PROJEKT

UCHWAŁA Nr XXI/138/2026
RADY MIASTA I GMINY KACZORY

z dnia 30 października 2026 r.

w sprawie Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta i Gminy Kaczory na lata 2026-2031

Na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 1 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) i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2026 r. poz. 662 ze zm.) Rada Miasta i Gminy Kaczory uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala się Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta i Gminy Kaczory na lata 2026-2031, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Kaczory.

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

Załącznik do
Uchwały Nr XXI/138/2026
Rady Miasta i Gminy Kaczory
z dnia 30 października 2026 r.

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM MIASTA I GMINY KACZORY NA LATA 2026-2031

Rozdział I
Postanowienia ogólne

§ 1. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta i Gminy Kaczory został opracowany stosownie do postanowień art. 21 ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowego zasobu gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (Dz. U. 2023 r. poz. 725).

§ 2. Celem wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy jest wspieranie racjonalnej gospodarki mieszkaniowej oraz zapewnienie odpowiednich warunków mieszkaniowych, zgodnie z potrzebami mieszkańców.

§ 3. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy zwany w dalszej części jako Program obejmuje w szczególności:

1) prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego mieszkaniowego zasobu gminy w poszczególnych latach z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne,
2) analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego 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 wydatków 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.

Rozdział II
Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego mieszkaniowego zasobu gminy w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne

§ 4. 1. Mieszkaniowy zasób Miasta i Gminy Kaczory tworzą lokale mieszkalne w budynkach stanowiących własność gminy oraz lokale w budynkach stanowiących współwłasność gminy i osób fizycznych.

2. Wielkość zasobów mieszkaniowych przedstawia poniższa tabela:

Lp.	Treść	Zasoby
1.	Budynki ogółem:	23

	a) liczba lokali b) powierzchnia użytkowa w m²	50 2734,79
2.	Budynki stanowiące własność gminy: a) liczba lokali b) powierzchnia użytkowa w m²	10 25 1447,13
3.	Budynki stanowiące współwłasność gminy i osób fizycznych: a) liczba lokali b) powierzchnia użytkowa w m²	13 25 1238,09

§ 5. Liczba lokali w zasobach komunalnych systematycznie maleje w związku z nabywaniem na własność lokali przez dotychczasowych najemców.

§ 6. 1. Mieszkaniowy zasób Miasta i Gminy Kaczory według stanu na dzień 31.12.2025 r. stanowi 50 lokali mieszkalnych położonych w następujących miejscowościach:

Lp.	Adres budynku komunalnego	liczba lokali mieszkalnych	powierzchnia użytkowa w m²
1.	**KACZORY**	**15**	**801,35**
1.1.	ul. Dworcowa 22	5	215,20
1.2.	ul. Chodzieska 6	3	196,60
1.3.	ul. Górna 23	1	42,00
1.4.	ul. Pilska 2	5	316,55
1.5.	ul. Nad Stawami 2	1	31,00
2.	**BRODNA**	**1**	**84,40**
2.1.	ul. Wrzosowa 11	1	84,40
3.	**DZIEMBOWO**	**11**	**624,16**
3.1.	ul. Sportowa 3	3	185,80
3.2.	ul. Główna 115	2	123,20
3.3.	ul. Główna 70	5	310,53
3.4.	ul. Kościelna 5	1	54,20
4.	**DZIEMBÓWKO**	**13**	**563,54**
4.1.	ul. Notecka 2	1	44,00
4.2.	ul. Dworcowa 1	2	102,40
4.3.	ul. Dworcowa 5	3	138,00
4.4.	ul. Dworcowa 13	1	43,35
4.5.	ul. Dworcowa 15	2	72,00
4.6.	ul. Hutnicza 3	1	47,44
4.7.	ul. Hutnicza 5	3	116,35
5.	**MORZEWO**	**6**	**282,50**
5.1.	ul. Kościelna 25	3	99,00
5.2.	ul. Szkolna 6	1	75,90
5.3.	ul. Szkolna 10	2	107,60
6.	**RZADKOWO**	**3**	**273,27**
6.1.	ul. Dworska 1	2	190,00

6.2.	ul. Powstańców Wlkp. 26	1	83,27
7.	**ZELGNIEWO**	**1**	**56,00**
7.1.	ul. Sezamkowa 5	1	56,00

2. Wykaz budynków stanowiących współwłasność gminy i osób fizycznych przedstawia poniższa tabela:

Lp.	Adres budynku komunalnego	Forma własności budynku
1.	**KACZORY**	
1.1.	ul. Dworcowa 22	własność
1.2.	ul. Chodzieska 6	własność
1.3.	ul. Górna 23	współwłasność
1.4.	ul. Pilska 2	współwłasność
1.5.	ul. Nad Stawami 2	współwłasność
2.	**BRODNA**	
2.1.	ul. Wrzosowa 11	własność
3.	**DZIEMBOWO**	
3.1.	ul. Sportowa 3	własność
3.2.	ul. Główna 115	współwłasność
3.3.	ul. Główna 70	własność
3.4.	ul. Kościelna 5	współwłasność
4.	**DZIEMBÓWKO**	
4.1.	ul. Notecka 2	współwłasność
4.2.	ul. Dworcowa 1	współwłasność
4.3.	ul. Dworcowa 5	współwłasność
4.4.	ul. Dworcowa 13	współwłasność
4.5.	ul. Dworcowa 15	współwłasność
4.6.	ul. Hutnicza 3	współwłasność
4.7.	ul. Hutnicza 5	współwłasność
5.	**MORZEWO**	
5.1.	ul. Kościelna 25	własność
5.2.	ul. Szkolna 6	własność
5.3.	ul. Szkolna 10	współwłasność
6.	**RZADKOWO**	
6.1.	ul. Dworska 1	własność
6.2.	ul. Powstańców Wlkp. 26	własność
7.	**ZELGNIEWO**	
7.1.	ul. Sezamkowa 5	własność

3. Miasto i Gmina Kaczory w swoim zasobie komunalnym nie posiada lokali socjalnych.

4. Ze względu na brak lokali socjalnych w mieszkaniowym zasobie gminy, należy przystąpić w najbliższych latach do wydzielenia lokali socjalnych, które będą przeznaczone dla osób, którym gmina obowiązana jest dostarczyć lokal, na podstawie prawomocnego wyroku sądu. Dopuszcza się pozyskanie lokali socjalnych przez adaptację pomieszczeń o innym przeznaczeniu niż mieszkalne będące własnością gminy.

§7. 1. Stan techniczny zasobu mieszkaniowego jest zróżnicowany i zależy od trzech czynników:

1) wieku – większość budynków stanowiących zasoby komunalne wybudowana została w latach bezpośrednio przed i powojennych. Są to więc obiekty ponad 60-letnie i mocno wyeksploatowane,
2) konstrukcji – zróżnicowane wiekowo budynki przedstawiają konstrukcyjnie różnorodny poziom wyeksploatowania. Z tego tytułu budynki wymagają dużych nakładów remontowych oraz modernizacyjnych. Ze względu na wiek budynków oraz niewystarczającą ilość środków finansowych przeznaczonych na gruntowne prace remontowe i bieżącą konserwację, w minionych latach, zasób ten charakteryzuje się znacznym stopniem zużycia, co oznacza, że zasoby mieszkaniowe gminy Kaczory wymagają przeprowadzenia znacznych remontów. Do przykładowych można zaliczyć:
   - remont lub wymiana pokryć dachowych,
   - wymiana stolarki okiennej i drzwiowej,
   - wymiana instalacji elektrycznej,
   - izolację przeciwwilgociową.
3) wyposażenia budynków – lokali mieszkalnych w instalacje i urządzenia przedstawia poniższa tabela:

Lp.	Wyposażenie techniczne	Liczba lokali z wyposażeniem	Procentowy udział w całym zasobie mieszkaniowym
1.	Instalacja wodna	50	100 %
2.	Instalacja kanalizacyjna	50	100 %
3.	Centralne ogrzewanie	12	24,49 %
4.	Gaz przewodowy	23	46 %
5.	Inne urządzenia grzewcze	15	30,61 %

2. Stan techniczny – określony na podstawie protokołów z okresowej kontroli obiektu budowlanego (dokonywanej, co najmniej raz na rok). Dla ustalenia stanu technicznego lokali przyjęto następujące kryteria:

1) dobry stan techniczny oznacza lokale, w których elementy ściany konstrukcyjne lub dach budynku są w dobrym stanie technicznym, natomiast zachodzi potrzeba wykonania remontu lokalu;
2) dostateczny stan techniczny oznacza lokale, których stan nie wymaga remontu, natomiast ściany konstrukcyjne budynku lub dach kwalifikują się do poprawy;
3) niedostateczny stan techniczny oznacza lokale, których zarówno ściany konstrukcyjne budynku lub dach, oraz lokal wymagają przeprowadzenia modernizacji.

3. Prognoza zmian stanu technicznego zasobu mieszkaniowego w poszczególnych latach:

Stan techniczny	Liczba lokali mieszkalnych/ lata											
	Lokale stanowiące własność gminy						Lokale z udziałem w nieruchomości wspólnej					
	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2026	2027	2028	2029	2030	2031
dobry	11	13	15	16	17	18	6	8	10	12	14	15
dostateczny	12	11	10	9	8	7	16	15	14	13	11	10
niedostateczny	2	1	0	0	0	0	3	2	1	0	0	0

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

§ 8. 1. Potrzeby remontowe budynków i lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy wynikają z konieczności utrzymania stanu technicznego budynku na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia w okresie jego użytkowania. Prowadzone są coroczne przeglądy techniczne, roboty konserwacyjne i bieżące naprawy.
2. W analizie potrzeb remontowych i modernizacyjnych lokali uwzględnia się systematyczną poprawę stanu technicznego budynków i lokali oraz utrzymanie zasobu mieszkaniowego w stanie niepogorszonym, a w szczególności usunięcie zastrzeżeń wynikających z okresowych przeglądów technicznych budynków. Zakres remontów i modernizacji będzie uzależniony od możliwości finansowych gminy.
3. Plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali z podziałem na kolejne lata (szt.):

Rodzaj prac	Kolejne lata					
	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Wymiana pokrycia dachowego	0	2	1	1	2	2
Naprawa pokrycia dachowego	0	1	1	2	1	1
Wymiana źródeł ogrzewania	3	2	1	1	1	1
Wymiana stolarki okiennej	1	1	1	1	1	1
Wymiana stolarki drzwiowej	0	3	2	2	1	1
Remont elewacji (np. uzupełnienie ubytków, ocieplenie, malowanie)	0	2	1	1	1	1
Przyłączenie do sieci gazowej	2	1	2	0	1	1
Naprawa instalacji elektrycznej	2	1	1	1	1	1
Inne remonty	4	3	3	2	2	1

§ 9. 1. Wysokość wydatków na remonty w okresie obowiązywania Programu ustalona będzie corocznie w budżecie gminy.

2. Remonty i modernizacja zasobu mieszkaniowego uzależniona będzie od posiadanych środków finansowych w danym roku budżetowym. W budynkach gdzie Miasto i Gmina Kaczory jest współwłaścicielem nieruchomości, realizacja zaplanowanych zadań remontowych zależna będzie od zasobności finansowej oraz stanowiska pozostałych współwłaścicieli.
3. W planie remontów i modernizacji budynków i lokali mieszkalnych przewiduje się w latach 2026-2031 wykonanie następujących prac:

Lp.	Rodzaj kosztów	Wielkość planowanych wydatków (w tys. zł)					
		2026	2027	2028	2029	2030	2031
1.	Roboty remontowe (murarskie, dekarskie, malarskie)	45	50	55	60	65	70
2.	Roboty zduńskie	12	14	16	19	22	25
3.	Wymiana instalacji	15	18	21	24	26	30
4.	Bieżące naprawy i konserwacje	32	33	35	35	35	40

Rozdział IV
Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

§ 10. 1. Sprzedaż lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy odbywa się z zachowaniem zasad wynikających z ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami na wniosek dotychczasowego najemcy, w trybie bezprzetargowym, gdy najemca nie posiada zaległości w opłatach czynszowych za lokal.
2. Sprzedaż lokali w poszczególnych latach zależna będzie od zainteresowania najemców wykupem mieszkań.
3. W latach 2026-2031 przewiduje się sprzedaż lokali na poziomie dwóch lokali mieszkalnych w każdym roku. W 2026 roku przewiduje się sprzedaż 1 lokalu, a w latach następnych 2 lokale w każdym roku.

Lp.	Wyszczególnienie	Planowana sprzedaż lokali w poszczególnych latach					
		2026	2027	2028	2029	2030	2031
1.	Planowana liczba sprzedaży lokali mieszkalnych	1	2	2	2	2	2

Rozdział V
Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 11. 1. Polityka czynszowa Miasta i Gminy Kaczory zmierza do kształtowania stawek czynszu w latach 2026-2031, z uwagi na konieczność poprawy stanu technicznego mieszkaniowego zasobu Miasta i Gminy Kaczory oraz działań mających na celu obniżenie kosztów jego eksploatacji. W przeciwnym razie wpływy finansowe z tytułu czynszów spowodują

ograniczenie remontów oraz modernizacji w zasobie, a tym samym dalszą degradację budynków. W celu zrównoważenia wydatków na utrzymanie zasobu mieszkaniowego z dochodami z tytułu czynszu najmu lokali mieszkalnych, przewiduje się stopniowy wzrost stawki podstawowej czynszu w każdym roku i przeznaczenie, uzyskanych z tego tytułu dochodów, na wydatki związane z utrzymaniem zasobu mieszkaniowego Gminy. Polityka czynszowa zmierzać będzie do systematycznego zmniejszania różnicy pomiędzy wysokością czynszu a nakładami ponoszonymi przez Gminę.

2. Prowadzenie racjonalnej polityki czynszowej powinno zmierzać w kierunku uzyskania stawki czynszu na poziomie zapewniającym pokrycie kosztów utrzymania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy i ma na celu utrzymanie mieszkaniowego zasobu Miasta i Gminy Kaczory na odpowiednim poziomie technicznym, użytkowym i estetycznym.

3. Ustala się następujące rodzaje czynszów:

1) za lokale mieszkalne,
2) za lokale socjalne.

4. Stawkę bazową czynszu najmu za 1 m^2 powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego ustala Burmistrz Miasta i Gminy w drodze zarządzenia.

5. Stawka czynszu powinna być ustalona na poziomie pozwalającym na prawidłową eksploatację zasobu i utrzymanie go w co najmniej nie pogorszonym stanie.

6. Ustala się następujące czynniki obniżające stawkę czynszu w związku z brakiem wyposażenia budynku lub lokalu mieszkalnego w urządzenia techniczne i instalacje:

1) lokal bez instalacji centralnego ogrzewania (c.o.) – 10%;
2) lokal bez instalacji kanalizacyjnej – 5%;
3) lokal wymagający remontu – stan techniczny lokalu wymaga przeprowadzenia remontu, w szczególności w zakresie podłóg, ścian, stolarki okiennej lub drzwiowej, instalacji albo innych elementów mających wpływ na możliwość prawidłowego użytkowania lokalu – 10%;
4) lokal bez łazienki – 5%.

7. Czynniki obniżające stawkę czynszu uwzględnia się wyłącznie w przypadku faktycznego braku danej instalacji w lokalu lub budynku, a nie w przypadku czasowej awarii, przerwy w dostawie mediów lub konieczności wykonania naprawy.

8. Ustala się następujące czynniki podwyższające stawkę bazową czynszu w związku z wyposażeniem budynku lub lokalu mieszkalnego w urządzenia techniczne i instalacje:

1) lokal z instalacją centralnego ogrzewania (c.o.) – 10%;
2) wyposażenie lokalu w instalację kanalizacyjną – 5%;
3) wyposażenie lokalu w piwnicę lub pomieszczenie przynależne – 2%;

§ 12. 1. Wynajmujący może podwyższyć stawkę czynszu, jeżeli dokonał w lokalu ulepszeń mających wpływ na wysokość czynszu zgodnie z §11 ust. 8.

2. W przypadku uszczuplenia wyposażenia technicznego z przyczyn leżących po stronie Wynajmującego, czynsz najmu obniża się zgodnie z §11 ust. 6.

§ 13. Czynniki obniżające lub podwyższające stawki czynszu nie dotyczą czynszu za lokale socjalne. Stawka czynszu za 1 m^2 powierzchni użytkowej lokalu socjalnego stanowi połowę stawki najniższego czynszu w gminnym zasobie mieszkaniowym.

§ 14. Najemca oprócz czynszu zobowiązany jest do uiszczania opłat związanych z eksploatacją mieszkania, opłat niezależnych od właściciela tj. opłat za dostawę do lokalu energii, gazu, wody, nieczystości płynnych i/lub stałych.

Rozdział VI
Sposób i zasady zarzadzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywanie zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych latach

§ 15. 1. Zasady i sposób zarządzania lokalami pozostają do dyspozycji Burmistrza Miasta i Gminy Kaczory z zachowaniem i przestrzeganiem przepisów wynikających z ustawy regulującej ochronę praw lokatorów oraz z zastosowaniem przepisów Kodeksu cywilnego.
2. Zadania z zakresu zarządu mieszkaniowym zasobem gminy, obejmują w szczególności:
1) zapewnienie najemcom lokali podstawowych warunków mieszkaniowych,
2) przeprowadzenie remontów, bieżącej konserwacji i modernizacji lokali i budynków,
3) utrzymanie w należytym stanie technicznym nieruchomości oraz znajdujących się na nim urządzeń i zieleni,
4) prowadzenie spraw związanych z najmem lokali poprzez zawieranie umów najmu, pobieranie czynszu i innych opłat związanych z najmem lokali.

3. Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy:
1) podejmowanie działań zmierzających do zbycia lokali mieszkalnych na rzecz najemców,
2) windykacja zaległości czynszowych,
3) obniżenie kosztów eksploatacji,
4) ustalenie czynszów mieszkaniowych na poziomie umożliwiającym pełne pokrycie bieżących kosztów eksploatacji budynków i lokali oraz bieżących remontów.

4. W latach 2026-2031 nie planuje się zmiany w sposobie zarządzania mieszkaniowym zasobem Miasta i Gminy.

Rozdział VII
Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

§ 16. 1. Źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2026-2031 będą w szczególności:
1) wpływy z czynszów za lokale mieszkalne,
2) wpływy z czynszów za lokale użytkowe,
3) wpływy ze sprzedaży mieszkań,
4) środki z budżetu Miasta i Gminy,
5) środki finansowe ze źródeł zewnętrznych,
6) inne środki.

2. Koszty utrzymania zasobu, w tym koszty bieżącej eksploatacji powinny być pokryte z opłat czynszowych za lokale.
3. Koszty modernizacji remontów będą pokrywane częściowo z należności czynszowych i częściowo mogą być pokryte z budżetu gminy.

4. Większe remonty mogą być przeprowadzane pod warunkiem sfinansowania ich z budżetu gminy lub środków zewnętrznych.
5. Wysokość wydatków na finansowanie gospodarki mieszkaniowym zasobem gminy określana będzie szczegółowo w uchwałach budżetowych na poszczególne lata.

Rozdział VIII
Wysokość wydatków w kolejnych latach z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta i Gminy, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także wydatki inwestycyjne

§ 17. 1. Wysokość wydatków w poszczególnych latach objętych planem będzie uzależniona od wzrostu kosztów eksploatacji, kosztów remontu, kosztów modernizacji lokali i budynków oraz środków przeznaczonych na ten cel w budżecie gminy.
2. W pierwszej kolejności będą zabezpieczone wydatki związane z eksploatacją budynków i bieżącymi remontami.
3.Wydatki modernizacyjne i inwestycyjne będą ponoszone w ramach posiadanych i pozyskanych środków.
4. Podstawowym źródłem finansowania utrzymania mieszkaniowego zasobu gminy są wpływy z tytułu najmu lokali. Ich wysokość uzależniona jest od terminowego i pełnego wnoszenia opłat przez najemców. Nieterminowe regulowanie należności lub dokonywanie wpłat w niepełnej wysokości skutkuje powstawaniem zaległości czynszowych, które stają się należnościami wymagalnymi. W związku z powyższym, istotnym elementem realizacji założeń Programu jest systematyczne ograniczanie narastania zadłużenia poprzez intensyfikację oraz usprawnienie działań windykacyjnych, a także podejmowanie działań prewencyjnych mających na celu zwiększenie skuteczności ściągalności należności.
§ 18. Wysokość planowanych wydatków związanych z utrzymaniem zasobu mieszkaniowego gminy w kolejnych latach 2026-2031 w tys. zł:

Rodzaje wydatków:	**2026**	**2027**	**2028**	**2029**	**2030**	**2031**
koszty bieżącej eksploatacji	20 500	21 700	22 300	23 500	24 000	25 200
koszty remontów oraz modernizacji lokali i budynków	104 000	115 500	127 400	138 000	148 000	165 000
koszty inwestycyjne	0	0	0	0	0	0
koszty zarządu nieruchomościami wspól-nymi	0	0	0	0	0	0
RAZEM:	**124 500**	**137 200**	**149 700**	**161 500**	**172 000**	**190 200**

Rozdział IX

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

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

1) zabezpieczenie corocznie w budżecie gminy stosownych środków na remonty lokali i budynków, stanowiących ten zasób,
2) sprawowanie bieżącego nadzoru nad terminowością regulowania opłat czynszowych oraz poprawa skuteczności egzekwowania należności,
3) stopniowe urealnienie czynszu za lokale mieszkalne,
4) adaptacja pomieszczeń niemieszkalnych na mieszkalne,
5) wydzielenie z mieszkaniowego zasobu Miasta i Gminy pomieszczeń socjalnych i tymczasowych,
6) systematyczną dbałość o istniejący zasób mieszkaniowy oraz poprawę stanu technicznego lokali i budynków,
7) ograniczenie zadłużenia najemców poprzez wprowadzenie programów ułatwiających spłatę zadłużenia,
8) wyrażenie zgody najemcą na wykonanie ulepszeń w lokalu, mających na celu podniesienie standardu technicznego lokalu,
9) weryfikację sposobu użytkowania lokali w zakresie:
    a) monitorowanie zamieszkiwania lokatorów w wynajmowanych mieszkaniach,
    b) ustalenie czy najemca nie posiada tytułu prawnego do innego lokalu,
    c) weryfikacja sposobu użytkowania lokalu (np. długotrwałe niezamieszkiwanie, podnajem bez zgody wynajmującego),
10) pozyskanie zewnętrznych środków finansowych.

2. W okresie 2026-2031 nie przewiduje się zamian lokali w związku z remontami budynków i lokali mieszkalnych. Planowane w tym okresie prace remontowe nie będą wymagały wykwaterowania mieszkańców, a jedynie odpowiednią koordynację prac i współpracę z mieszkańcami.

3. W miarę posiadanych środków oraz możliwości skorzystania z dobrych dla gminy programów rządowych lub unijnych z zakresu gospodarki mieszkaniowej, przewiduje się również wejście w takie programy i fundusze.