

**BIURO RADY MIEJSKIEJ
w Ziębicach**

21.06.2023
Wpłynęło dnia
Nikoń
Podp.

Projekt

z dnia 21 czerwca 2023 r.
Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W ZIĘBICACH**

z dnia 29 czerwca 2023 r.

**w sprawie przyjęcia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Ziębice
na lata 2024-2028**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 poz. 40 z późn. zm.) 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 (Dz. U. z 2023 poz. 725)

§ 1. Uchwała się "Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Ziębice na lata 2024-2028" stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Traci moc Uchwała nr 60/VIII/2019 Rady Miejskiej w Ziębicach z dnia 30 maja 2019 roku w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Ziębice na lata 2019-2023.

§ 3. Wykonanie Uchwały powierza się Burmistrzowi Ziębic.

§ 4. Uchwała schodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego z mocą obowiązującą od dnia 1 stycznia 2024 roku.

RADCA PRAWNY

mgr Maciej Głowacz

Załącznik do uchwały Nr

Rady Miejskiej w Ziębicach

z dnia 29 czerwca 2023 r.

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Ziębice na lata 2024-2028

Rozdział 1. Postanowienia ogólne

§ 1. Uchwała się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Ziębice na lata 2024-2028 z uwzględnieniem jego wielkości, stanu technicznego, analizy potrzeb remontowych i planowanych modernizacji, wysokości kosztów oraz źródeł finansowania, polityki czynszowej, zasad zarządzania, a także wszelkich działań wpływających na racjonalne gospodarowanie oraz poprawę wykorzystania.

Rozdział 2. Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach

§ 2. 1. Gminny zasób mieszkaniowy tworzą lokale mieszkalne usytuowane w budynkach stanowiących w całości własność Gminy oraz lokale położone w budynkach stanowiących współwłasność.

2. Mieszkaniowy zasób Gminy Ziębice według stanu na dzień 31 grudnia 2022 roku tworzy 610 lokali mieszkalnych o łącznej pow. 26.146,39m², z uwzględnieniem:

1) struktury własności budynków:

- a) 124 lokale o powierzchni użytkowej 5.853,36m² w 32 budynkach stanowiących 100% własność gminy,
- b) 486 lokali o powierzchni użytkowej 20.293,03m² w 285 budynkach z udziałem Gminy Ziębice,

2) położenia budynków:

- a) 484 lokali na terenie miasta Ziębice o powierzchni użytkowej 19.940,25 m²,
- b) 52 lokale w miejscowości Henryków o powierzchni użytkowej 2.222,88 m²,
- c) 74 lokale w pozostałych miejscowościach o powierzchni użytkowej 3.983,26 m².

3. Czynniki wpływające na liczbę posiadanych przez Gminę Ziębice lokali mieszkalnych:

1) zmniejszające:

- a) sprzedaż w trybie przetargu oraz na rzecz najemcy,
- b) przyłączanie do lokali przyległych pustostanów,

2) zwiększające:

- a) podziały lokali,
- b) adaptacje strychów/poddaszy,
- c) spadki.

4. Przyjmuje się następującą prognozę wielkości zasobu mieszkaniowego Gminy w poszczególnych latach objętych programem:

Lp.	Stan na koniec roku	Liczba lokali
1.	2023	585
2.	2024	560
3.	2025	535
4.	2026	510
5.	2027	485
6.	2028	460

§ 3. 1. Prognoza stanu technicznego lokali w poszczególnych latach:

Lp.	Lata	Ilość	Stan techniczny- lokale mieszkalne
-----	------	-------	------------------------------------

			dobry	średni	zły
1.	2023	585	112	431	42
2.	2024	560	120	405	35
3.	2025	535	125	380	30
4.	2026	510	130	352	28
5.	2027	485	135	324	26
6.	2028	460	140	296	24

Skala ocen: Dobry- lokal nie wymaga remontu, Średni- lokal wymaga bieżącego remontu, Zły- lokal wymaga remontu kapitalnego.

2. Budynki zarówno będące w 100% własnością gminy jak i we współwłasności wymagają modernizacji, ze względu na wiek, ogólny stan techniczny i konieczność dostosowania do obowiązujących przepisów techniczno-budowlanych.

3. Zmiana stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy może nastąpić poprzez zaangażowanie nakładów finansowych na jego poprawę tj. na konserwację remonty i modernizację budynków i lokali mieszkalnych.

4. Gmina Ziębice w latach 2024-2028 prowadzić będzie politykę mieszkaniową w taki sposób, aby stan techniczny nie uległ pogorszeniu.

Rozdział 3.

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikających ze stanu technicznego budynków i lokali w latach 2024-2028

§ 4. 1. Potrzeby w zakresie remontów i modernizacji budynków i lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Ziębice ustalane będą w oparciu o stan techniczny i wyposażenie przez Administratora w przypadku lokali mieszkalnych i budynków 100% własności Gminy Ziębice oraz podmioty zarządzające w przypadku budynków stanowiących współwłasność, na podstawie:

- 1) przeglądów technicznych w oparciu o art. 62 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku Prawo budowlane (Dz. U. z 2023 poz. 682 z późn. zm.),
- 2) ekspertyz, opinii, wizji lokalnych,
- 3) nakazów i wyników kontroli organów budowlanych,
- 4) wniosków użytkowników.

2. Określa się główne cele planowanych remontów i modernizacji:

- 1) utrzymanie zasobu w stanie niepogorszonym, podejmowanie działań mających charakter zapobiegawczy i zachowawczy,
- 2) zapewnienie bezpieczeństwa użytkownikom lokali i budynków, tworzenie warunków do korzystania z lokali i budynków zgodnie z przeznaczeniem,
- 3) zabezpieczenie przeciwpożarowe,
- 4) działania podnoszące energooszczędność lokali i budynków oraz zwiększenie efektywności energetycznej,
- 5) eliminowanie wysoko emisyjnych środków grzewczych,
- 6) wyłączenie z użytkowania obiektów, których remont bądź modernizacja będą nieuzasadnione ekonomicznie.

3. Strukturę wiekową budynków stanowiących własność i współwłasność Gminy Ziębice przedstawiono poniżej:

Lp.	Lata budowy	Ilość	Udział procentowy
1.	przed 1900	160	50,5%
2.	1901-1945	147	46,4%
3.	po 1945	10	3,1%
	Razem:	317	100,0%

4. Obecny stan techniczny budynków komunalnych, lokali mieszkalnych uzasadnia potrzebę systematycznego przeprowadzania remontów niezbędnych do powstrzymania degradacji technicznej tych budynków i lokali.

5. Planowane w latach 2024-2028 remonty i modernizacje w głównej mierze służyć mają poprawie stanu technicznego oraz konieczności dostosowania obiektów do aktualnie obowiązujących przepisów techniczno-budowlanych:

1) szczegółowe potrzeby remontowe nieruchomości stanowiących własność i współwłasność gminy na każdy rok kalendarzowy określane będą w oparciu o przeglądy stanu technicznego budynków tak, aby środki finansowe niezbędne do realizacji konkretnych- najpilniejszych działań mogły zostać zabezpieczone w budżecie gminy na kolejny rok.

2) najważniejsze potrzeby remontowe budynków planowane do realizacji w latach 2024-2028:

Lp.	Rodzaj robót	Ilość budynków					
		2023	2024	2025	2026	2027	2028
1.	remont dachu	6	7	7	8	8	8
2.	remont elewacji	4	4	5	5	6	6
3.	remont kominów	10	10	12	12	12	12
4.	wymiana instalacji wodnej	5	5	8	8	8	8
5.	wymiana instalacji kanalizacyjnej	2	2	3	3	3	3
6.	wymiana instalacji elektrycznej	8	10	10	12	12	12
7.	wymiana instalacji gazowej	10	10	12	12	12	12

6. Potrzeby mieszkaniowe określane będą corocznie na podstawie wykazu osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu na czas określony i umowy najmu lokalu socjalnego, w oparciu o stan techniczny i wyposażenie wolnych lokali.

7. Po przeprowadzeniu analizy liczby osób znajdujących się na wykazach w latach 2019-2022, liczba osób umieszczonych na wykazie osób oczekujących na koniec każdego roku kalendarzowego wykazuje tendencję spadkową. W kolejnych latach prognozuje się utrzymanie trendu.

Lata	2019	2020	2021	2022
Ilość osób zakwalifikowanych	41	24	34	22

8. Potrzeby mieszkańców Gminy Ziębice wynikające ze stanu technicznego zasobu mieszkaniowego należy rozpatrywać w kontekście możliwości pozyskania odpowiednich środków finansowych na utrzymanie lub poprawę sprawności technicznej budynków i lokali mieszkalnych.

Rozdział 4.

Planowana sprzedaż lokali w latach 2024-2028

§ 5. 1. Sprzedaż lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Ziębice odbywać się będzie w oparciu o obowiązujące przepisy ustawowe właściwe dla gospodarki nieruchomościami oraz stosowną uchwałę Rady Miejskiej w Ziębicach określającą tryb i zasady zbywania nieruchomości.

2. Przewiduje się, że w okresie obowiązywania programu w kolejnych latach sprzedawanych będzie średnio 25 lokali rocznie.

3. Sprzedaż lokali już zamieszkałych odbywać się będzie na wniosek najemcy, na zbycie lokali niezamieszkałych przeznaczonych do sprzedaży organizowane będą przetargi.

4. Prognozowana sprzedaż lokali obejmować będzie w głównej mierze lokale znajdujące się w budynkach z mniejszościowym udziałem Gminy Ziębice.

5. Przeznaczenie do sprzedaży lokali mieszkalnych w budynkach stanowiących wyłączną własność Gminy Ziębice będzie następowało po uprzedniej analizie zasadności ich zbycia z punktu widzenia racjonalnego gospodarowania zasobem mieszkaniowym.

Rozdział 5.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 6. 1. Celem prowadzenia właściwej polityki czynszowej, umożliwiającej pokrycie kosztów utrzymania należytego stanu technicznego lokali i budynków mieszkalnych, podnoszenia standardu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Ziębice, a w efekcie poprawy warunków mieszkaniowych najemców lokali będzie dążenie do zrównoważenia wydatków na utrzymanie zasobu z dochodami z tytułu czynszów za najem lokali mieszkalnych.

2. Stawki bazowe czynszów najmu ustalane będą w oparciu o lokalizację budynku na terenie Gminy Ziębice osobno dla lokali znajdujących się:

- 1) w Ziębicach,
- 2) w Henrykowie,
- 3) w pozostałych miejscowościach.

3. Miesięczny czynsz najmu za 1m² powierzchni użytkowej lokalu ustalany będzie na podstawie stawki bazowej oraz w oparciu o położenie lokalu w budynku, wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia i instalacje oraz ogólnego stanu technicznego w postaci czynników podwyższających i obniżających.

4. Wprowadza się następujące czynniki obniżające wartość użytkową lokalu, mające wpływ na wysokość stawki czynszowej:

- | | |
|---|-----|
| 1) brak w lokalu urządzeń wodno- kanalizacyjnych | 30% |
| 2) lokale posiadające wspólne z innym lokalem pomieszczenia (np. przedpokój, WC) | 20% |
| 3) lokale mieszczące się w suterenie | 40% |
| 4) lokale mieszczące się na poddaszu | 20% |
| 5) lokale z kuchnią bez bezpośredniego oświetlenia naturalnego | 10% |
| 6) lokale położone na parterze (z wyjątkiem budynków oddanych do użytku po 01.01.1960r.) | 20% |
| 7) lokale podzielone korytarzem wspólnym | 20% |
| 8) gdy wynajmujący lokal nie wykonuje czynności w zakresie utrzymania czystości pomieszczeń wspólnych w budynku | 20% |

5. Wprowadza się następujące czynniki podwyższające wartość użytkową lokalu, mające wpływ na wysokość stawki czynszowej:

- | | |
|---|------|
| 1) lokale wyposażone w WC, w tym WC na korytarzu do wyłącznego korzystania | 25% |
| 2) lokale z łazienką | 30% |
| 3) lokale przyłączone do instalacji centralnego ogrzewania z kotłownią centralną w budynku | 40% |
| 4) lokale posiadające indywidualną instalację centralnego ogrzewania | 40% |
| 5) lokale wyposażone w instalację gazu przewodowego | 25% |
| 6) lokale o powierzchni użytkowej powyżej 80m ² | 30% |
| 7) lokale posiadające dostęp do pomieszczenia gospodarczego na zewnątrz budynku, określonego jako pomieszczenie przynależne do lokalu | 10%. |

6. Czynniki obniżające wartość użytkową lokalu nie mogą przekroczyć łącznie 40% stawki bazowej.

7. W czasie trwania stosunku najmu dopuszcza się dokonywanie zmian w wysokości czynszu najmu w oparciu o poniższe zasady:

- 1) poszczególne czynniki podwyższające stawkę bazową czynszu nie będą stosowane w przypadku i w zakresie ulepszenia wykonanego bezpośrednio przez najemcę, za zgodą wynajmującego;
- 2) czynsz najmu ulegnie podwyższeniu w przypadku ulepszenia wykonanego przez wynajmującego;
- 3) czynsz najmu ulegnie obniżeniu wskutek zmniejszenia standardu i wyposażenia lokalu, ograniczenia dostępności do mediów, pogorszenia stanu technicznego bądź ujawnienia wad technicznych w lokalu;
- 4) zmianie ulegnie powierzchnia użytkowa lokalu będąca podstawą do wyliczenia czynszu najmu w oparciu o:
 - a) aktualizację powierzchni użytkowej lokalu,
 - b) wyłączenia z eksploatacji części powierzchni użytkowej,
 - c) okoliczność przyłączenia do lokalu dodatkowych pomieszczeń przeznaczonych na cel mieszkalny.

8. Zmiany w wysokości czynszu najmu ze wskazaniem terminu i okresu obowiązywania dokonuje się za pisemnym powiadomieniem.

9. Czynniki obniżające oraz podwyższające stawkę bazową czynszu nie będą stosowane w przypadku umów najmu socjalnego oraz najmu tymczasowych pomieszczeń.

10. Przyjmuje się, że stawka bazowa czynszu będzie podwyższana nie częściej niż jeden raz w roku.

11. W celu zrównoważenia wydatków na utrzymanie zasobu mieszkaniowego z dochodami z tytułu czynszu najmu lokali mieszkalnych przyjmuje się możliwość wzrostu stawki bazowej czynszu w kolejnych latach realizacji programu. W tym celu Burmistrz Ziębic' może podwyższyć stawkę czynszu każdego roku realizacji programu przy uwzględnieniu wskaźnika nie mniejszego niż 115% rocznie.

§ 7. 1. Na wniosek najemcy dopuszcza się możliwość zastosowania obniżek czynszu najmu w okresie obowiązywania stosunku najmu, w wysokości nie większej niż 50% stawki bazowej na maksymalny okres:

- 1) 6 miesięcy najemcom, którzy posiadają umowę na czas nieoznaczony w sytuacji, gdy średnie dochody miesięczne przypadające na członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku wynoszą:
 - a) do 120% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,
 - b) do 80% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,
- 2) 24 miesięcy najemcom, którzy posiadają umowę na czas nieoznaczony bądź umowę najmu socjalnego, z zastrzeżeniem §6 ust. 7 pkt 1 oraz dostosują we własnym zakresie i na własny koszt warunki techniczne oraz wyposażenie lokalu dla zapewnienia dostępu oraz usunięciu barier, przez osoby ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 roku o zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (Dz. U. z 2022 poz. 2240) w sytuacji dotyczącej bezpośrednio najemcy bądź członka gospodarstwa domowego,
- 3) 24 miesięcy najemcom, którzy posiadają umowę na czas nieoznaczony bądź umowę najmu socjalnego, z zastrzeżeniem §6 ust. 7 pkt 1 oraz dokonają we własnym zakresie i na własny koszt trwałej zmiany systemu ogrzewania lokalu opartego na paliwie stałym na nisko emisyjny system ogrzewania,

2. W przypadku zastosowania obniżek czynszu, o których w ust. 1 czynniki podwyższające i obniżające stawkę bazową czynszu naliczane są odpowiednio.

3. Obniżki czynszu, o której mowa w ust. 1 pkt 1 nie można zastosować w przypadku gdy najemca otrzymuje dodatek mieszkaniowy.

4. W związku z zakończeniem stosunku najmu przed upływem okresu obowiązywania obniżki czynszu najmu, najemcy nie przysługuje roszczenie o zwrot równowartości środków finansowych niewykorzystanych okresów rozliczeniowych.

5. Obniżki, o których mowa w ust. 1 nie łączą się.

6. W przypadku zbiegu obniżki czynszu o której mowa w ust. 1 pkt 2 oraz podwyższenia czynszu w związku z art. 21c ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2023 poz. 725 z późn. zm.) przy wyliczeniu wartości czynszu w pierwszej kolejności ustala się wysokość stawki bazowej.

7. Obniżkę w czynszu, o której mowa w ust. 1 pkt 2 i pkt 3 można przyznać najemcom w przypadku braku zadłużeń z tytułu czynszu najmu i opłat niezależnych.

§ 8. 1. Dłużnikom posiadającym zaległości czynszowe umożliwia się: rozłożenie zadłużenia na raty, umorzenie całości lub części zaległości, odroczenie terminu spłaty oraz zmianę formy spłaty zadłużenia ze świadczenia pieniężnego na świadczenie rzeczowe, Nadzór nad realizacją będzie sprawował Referat Spraw Mieszkaniowych urzędu Miejskiego w Ziębicach.

2. Przewiduje się dalszą intensyfikację czynności zmierzających do windykacji należności czynszowych przy uwzględnieniu zmieniającej się sytuacji ekonomicznej mającej wpływ na stopień zamożności najemców lokali komunalnych.

Rozdział 6.

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.

§ 9. 1. Administrowanie lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Ziębice wykonywane jest przez Zakład Usług Komunalnych w Ziębicach spółka z.o.o. przy ul. Stawowej nr 2a

2. W latach obowiązywania programu nie przewiduje się zmiany w zakresie administrowania mieszkaniowym zasobem gminy.

Rozdział 7.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej

§ 10. 1. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej są:

- 1) wpływy z czynszów za lokale mieszkalne i użytkowe, odszkodowania za bezumowne korzystania z lokali oraz odsetki za nieterminowe wpłaty,
- 2) środki finansowe ze sprzedaży lokali mieszkalnych i użytkowych, pomieszczeń i budynków gospodarczych oraz budynków,
- 3) dodatki mieszkaniowe,

2. Struktura wysokości wpływów finansowych z gospodarki mieszkaniowej:

Lp.	Źródła pochodzenia środków finansowych	Wpływy w poszczególnych latach netto [w tys. zł]		
		2020	2021	2022
1.	czynsze/odszkodowania/odsetki	1.137,59	1.196,56	1.269,04
2.	sprzedaż	432,45	539,84	807,79
3.	dodatki mieszkaniowe	101,51	113,55	144,50

3. Prognoza zmian w wysokości wpływów finansowej z gospodarki mieszkaniowej:

Lp.	Źródła pochodzenia środków finansowych	Wpływy w latach obowiązywania programu [w tys. zł]					
		2023	2024	2025	2026	2027	2028
1.	czynsze/odszkodowania/odsetki	1.310,01	1.506,51	1.732,48	1.992,35	2.291,21	2.634,89
2.	sprzedaż	425,00	450,00	500,00	525,00	550,00	575,00
3.	dodatki mieszkaniowe	166,18	191,10	219,77	252,73	290,64	334,24

Rozdział 8.

Prognoza kosztów na utrzymanie zasobu mieszkaniowego na lata 2024-2028

§ 11. 1. Analiza poniesionych kosztów poszczególnych lat:

Lp.	Rodzaj kosztów	Koszty w poszczególnych latach [w tys. zł]		
		2020	2021	2022
1.	Koszty zarządu i bieżącej eksploatacji	360,50	364,40	440,04
2.	Koszty zaliczek na fundusze remontowe	267,47	286,37	339,39
3.	Koszty mediów	37,97	41,33	36,89
4.	Koszty administrowania gminnym zasobem mieszkaniowym	346,47	380,15	405,36
5.	Koszty remontów i modernizacji budynków i lokali	874,80	1.136,37	819,50

2. Wysokość planowanych kosztów utrzymania lokali mieszkalnych w budynkach stanowiących 100% własność i współwłasność Gminy Ziębice:

Lp.	Rodzaj kosztów	Koszty w poszczególnych latach obowiązywania programu [w
-----	----------------	--

		tys.zł]					
		2023	2024	2025	2026	2027	2028
1.	Koszty zarządu i bieżącej eksploatacji	480,00	500,00	520,00	540,00	560,00	580,00
2.	Koszty zaliczek na fundusze remontowe	400,00	450,00	500,00	550,00	600,00	650,00
3.	Koszty mediów	35,00	30,00	25,00	25,00	25,00	25,00
4.	Koszty administrowania gminnym zasobem mieszkaniowym	450,00	450,00	450,00	450,00	450,00	450,00
5.	Koszty remontów i modernizacji budynków i lokali	850,00	850,00	900,00	900,00	950,00	950,00

Rozdział 9.

Działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy

§ 12. 1. Przewiduje się w celu poprawy wykorzystania i racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy:

1) obniżenie ponoszonych kosztów utrzymania budynków i lokali poprzez:

- a) dofinansowania dla wspólnot mieszkaniowych na prace konserwatorskie, restauratorskie bądź roboty budowlane przy budynkach wpisanych do rejestru zabytków oraz znajdujących się w gminnej ewidencji zabytków,
- b) realizowanie minimalnej prognozy sprzedaży lokali,
- c) zbywanie w trybie przetargu niezamieszkałych lokali, w których przeprowadzenie remontu bądź modernizacji nie będzie uzasadniona z punktu widzenia ekonomicznego oraz interesu społecznego,
- d) środki własne budżetu gminy.

2. Prowadzenie nadzoru nad terminowością regulowania opłat czynszowych, odzyskanie lokali opuszczonych, dążenie do regulowania stanu prawnego lokali.

3. W przypadku konieczności prowadzonych remontów lokali mieszkalnych uniemożliwiających zamieszkiwanie zostanie dokonana odpowiednia zamiana lokali na okres wymagany dla prawidłowego przeprowadzenia remontu.

4. Nieregulowanie zobowiązań wobec gminy stanowi podstawę do wypowiedzenia umów oraz kierowania spraw o zapłatę na drogę postępowania sądowego, a w uzasadnionych przypadkach również o eksmisję.

5. W zależności od sytuacji materialnej najemców, warunków zdrowotnych oraz sytuacji rodzinnej w szczególności wspieranie dokonywania zamian lokali pomiędzy najemcami bądź zgodnie z propozycją wynajmującego, adaptacji strychów i poddaszy na cele mieszkalne, przyłączanie do zamieszkałych lokali przyległych pustostanów bądź dokonywanie podziałów lokali o dużych powierzchniach na mniejsze.

UZASADNIENIE

Przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001 o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego określają obowiązek opracowania Wieleletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na co najmniej pięć kolejnych lat.

Obecny program obowiązuje do końca 2023 roku, zachodzi zatem konieczność uchwalenia

Przyjęty uchwałą nr 60/VIII/2019 Rady Miejskiej w Ziębicach z dnia 30 maja 2019 roku w Wieleletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Ziębice obejmował lata 2019-2023. W związku z powyższym wymagana jest jego aktualizacja poprzez przyjęcie programu na kolejny okres pięcioletni.

Tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych mieszkańców Miasta zgodnie z art. 4 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego jest podstawowym zadaniem Gminy.

Celem Wieleletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Ziębice na lata 2024 – 2028 jest wdrożenie racjonalnej polityki mieszkaniowej zmierzającej do zwiększenia możliwości zabezpieczenia potrzeb mieszkaniowych najuboższych mieszkańców gminy, poprawy stanu technicznego mieszkaniowego zasobu miasta, określenia polityki czynszowej zapewniającej utrzymanie zasobu w należyłym stanie technicznym oraz zwiększenia efektywności zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy.

BURMISTRZ ZIĘBIC

Mariusz Szpilarewicz

Sporządziła: Marta Stasiowska

