

Projekt

z dnia 31 stycznia 2024 r.

Zatwierdzony przez **Burmistrz**
/-/ **Paweł Wójcik**

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W CHMIELNIKU**

z dnia 5 lutego 2024 r.

**w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy
Chmielnik na lata 2024-2028**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 15 i art. 40 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2023r. poz. 40 ze zmianami) 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 (tj. Dz. U. z 2023 r. poz.725 ze zmianami), Rada Miejska w Chmielniku uchwała, co następuje:

§ 1. Uchwała się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Chmielnik na lata 2024 - 2028”, w brzmieniu jak w załączniku do niniejszej uchwały.

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

§ 3. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Świętokrzyskiego i wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia.

**WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM
ZASOBEM
GMINY CHMIELNIK
na lata 2024-2028**

Gmina Chmielnik posiada i tworzy mieszkaniowy zasób w celu zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej, zwłaszcza gospodarstw o niskich dochodach i osób w trudnej sytuacji rodzinnej i materialnej.

Gmina Chmielnik wypełnia ten obowiązek poprzez budowę nowych budynków mieszkalnych, modernizację istniejących budynków i lokali oraz poprawę standardu technicznego lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Chmielnik.

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Chmielnik opracowany na pięć kolejnych lat jest dokumentem, który obejmuje cele oraz kierunki działań w zakresie polityki mieszkaniowej. Opracowany dokument zawiera:

- wielkość oraz analizę stanu technicznego zasobu mieszkaniowego w poszczególnych latach ;
- analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata;
- planowaną sprzedaż lokali w kolejnych latach;
- zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu;
- sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy;
- źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach;
- wysokość wydatków w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów;
- opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

Przyjmuje się następujące priorytety w gospodarowaniu lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Chmielnik:

- dążenie do optymalnego wykorzystania mieszkaniowego zasobu gminy poprzez efektywne zarządzanie i administrowanie zasobem;
- wprowadzanie nowych instrumentów służących skutecznemu egzekwowaniu należności z tytułu korzystania z lokali gminnych i minimalizowaniu zadłużenia;
- wykwaterowywanie najemców z lokali w budynkach o niskim stanie technicznym.

ROZDZIAŁ I.

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

TABELA NR 1. Wykaz budynków i lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Chmielnik. Stan zasobu mieszkaniowego w dniu **31.12.2023 r.**

Lp.	Budynek adres / ilość lokali	Liczba lokali w budynku	Powierzchnia użytkowa lokali w m ²
1.	Chmielnik, ul. Dygasińskiego 12 A w budynku znajduje się 21 lokali socjalnych; nr 1, nr 2, nr 3, nr 4, nr 5, nr 7, nr 9, nr 10, nr 11, nr 12, nr 13, nr 14, nr 15, nr 16, nr 17, nr 18, nr 19, nr 20, nr 21, nr 22, nr 23		
	Razem	21	1 036,20
2.	Chmielnik ul. Mrucza 39 W budynku znajduje się 6 lokali socjalnych: nr 1, nr 2, nr 3, nr 4, nr 5, nr 6.		
	Razem	6	228,25
3.	Chmielnik ul. Mielczarskiego 8 w budynku znajdują się 4 lokale socjalne: nr 6, nr 7, nr 8, nr 9		
	Razem	4	163,32
4	Chmielnik ul. Mielczarskiego 8A w budynku jest 10 lokali socjalnych: nr 1, nr 2, nr 3, nr 4, nr 5, nr 6, nr 7, nr 8, nr 9, nr 10		
	Razem	10	349,66
5.	Chmielnik, ul. Dojazdowa 27 w budynku jest 24 lokale socjalne: nr 1, nr 2, nr 3, nr 4, nr 5, nr 6, nr 7, nr 8, nr 9, nr 10, nr 11, nr 12, nr 13, nr 14, nr 15, nr 16, nr 17, nr 18, nr 19, nr 20, nr 21, nr 22, nr 23, nr 24		
	Razem	24	809,83
6.	Sędziejowice 36 w budynku jest 8 lokali socjalnych: nr A, nr B, nr C, nr D, nr 5, nr 6, nr 7, nr 8.		
	Razem	8	359,32
7.	ŁAGIEWNIKI 72A w budynku jest 8 lokali socjalnych: nr 1 nr 2, nr 3, nr 4, nr 5, nr 6, nr 7, nr 8.		
	Razem	8	122,85
8.	Łagiewniki 72B w budynku jest 12 lokali socjalnych: nr 1, nr 2, nr 3, nr 4, nr 5, nr 6, nr 7, nr 8, nr 9, nr 10, nr 11, nr 12.		
	Razem	12	491,16
9.	Chmielnik ul. Kielecka 28 w budynku pozostały 2 lokale mieszkalne: nr 1, nr 1a.		
		2	54,00

10.	Chmielnik ul. Wolności 7 w budynku znajduje się 1 lokal mieszkalny: nr 1		
	Razem	1	25,82
11.	ZRECZE MAŁE 50 w budynku są 2 lokale mieszkalne: nr 1, nr 2		
	Razem	2	70,47
12.	ZRECZE DUŻE 22 w budynku są 2 lokale mieszkalne: nr 1, nr 3		
	Razem	2	96,90
13.	ŚLADKÓW DUŻY 101 w budynku jest 6 lokali mieszkalnych: nr 1, nr 2, nr 3, nr 4, nr 5, nr 6		
	Razem	6	275,89
14.	SĘDZIEJOWICE 37 w budynku są 2 lokale mieszkalne: nr 1, nr 4		
	Razem	2	32,00
15.	Chmielnik ul. Piastów 6 2 lokale : nr 18, nr 19		
	Razem	2	70,80
	Łączne zestawienie liczby lokali i powierzchni użytkowych	110	4 186,47

Wyszczególnienie	Ilość lokali	Powierzchnia użytkowa m ²
Ogólna liczba lokali socjalnych	93	3 560,59
Ogólna liczba lokali mieszkalnych (komunalnych) będących własnością Gminy Chmielnik	13	523,08
Ogólna liczba lokali mieszkalnych (komunalnych) w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy Chmielnik	4	102,80
Razem stan zasobu mieszkaniowego w dniu 31.12.2023 r.	110	4 186,47

TABELA NR 1. Prognozowana wielkość zasobu mieszkaniowego na lata 2024-2028

LATA	stan zasobu w dniu 31.12.2023	Stan zasobu w dniu 22.01.2024	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2026	31.12.2027	31.12.2028
lokale będące przedmiotem umowy najmu socjalnego loku (cz. oznaczony)	93	93	93	93	72	72	72
lokale będące przedmiotem umowy najmu loku mieszkalnego	17	20	20	17	52	52	51
Razem	110	113	113	110	124	124	123

1. Prognoza wielkości zasobu mieszkaniowego Gminy Chmielnik na lata 2024-2028 została oparta na weryfikacji aktualnego zasobu mieszkaniowego oraz planowanych działaniach na przestrzeni kolejnych pięciu lat polegających na tj. :
 - a) zwiększeniu istniejącego zasobu mieszkaniowego o dwa lokale mieszkalne, które powstały w ramach modernizacji budynku mieszkalnego przy ulicy Żeromskiego w Chmielniku i jednego wyremontowanego lokalu mieszkalnego nr 26 przy ulicy Szczygła 3 w Kielcach;
 - b) planowanym zwiększeniu zasobu mieszkaniowego w 2026 roku, poprzez oddanie do użytkowania 15 nowych lokali mieszkalnych w nowo wybudowanym budynku wielokondygnacyjnym przy ulicy Kielecka 28 w Chmielniku ;
 - c) planowanym zmniejszeniu zasobu mieszkaniowego polegającego na wyłączeniu z użytkowania 2 lokali mieszkalnych (komunalnych)przy ulicy Kielecka 28 w Chmielniku - z uwagi na planowaną budowę wielorodzinnego budynku mieszkalnego ;
 - d) zmniejszeniu zasobu mieszkaniowego polegającym na wyłączeniu z użytkowania 2 lokali mieszkalnych (komunalnych) w Zreczu Dużym 22, ze względu na zły stan techniczny i brak ekonomicznego uzasadnienia do jego remontowania;
 - e) zmniejszeniu zasobu mieszkaniowego poprzez planowaną sprzedaż lokali mieszkalnych ;
 - f) planowanej zmianie dotychczasowych zasad wynajmowania (21) lokali znajdujących się w budynku przy ulicy Dygasińskiego12A w Chmielniku. Z uprawnionymi wnioskodawcami o pomoc mieszkaniową będą zawierane umowy najmu mieszkalnego lokali na czas nieoznaczony; Planowane zmiany spowodują, że ulegnie zmniejszeniu liczba lokali, gdzie przedmiotem umowy będzie najem socjalny lokalu na czas oznaczony.
2. Ze względu na stan techniczny dokonano następującej klasyfikacji budynków i lokali :
 - 1) kategoria A : stan techniczny budynku i lokali bardzo dobry ;
 - 2) kategoria B: stan techniczny budynku i lokali dobry;
 - 3) Kategoria C : stan techniczny budynku i lokali średni;
 - 4) kategoria D: stan techniczny budynku i lokali niski

Do kategorii A stan bardzo dobry zaliczono 3 lokale :

Lokale, które zostały zmodernizowane i oddane do użytkowania w styczniu 2024 roku

- 2 lokale znajdujące się w budynku przy ulicy Żeromskiego w Chmielniku;
- 1 lokal ulica Szczygła 3/26 w Kielcach.

Do kategorii B stan dobry zaliczono 82 lokale w tym :

- 2 lokale znajdujące się w budynkach wspólnoty mieszkaniowej przy ul. Piastów 6 w Chmielniku;

- 2 lokale w budynku małej wspólnoty mieszkaniowej w Sędziejowicach 37;
- 21 lokali przy ulicy Dygasińskiego 12 A w Chmielniku;
- 24 lokale przy ulicy Dojazdowej 27 w Chmielniku;
- 6 lokali przy ul. Mrucza 39 w Chmielniku;
- 10 lokali przy ulicy Mielczarskiego 8A w Chmielniku;
- 4 lokale przy ul. Mielczarskiego 8 w Chmielniku;
- 1 lokal ul. Wolności 7 Chmielniku;
- 12 lokali w miejscowości Łagiewniki 72B.

Do kategorii C stan średni zaliczono 22 lokale w tym :

- 6 lokali w miejscowości Śladków Duży 101;
- 8 lokali w miejscowości Łagiewniki 72A;
- 8 lokali miejscowości Sędziejowice 36.

Do kategorii D stan niski zaliczono 6 lokali w tym :

- 2 lokale w miejscowości Zrecze Małe 50;
- 2 lokale w miejscowości Zrecze Duże 22;
- 2 lokale ul. Kielecka 28 w Chmielniku.

TABELA NR 3. Wykaz lokali o standardzie niezadawalającym planowanych do wyłączenia z użytkowania w latach 2024-2028

Grupa		Adres
planowane do wyłączenia lokale mieszkalne w budynku ze względu budowę nowego budynku wielokondygnacyjnego	2 lokale	Chmielnik ul. Kielecka 28
planowane wyłączenia lokale mieszkalne w budynku ze względu na zły stan techniczny i brak ekonomicznego uzasadnienia do ich wyremontowania	2 lokale	Zrecze Duże 22

TABELA NR 4. Ocena stanu technicznego mieszkaniowego zasobu Gminy Chmielnik w dniu 22.01.2024 roku

Kategoria A stan techniczny budynku i lokalu bardzo dobry	Kategoria B stan techniczny budynku i lokalu dobry	Kategoria C stan techniczny budynku i lokal dobry średni	Kategoria D stan techniczny budynku i lokal niski	Stan zasobu ogółem w dniu 22.01.2024 rok
3	82	22	6	113

Tabela NR 5. Prognozowana wielkość zasobu mieszkaniowego ze względu stan techniczny w poszczególnych latach

Data					
31 grudzień	Kategoria A stan techniczny budynku i lokalu bardzo dobry	Kategoria B stan techniczny budynku i lokalu dobry	Kategoria C stan techniczny budynku i lokalu średni	Kategoria D stan techniczny budynku i lokalu stan niski	wielkość zasobu na koniec roku z uwzględnieniem planowanej sprzedaży lokali
2024	3	82	22	6	113
2025	3	82	22	4	110
2026	18	82	22	2	124
2027	18	82	22	2	124
2028	18	81	24	0	123

ROZDZIAŁ II .

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami . Planowana sprzedaż lokali w latach 2024-2028.

1. Sposób zarządzania i administrowania budynkami i lokalami stanowiącymi własność Gminy Chmielnik regulują umowy zawarte pomiędzy Gminą Chmielnik reprezentowaną przez Burmistrza Miasta i Gminy Chmielnik, a Zakładem Usług Komunalnych w Chmielniku Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z/s w Zreczu Dużym 1 A (ze 100 % udziałem Gminy Chmielnik) reprezentowaną przez Prezesa Zarządu w ramach :
 - a) umowy o zarządzanie i administrowanie mieszkaniowym zasobem Gminy Chmielnik, zawartej na czas oznaczony, która określa przedmiot umowy obowiązki zarządzającego, wynagrodzenie jak również inne regulacje związane z zarządzaniem i administrowaniem budynkami.
 - b) umowy dzierżawy nr 12 /2015/VAT dotyczącej nieruchomości gruntowej w miejscowości Łagiewniki 72B na której posadowiony jest budynek mieszkalny wielorodzinny.
 - c) umowy dzierżawy nr 26 /2012/VAT, której przedmiotem jest dzierżawa budynku mieszkalnego przy ulicy Dojazdowej 27 w Chmielniku na której posadowiony jest budynek mieszkalny wielorodzinny.
2. Zarządzanie i administrowanie zasobem mieszkaniowym o którym mowa w rozdziale I ust 1 litera a) odbywać się będzie na odrębnych zasadach przewidzianych w projekcie współfinansowanym ze środków zewnętrznych (UE).
3. W okresie obowiązywania niniejszego programu przewiduje się sprzedaż lokali w budynkach zgodnie z Uchwałą NR L/511/2023 Rady Miejskiej w Chmielniku z dnia 26 stycznia 2023 roku w sprawie zasad bezprzetargowej sprzedaży lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Chmielnik na rzecz ich najemców.
4. Prognozuje się, że sprzedaż lokali mieszkalnych z zasobu gminy w latach obowiązywania programu, kształtować się będzie na następującym poziomie:

TABELA NR 6. Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych w budynkach wspólnot mieszkaniowych

Lata	2024	2025	2026	2027	2028
ilość lokali	0	0	0	0	1

ROZDZIAŁ III.

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali z podziałem na lata 2024-2028.

Analiza potrzeb oraz ocena stanu technicznego budynków jest podstawowym działaniem w zakresie zarządzania substancją mieszkaniową.

Ocena stanu technicznego budynków dokonywana jest na podstawie przeglądów technicznych, z których wynikają potrzeby remontów bieżących i kapitalnych oraz modernizacji wraz z określeniem kosztów ich wykonania .

Wykaz potrzeb w zakresie remontów budynków i lokali mieszkalnych sporządza Zakład Usług Komunalnych w Chmielniku Spółka z Ograniczoną Odpowiedzialnością z siedzibą w Zreczu Dużym, który zgodnie z wymogami prawa budowlanego przeprowadza okresowe kontrole stanu technicznego budynków i lokali.

Obecny stan techniczny zasobu mieszkaniowego wskazuje na potrzebę zabezpieczenia znacznych środków finansowych w zakresie remontu dachów termomodernizacji budynków oraz doposażenia lokali w brakujące instalacje, w tym instalacje centralnego ogrzewania polegającego na zmianie wykorzystywanego nośnika energii zasilającego budynki i lokale na nośnik o mniejszej emisji.

Jako priorytetowe uznaje się usuwanie stanów awaryjnych zagrażających bezpieczeństwu mieszkańców oraz konstrukcji technicznej budynków, a w dalszej kolejności działania podnoszące standard zamieszkiwania najemców. Potrzeby w zakresie remontów lokali i budynków stanowiących zasób mieszkaniowy Gminy Chmielnik będą podejmowane przez Burmistrza w granicach środków określonych w budżecie gminy na dany rok.

TABELA NR 7. Plan remontów.

Rodzaj kosztów	Wielkość planowanych kosztów (w tys. zł)				
	2024	2025	2026	2027	2028
Roboty remontowe	20,0	23,0	25,0	25,0	25,0

Zakres prac we wspólnotach mieszkaniowych oraz z udziałem Gminy (oraz wpłaty na fundusz remontowy) wykonywany będzie zgodnie z treścią uchwał podejmowanych na zebraniach z mieszkańcami danej wspólnoty. Środki na pokrycie prac remontowych będą obliczane proporcjonalnie do udziału w częściach wspólnych. Gmina przekazuje na fundusz remontowy zaliczki zgodnie z podjętymi uchwałami przez wspólnoty mieszkaniowe.

ROZDZIAŁ IV.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.

1. Zadaniem Gminy Chmielnik jest prowadzenie właściwej polityki czynszowej polegającej na należyтым utrzymaniu technicznym istniejących budynków mieszkalnych oraz stopniowej poprawie stanu technicznego lokali, które zostały zaliczone do kategorii C jako stan średni.
2. Stawka bazowa czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Chmielnik, ustalona zostanie zarządzeniem Burmistrza Miasta i Gminy Chmielnik w oparciu o zasady określone niniejszą uchwałą.
3. Dla potrzeb ustalenia stawek czynszu za 1m² powierzchni użytkowej lokali będą miały zastosowanie czynniki, które mają wpływ na obniżenie lub podwyższenie wartości użytkowej lokalu , w szczególności są to :
 - 1) położenie budynku;
 - 2) położenie lokalu w budynku;
 - 3) ogólny stan techniczny budynku;
 - 4) wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stan.

Z uwagi na powyższe dokonano następującej klasyfikacji budynków i lokali:

Kategoria A - standard bardzo dobry. Czynniki stanowiące 100% stawki bazowej tj.

- bardzo dobry ogólny stan techniczny budynku i lokali;
- korzystne położenie budynku i lokalu w budynku ;
- wyposażenie budynku w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stan;
- centralne ogrzewanie -zbiornicze.

Kategoria B - standard dobry. Czynniki obniżające stawkę bazową łącznie o 27% tj.

- dobry stan techniczny budynku i lokali 8 %
- niekorzystne położenie budynku i lokalu w budynku 4%
- wyposażenie budynku w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stan 9 %
- centralne ogrzewanie - indywidualne 6 %

Kategoria C - standard średni. Czynniki obniżające stawkę bazową łącznie o 34% tj.

- średni stan techniczny budynku i lokali 12 %
- niekorzystne położenie budynku i lokalu w budynku 4%
- wyposażenie budynku w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stan 10 %
- centralne ogrzewanie - indywidualne 8 %

Kategoria D – standard niski. Czynniki obniżające stawkę bazową łącznie o 45% tj.

- niski stan techniczny budynku i lokali 20 %
- niekorzystne położenie budynku i lokalu w budynku 4%
- wyposażenie budynku w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stan 13 %
- centralne ogrzewanie - indywidualne 8 %

W stosunku do osób znajdujących się w trudnym położeniu materialnym, stosuje się system dodatków mieszkaniowych, z zachowaniem ustawowych warunków ich przyznawania.

ROZDZIAŁ V.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej na lata 2024-2028.

Podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej Gminy Chmielnik w latach obowiązywania programu są środki własne gminy takie jak :

- wpływy z umów najmu;
- wpływy z umów dzierżawy;

Dodatkowymi źródłami na finansowanie gospodarki mieszkaniowej mogą być:

- środki z budżetu państwa
- fundusze z Unii Europejskiej

Środki na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną oraz wpłaty na fundusz remontowy we wspólnotach z udziałem Gminy wynikać będą z uchwał podjętych przez właścicieli lokali. Gmina obowiązana będzie planować środki na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną w wysokości proporcjonalnej do jej udziału w częściach wspólnych.

ROZDZIAŁ VI.

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

Plan wydatków w kolejnych latach na lokale i budynki wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Chmielnik oraz plan kosztów zarządu nieruchomościami wspólnymi przedstawiono w tabeli 8 i 9.

TABELA NR 8.

PLAN KOSZTÓW						
Lp.	Wyszczególnienie	koszty w tys. zł.				
		2024	2025	2026	2027	2028
1.	koszty bieżącej eksploatacji wraz z kosztami zarządu nieruchomościami wspólnymi	128,7	135,1	141,9	148,9	156,4
2.	koszty remontów i koszty modernizacji lokali i budynków	19,5	20,0	20,0	20,0	20,0
3.	koszty inwestycyjne	0,00	3 000,00	3 000,0	0,00	0,00

TABELA NR 9.

Plan kosztów zarządu nieruchomościami wspólnymi						
(4 lokale mieszkalne komunalnych) w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy Chmielnik						
Lp.	Wyszczególnienie	koszty w tys. zł.				
		2024	2025	2026	2027	2028
1.	koszty utrzymania lokali (4 lokali) w budynkach Wspólnot Mieszkaniowych w tym:	3,2	3,3	3,5	3,7	3,9
2.	• zaliczki na utrzymanie nieruchomości wspólnej	2,0	2,1	2,2	2,3	2,4
	• zaliczki na zadania remontowe budynków	1,2	1,2	1,3	1,4	1,5

ROZDZIAŁ VII .

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

Prawidłowe utrzymanie i racjonalne wykorzystanie istniejącego zasobu mieszkaniowego jest dla gminy dużym wyzwaniem.

Najważniejsze działania mające na celu prawidłowe wykorzystanie istniejącego zasobu mieszkaniowego to:

- skuteczna weryfikacja umów najmu zawartych na czas oznaczony i nieoznaczony,
- otwarta polityka zamian lokali między najemcami,
- sprawowanie bieżącego nadzoru nad terminowością regulowania opłat czynszowych oraz skuteczne egzekwowanie powstałych zaległości,
- popieranie wszelkich form budownictwa, modernizacji poprzez wnioskowanie o zewnętrzne środki na wykonanie modernizacji lokali lub budynków w ramach programów operacyjnych przeznaczonych na ten cel.

Prawidłowe wykorzystanie środków finansowych na remonty i modernizację mają na celu podwyższenie stanu technicznego budynków i lokali zwłaszcza tych, które zostały zaliczone do kategorii C -jako średni stan techniczny budynków i lokali.

Uzasadnienie

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Chmielnik jest dokumentem obligatoryjnym. Wynika to z przepisu art. 21 ust.1 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, który stanowi, iż rada gminy uchwała wieloletnie programy gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

Opracowany na lata 2024-2028 dokument obejmuje między innymi prognozę wielkości zasobu mieszkaniowego w poszczególnych latach, zasady polityki czynszowej, sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami oraz opis działań mających na celu racjonalne gospodarowanie mieszkaniowym zasobem gminy. Dotychczasowy program obejmował lata 2019 – 2023 dlatego też zasadnym jest opracowanie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Chmielnik na kolejne lata 2024-2028.