	180.000 zł	830.000 zł	0,00 zł	2.096.000 zł	budżet gminy
2025	690.000 zł	396.000 zł	180.000 zł	840.000 zł	0,00 zł	2.106.000 zł	budżet gminy

2. We wspólnotach mieszkaniowych gmina ponosi koszty związane z utrzymaniem lokali oraz uczestniczy w kosztach utrzymania nieruchomości wspólnej.

#### **Rozdział 7.**

### **Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy**

§ 12. 1. W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy planuje się w okresie obowiązywania niniejszego programu:

- 1) skuteczną realizację przyjętej w programie polityki czynszowej polegającej na systematycznej zmianie wysokości czynszu, umożliwiającej zwiększanie nakładów finansowych na remonty nieruchomości w wysokości nie mniejszej niż szacowana w programie;

- 2) opracowywanie przez zarządzającego gminnym zasobem krótkoterminowych - rocznych programów w zakresie polityki remontowej mieszkaniowego zasoby gminy, umożliwiających skuteczną realizację programu;
  - 3) weryfikację umów najmu i wypowiedanie ich najemcom, którzy mają zaspokojone potrzeby mieszkaniowe;
  - 4) zmniejszenie zadłużenia lokali poprzez:
    - a) skuteczną windykację należności czynszowych;
    - b) proponowanie lokali o niższych kosztach utrzymania;
  - 5) pozyskiwanie zewnętrznych środków finansowych na budownictwo socjalne;
  - 6) przekwalifikowywanie lokali mieszkalnych o niskim standardzie na lokale socjalne;
2. W celu pozyskania dodatkowych lokali mieszkalnych do mieszkaniowego zasobu gminy dopuszcza się partycypację w Towarzystwie Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. w Olecku.



## **Uzasadnienie**

Zgodnie z art. 20 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2020 r. poz. 611) w skład zasobu mieszkaniowego gminy wchodzi lokale stanowiące własność gminy albo komunalnych osób prawnych lub spółek prawa handlowego utworzonych z udziałem gminy, z wyjątkiem towarzystw budownictwa społecznego, a także lokale pozostające w posiadaniu samoistnym tych podmiotów. Art. 21 ustawy zobowiązuje do strategicznego spojrzenia na zasady gospodarowania swoim majątkiem. Art. 8 ustawy mówi, że to właśnie wieloletni program stanowi podstawę do wprowadzenia podwyżek stawek czynszowych. Czynsz to główne źródło finansowania działań inwestycyjnych (remontowych i modernizacyjnych). Kolejnym kluczowym aspektem wieloletniego programu jest wskazanie optymalnej formuły organizacji zarządzania nieruchomościami mieszkaniowymi. Od jakości usług świadczonych przez zarządcę nieruchomości zależy racjonalizacja kosztów utrzymania zasobu, jak również komfort zamieszkiwania. Program ten dotyczy bezpośrednio jednego z ważniejszych zadań gminy, którym jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych własnej wspólnoty samorządowej w zakresie zapewniania lokali socjalnych i zamiennych, a także lokali mieszkalnych gospodarstw domowych o niskich dochodach. W związku z powyższym podjęcie uchwały jest uzasadnione.