

**UCHWAŁA NR .....**

**RADY MIASTA HELU**

z dnia ..... 2022 r.

**w sprawie Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Miejskiej Hel na lata 2022-2026**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1, art. 41 ust. 1 i art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1372, 1834) 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 2020 r. poz. 611, z 2021 r. poz. 11, 1243),

**Rada Miasta Helu uchwala, co następuje:**

**§ 1.**

Uchwala się Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Miejskiej Hel na lata 2022-2026, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

**§ 2.**

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

**Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Miejskiej Hel  
na lata 2022-2026**

**Rozdział 1**

**Postanowienia ogólne**

**§ 1.**

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Hel, zwanej dalej „Gminą”, został opracowany stosownie do postanowień 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 (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 611, z 2021 r. poz. 11, 1243).

**§ 2.**

Głównym celem programu jest określenie podstawowych założeń i wytycznych działań Gminy, zabezpieczających racjonalne i efektywne gospodarowanie posiadanym zasobem mieszkaniowym.

**§ 3.**

Zasady wynajmowania lokali z zasobu mieszkaniowego gminy uregulowane są w odrębnej uchwale Rady Miasta Helu.

**§ 4.**

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy obejmuje w szczególności:

- 1) prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy w poszczególnych latach;
- 2) analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynku i lokali, z podziałem na kolejne lata;
- 3) planowaną sprzedaż lokali mieszkalnych w kolejnych latach;
- 4) zasady polityki czynszowej;
- 5) 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;
- 6) źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach;
- 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, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których Gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także koszty inwestycyjne;
- 8) opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy.

## Rozdział 2

### Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy

#### § 5.

1. Mieszkaniowy zasób Gminy, objęty programem, tworzą lokale znajdujące się w budynkach stanowiących w całości własność Gminy, jak również w budynkach wspólnot mieszkaniowych.
2. W skład mieszkaniowego zasobu Gminy wchodzi 34 lokale, o łącznej powierzchni użytkowej 953,93 m<sup>2</sup>, w tym: 4 lokale socjalne o powierzchni użytkowej 84,30 m<sup>2</sup>, oraz jeden lokal tymczasowy o pow. 14,3 m<sup>2</sup>.
3. Szczegółową informację o zasobie mieszkaniowym, stanie technicznym budynków, położeniu lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy przedstawia tabela nr 1.

***Tabela nr 1. Zasób mieszkaniowy, stan techniczny budynków, położenie lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Hel.***

Lp.	Adres budynku	Ilość lokali		Wyposażenie	Stan techniczny	Powierzchnia użytkowa	Sposób zagospodarowania
1.	Żeromskiego 12	15	1	co. łazienka na korytarzu	Dostateczny	14,30	tymczasowy
			2	co. cw. łazienka	b. dobry	43,20	mieszkalny
			3	co. cw. Łazienka	Dobry	14,60	socjalny
			4	co. cw. łazienka	b. dobry	30,10	mieszkalny
			5	co. łazienka na korytarzu	Dostateczny	14,60	socjalny
			6	co. cw. łazienka	b. dobry	29,70	mieszkalny
			7	co. cw. łazienka	dobry	37,90	socjalny
			8	Co. łazienka na korytarzu	Dobry	17,00	mieszkalny
			9	co cw. łazienka na korytarzu	Dobry	17,00	mieszkalny
			10	co. cw. łazienka na korytarzu	Dobry	17,20	socjalny
			11	co. cw. łazienka na korytarzu	Dobry	18,60	mieszkalny
			12	co. łazienka na korytarzu	Dostateczny	16,30	mieszkalny
			13	co. cw. łazienka	dobry	38,00	mieszkalny
			14	co. cw. łazienka na korytarzu	b. dobry	16,70	mieszkalny

			15	co. cw. łazienka na korytarzu	dobry	31,10	mieszkalny
2.	Wiejska 47	2	1	co. cw. łazienka	Dobry	33,32	mieszkalny
			2	co. cw. Łazienka na korytarzu	Dobry	19,24	mieszkalny
3.	Wiejska 109	1	1	Własne ogrzew. łazienka	Dostateczny	37,62	mieszkalny
4.	Wiejska 101	1	1	Piec kaflowy, łazienka	Dostateczny	26,43	mieszkalny
5.	Wiejska 80A	1	1	Własne ogrzew. łazienka	Dostateczny	47,15	mieszkalny
6.	Wiejska 80B	2	1	Własne ogrzew. łazienka	Dostateczny	15,00	mieszkalny
			2	Własne ogrzew. łazienka	dostateczny	15,86	mieszkalny
7.	Wiejska 79	1	1	Własne ogrzew. łazienka	dostateczny	19,80	mieszkalny
8.	Wiejska 72	2	1	Własne ogrzew. łazienka	dostateczny	22,77	mieszkalny
			2	Własne ogrzew. łazienka	dostateczny	60,22	mieszkalny
9.	Wiejska 70A	1	1	Własne ogrzew. łazienka	dostateczny	20,37	mieszkalny
10.	Wiejska 70B	1	1	Własne ogrzew. łazienka	dostateczny	29,21	mieszkalny
11.	Wiejska 66	1	1	Własne ogrzew. łazienka	dostateczny	43,77	mieszkalny
12.	Wiejska 17	2	1	Własne ogrzew. łazienka	dostateczny	37,44	mieszkalny
			2	Własne ogrzew. łazienka	dostateczny	28,90	mieszkalny
13.	Morska 5	1	1	Własne ogrzew. łazienka	dostateczny	29,23	mieszkalny
14.	Leśna 2	1	1	Własne ogrzew. łazienka	dostateczny	42,43	mieszkalny
15.	Sikorskiego 13B	2	1	Własne ogrzew. łazienka	dostateczny	33,50	mieszkalny
			2	Własne ogrzew. łazienka	dostateczny	35,48	mieszkalny

4. W latach 2022 – 2026 zasób mieszkaniowy Gminy ulegnie zmianie, ponieważ przewiduje się budowę dwóch nowych budynków mieszkalnych, w których łącznie mieścić się będzie 30 lokali mieszkalnych.

### Rozdział 3

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

## § 6.

1. Działania Gminy będą się koncentrowały na utrzymaniu składników zasobu mieszkaniowego w należytym stanie technicznym.
2. Potrzeby remontowe i modernizacyjne zasobu mieszkaniowego Gminy ustala się na podstawie okresowych przeglądów technicznych oraz dodatkowo w wyniku bieżących kontroli i interwencji. Ponadto prowadzi się bieżące remonty w ramach technicznego utrzymania budynków.
3. Priorytetowym celem remontów i modernizacji jest zapewnienie bezpieczeństwa lokatorom, w związku z tym w pierwszej kolejności podejmowane będą prace zmierzające do zabezpieczenia konstrukcji budynków, modernizacji i zabezpieczenia instalacji technicznych oraz zabezpieczenia przeciwpożarowego. Podejmowane remonty zapewnią uzyskanie zasobu mieszkaniowego na zadowalającym poziomie technicznym gwarantującym:
  - 1) w zakresie standardu budynków:
    - a) stan konstrukcji budynku zapewniający bezpieczeństwo,
    - b) estetyczny stan elewacji budynku,
    - c) sprawną instalację elektryczną i odgromową,
    - d) sprawne przewody kominowe i wentylacyjne,
    - e) schludne i estetyczne klatki schodowe;
  - 2) w zakresie standardu lokali mieszkalnych:
    - a) sprawne i odpowiednie do kubatury źródła ciepła,
    - b) sprawną wentylację,
    - c) sprawną stolarkę okienną i drzwiową,
    - d) sprawną instalację elektryczną.
4. Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji uwzględnia utrzymanie zasobu mieszkaniowego Gminy na takim poziomie, aby nie ulegał pogorszeniu, a w miarę możliwości finansowych stopniowo się polepszał, w tych przypadkach, gdzie określany jest jako dostateczny.
5. Zakres remontów i prac modernizacyjnych warunkowany jest wielkością corocznych wpływów z tytułu czynszów za lokale oraz przyznawanymi na ten cel środkami budżetowymi.
6. Plan remontów z podziałem na lata 2022-2026, uwzględnia priorytety przyjęte dla uzyskania poprawy stanu zasobu, z zachowaniem pierwszeństwa dla tych robót, które usuwają istniejący obecnie stan zagrożenia i od których zależy bezpieczeństwo mieszkańców.
7. Obok działań remontowych i modernizacyjnych, w miarę możliwości finansowych, Gmina będzie podejmowała działania mające na celu polepszenie atrakcyjności otoczenia nieruchomości poprzez:
  - 1) usuwanie barier architektonicznych dla osób niepełnosprawnych;
  - 2) remonty dróg wewnętrznych i chodników;
  - 3) zagospodarowanie podwórek, urządzenie małej architektury, aranżowanie przestrzeni wspólnych;
  - 4) tworzenie udogodnień w budynkach i ich bezpośrednim sąsiedztwie sprzyjających integracji mieszkańców oraz wspierających działania na rzecz ograniczania wykluczenia społecznego.
8. Efektem przyjętych założeń, związanych z poprawą stanu technicznego zasobu, będzie:
  - 1) zmniejszenie kosztów związanych z usuwaniem awarii i jej skutków;

- 2) zahamowanie procesów degradacji budynków i lokali;
  - 3) polepszenie jakości zamieszkania.
9. Analizę potrzeb w zakresie nakładów remontowych, modernizacyjnych oraz szacunkowe potrzeby finansowe wynikające ze stanu technicznego budynków stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy zawiera tabela nr 2 (podane kwoty w tabeli są wartościami szacunkowymi).

***Tabela nr 2. Plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali.***

Adres budynku	Planowane koszty	Zakres robót w poszczególnych latach				
		2022	2023	2024	2025	2026
Żeromskiego 12	92.000,00	Naprawa poddasza	Wymiana poszycia dachowego	Remont kl. schodowej, zabudowa rur i kabli	Remont II toalety wspólnej	Wykonanie wentylacji kl. schodowej
Wiejska 47	72.000,00	Remont kl. schodowej	Wykonanie chodnika z kostki brukowej przed budynkiem	Wymiana pokrycia dachowego	Malowanie elewacji budynku	Wyk. izolacji fundamentów
Wiejska 109	72.000,00	Uszczelnienie dachu,	Naprawa elewacji zewnętrznej	Ocieplenie budynku	Wykonanie izolacji fundamentów	Remont piwnicy
Wiejska 101	52.000,00	Remont pokrycia dachowego, przemurowanie kominów	Remont kl. Schodowej	Remont elewacji budynku	Malowanie elewacji budynku	Naprawa orynnowania
Wiejska 80A	52.000,00	Naprawa pokrycia dachu	Remont kl. schodowej	Wykonanie chodnika na dojeździe do budynku	Zagospodarowanie podwórka	Malowanie elewacji budynku
Wiejska 80B	37.000,00	Konserwacja pokrycia dachowego	Wymiana kominów dymnych	Wymiana drzwi wejściowych	Malowanie elewacji budynku	Wykonania chodnika z kostki
Wiejska 79	52.000,00	Wymiana pokrycia dachu wraz z ociepleniem	Wykonanie ocieplenia elewacji	Należenie struktury na cz. elewacji	Malowanie elewacji	Wykonanie remontu pomieszczeń piwnicy
Wiejska 72	52.000,00	Remont pomieszczeń piwnicznych	Naprawa dachu, wyk. Wyłazu dachowego	Zagospodarowanie podwórka przy budynku	Malowanie elewacji	Wykonanie ogrodzenia posesji
Wiejska 70A	62.000,00	Wymiana pokrycia dachowego	Remont kl. Schodowej	Naprawa elewacji budynku	Zagospodarowanie podwórka przy budynku	Ocieplenie budynku
Wiejska 70B	42.000,00	Wymiana pokrycia dachowego	Remont kl. Schodowej	Naprawa elewacji budynku	Ocieplenie budynku	Malowanie elewacji
Wiejska 66	37.000,00	Naprawa pokrycia dachowego,	Remont kominów wentylacyjnych	Remont kl. Schodowej wymiana drzwi wejściowych	Naprawa elewacji budynku	Odnowienie elewacji

Wiejska 17	52.000,00	Wymiana pokrycia dachowego wraz z opierzeniem	Remont kl. Schodowej	Wykonanie chodnika z kostki brukowej na dojeściu do budynku	Zagospodarowanie podwórka	Ocieplenie budynku
Morska 5	42.000,00	Wyk. remontu klatki schodowej	Zagospodarowanie podwórka	Wykonanie ogrodzenia posesji	Wykonanie drabinki wejściowej dla kominiarzy	Malowanie elewacji
Leśna 2	42.000,00	Wymiana pokrycia dachu	Wykonanie chodnika na dojeściu do budynku	Remont kl. schodowej	Wykonanie izolacji fundamentów	Malowanie elewacji
Sikorskiego 13	32.000,00	Remont kl. Schodowej	Zagospodarowanie podwórka	Naprawa elewacji budynku	Ocieplenie budynku	Położenie tynku

## **Rozdział 4**

### **Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach**

#### **§ 7.**

1. Sprzedaż lokali mieszkalnych uzależnia się przede wszystkim od złożonych wniosków o wykup przez najemców.
2. Założeniem polityki Gminy w zakresie sprzedaży lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy jest:
  - 1) utrzymanie zasady, że bezwarunkowo sprzedaży nie podlegają lokale przeznaczone do najmu socjalnego, gdyż lokale te przeznaczone są na zaspokojenie najpilniejszych potrzeb mieszkaniowych mieszkańców będących w niedostatku;
  - 2) sprzedaż lokali mieszkalnych dokonywana będzie najemcom, którzy posiadają umowę najmu na czas nieokreślony, na wniosek zainteresowanego, pod warunkiem nie zalegania z płatnością opłat czynszowych za dany lokal.

## **Rozdział 5**

### **Zasady polityki czynszowej**

#### **§ 8.**

1. Prowadzenie racjonalnej polityki czynszowej ma na celu utrzymanie mieszkaniowego zasobu Gminy na odpowiednim poziomie technicznym, użytkowym i estetycznym.
2. Czynsz najmu winien stanowić główne źródło finansowania kosztów utrzymania zasobu mieszkaniowego.
3. Stawka czynszu najmu powinna być ustalona na poziomie pozwalającym na prawidłową eksploatację zasobu i utrzymanie go w co najmniej nie pogorszonym stanie. Winna zapewnić pokrycie kosztów ponoszonych na utrzymanie zasobu, w tym podatek od nieruchomości, koszty administrowania, koszty konserwacji, utrzymania technicznego budynku, koszty utrzymania zieleni i wszystkich pomieszczeń wspólnego użytkowania, w tym opłaty za utrzymanie czystości w klatkach schodowych i wokół budynku, energię ciepłą i elektryczną.
4. Wysokość stawek czynszu najmu lokali mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób gminy, w tym w szczególności stawki bazowej, ustala burmistrz Helu w drodze zarządzenia.

5. Stawka czynszu najmu za lokal socjalny, lokal objęty najmem socjalnym oraz za pomieszczenie tymczasowe nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w mieszkaniowym zasobie gminy.
6. Burmistrz może dokonać podwyżki stawek czynszowych nie częściej niż co 6 miesięcy.
7. Stawki czynszu obowiązujące w mieszkaniowym zasobie Gminy ustalone są za 1 m<sup>2</sup> pow. użytkowej lokali, z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających stawkę bazową czynszu, a w szczególności:
  - 1) czynniki podwyższające stawkę bazową:
    - a) instalacja c.o. – o 20%,
    - b) instalacja c.o. + c.w. - o 22%,
    - c) łazienka z wc - o 20%;
  - 2) czynniki obniżające stawkę bazową: wspólne wc, bez łazienki - o 10%;
  - 3) stawka czynszu za najem lokali socjalnych wynosić będzie 50% stawki bazowej czynszu;
  - 4) czynnik podwyższający i obniżający stawkę bazową czynszu nie dotyczy lokali socjalnych.
8. Stawki czynszu dla nowo wybudowanych budynków będą ustalane dla każdego budynku indywidualnie z uwzględnieniem czynników podwyższających i obniżających stawkę bazową czynszu.
9. W przypadku gdy lokator zalega z zapłatą czynszu lub innych opłat za używanie lokalu zobowiązuje się zarządcę do podjęcia procedury windykacyjnej, zgodnie z odpowiednimi przepisami.
10. Systematycznie wszyscy dłużnicy winni być wzywani do zapłaty należności. W uzasadnionych przypadkach sprawy winny być kierowane na drogę postępowania sądowego, w celu uzyskania nakazu zapłaty oraz eksmisji uporniejszego dłużnika.
11. W celu ułatwienia spłaty zadłużenia czynszowego lokatorom, będącym w trudnej sytuacji materialnej i życiowej, ustala się możliwość odpracowania zadłużenia czynszowego w formie świadczenia rzeczowego. Odpracowanie zadłużenia będzie podlegało stałemu monitorowaniu w zakresie prawidłowego wykonywania zleconej pracy przez dłużnika. Poza tym istnieje możliwość dokonania spłaty zadłużenia w systemie ratalnym, po podpisaniu stosownego porozumienia. Takie działanie jest korzystne dla dłużnika, gdyż pozwala na uniknięcie dodatkowych kosztów, np. egzekucji komorniczej.
12. Osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego są obowiązane do dnia opróżnienia lokalu co miesiąc uiszczać odszkodowanie, o którym mowa w art. 18 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. O formie wnoszenia opłat zarządca zobowiązany jest poinformować pisemnie użytkownika lokalu.
13. W przypadku podwyższenia standardu lokalu mieszkalnego, następować będzie zmiana stawki czynszu zgodnie z § 8 ust 7, z zachowaniem ustawowych okresów wypowiedzenia stawek czynszu najmu.

## **Rozdział 6**

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



## **§ 9.**

1. Lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy (a także zasobami w budynkach wspólnot mieszkaniowych) administruje - EKOHEL Sp. z o.o. w Helu.
2. Administrator kieruje się względami racjonalnej gospodarki mieszkaniowej zasobu.
3. Administrowanie lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy przez EKOHEL Sp. z o.o. polega na:
  - 1) zawieraniu i rozwiązywaniu w imieniu gminy umów najmu lokalu;
  - 2) naliczaniu czynszów i opłat związanych z wynajmem lokali;
  - 3) prowadzeniu windykacji należności z tytułu czynszu za lokale;
  - 4) zagospodarowania terenów wokół budynku;
  - 5) utrzymaniu w należytym stanie porządku i czystości pomieszczeń i urządzeń budynków służących do wspólnego użytku oraz jego otoczenia;
  - 6) wykonywaniu bieżących konserwacji budynków, pomieszczeń i urządzeń służących do wspólnego użytku;
  - 7) przeprowadzaniu okresowych przeglądów technicznych budynków i mieszkań zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa budowlanego oraz typowanie budynków do remontów bieżących i kapitalnych;
  - 8) prowadzeniu i aktualizowaniu pełnej dokumentacji budynków i lokali mieszkalnych.

## **§ 10.**

W okresie realizacji niniejszego programu nie przewiduje się zmiany sposobu administrowania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy.

## **Rozdział 7**

### **Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach**

## **§ 11.**

W latach 2022 – 2026 finansowanie gospodarki mieszkaniowej odbywać się będzie z następujących źródeł:

- 1) wpływów z czynszów za lokale mieszkalne;
- 2) wpływów ze sprzedaży lokali;
- 3) środków budżetu gminy.

## **Rozdział 8**

**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**

## **§ 12.**

Prognozę kosztów utrzymania zasobów mieszkaniowych Gminy w latach 2022-2026 obejmującą wydatki na bieżącą eksploatację, remonty, modernizację i inwestycje mieszkaniowego zasobu Gminy przedstawia tabela nr 3.

***Tabela nr 3. Koszty utrzymania mieszkaniowego zasobu Gminy Hel przedstawia tabela poniżej.***

Planowane koszty	Prognoza kosztów				
	2022	2023	2024	2025	2026
Koszty bieżącej eksploatacji budynków i lokali	48 000,00	50 000,00	52 000,00	52 000,00	53 000,00
Koszty administrowania nieruchomości wspólnych	14 000,00	16 000,00	18 000,00	19 000,00	20 000,00
Koszty remontów lokali i budynków	120 000,00	75 000,00	95 000,00	25 000,00	15 000,00
Koszty modernizacji lokali i budynków	115 000,00	110 000,00	160 000,00	57 000,00	15 000,00
Koszty inwestycyjne	3 000 000,00	4 000 000,00	3 000 000,00	0	0

## **Rozdział 9**

### **Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy**

## **§ 13.**

W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania zasobem mieszkaniowym za niezbędne uznaje się podejmowanie działań zmierzających w szczególności do:

- 1) coroczne zabezpieczanie w budżecie Gminy Hel środków na wykonywanie bieżących remontów;
- 2) poprawy stanu technicznego lokali mieszkalnych i budynków, stanowiących własność gminy;
- 3) konsekwentnej polityki czynszowej i skutecznej windykacji należności.

## **§ 14.**

Gmina prowadzić będzie działania zmierzające do zamian lokali, w stosunku do osób mających kłopoty z realizowaniem należności za zajmowany lokal.

Uzasadnienie

Art. 21 ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy oraz zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 611 ze zm.) nakłada na gminę obowiązek uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na co najmniej na pięć lat. Stanowi on formalną podstawę realizacji zadania własnego gminy w zakresie tworzenia warunków zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej.

Zgodnie z art. 21 ust. 2 w/w ustawy program winien obejmować w szczególności:

- 1) prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach;
- 2) analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata;
- 3) planowaną sprzedaż lokali w kolejnych latach;
- 4) zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu;
- 5) 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;
- 6) źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach;
- 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 koszty inwestycyjne;
- 8) opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, a w szczególności:
  - a) niezbędny zakres zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali,
  - b) planowaną sprzedaż lokali.

Opracowany program zawiera przedstawione powyżej elementy, które pozwolą na poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, a przede wszystkim zawiera niezbędny zakres działania w celu utrzymania lokali i budynków w dobrym stanie technicznym oraz określa zasady polityki czynszowej, niezbędne do ustalania wysokości stawek czynszu najmu.

Przedstawiony program daje podstawę organowi wykonawczemu gminy do podejmowania bezpośrednich i bieżących decyzji operacyjnych.

Biorąc powyższe pod uwagę przedkładam projekt niniejszej uchwały i wnoszę o jej podjęcie.

Projekt uchwały przygotował				
Stanowisko służbowe	Imię i nazwisko	Numer telefonu	Data	PODPIS
kier. Ref. GK	Dariusz Andrykowski	+58 6777249	2022.01....	

Z projektem uchwały zapoznałam/łem się				
skarbnik miasta	Teresa Rzepko	+58 6777240	2022.01....	

sekretarz miasta	Katarzyna Machtyl	+58 6777240	2022.01....	
zastępca burmistrza	Jarosław Pałkowski	+58 6777240	2022.01....	

**Projekt uchwały sprawdzono pod względem prawnym**

radca prawny Urzędu Miasta Helu	Mariusz Rubaszewski	+58 6777263	2022.01....	
------------------------------------	---------------------	-------------	-------------	--

**Projekt uchwały zatwierdzam do przesłania pod obrady Rady Miasta Helu**

burmistrz Helu	Mirosław Wądołowski	+58 6777240	2022.01....	
----------------	---------------------	-------------	-------------	--