

**UCHWAŁA NR LX/423/2023**  
**RADY GMINY SŁAWNO**

z dnia 6 marca 2023 r.

**w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Sławno  
na lata 2023-2027**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40) 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 2022 r. poz. 172, 1561, 2456), Rada Gminy Sławno uchwala, co następuje:

**Rozdział 1.**  
**Przepisy ogólne**

**§ 1.** Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Sławno na lata 2023 – 2027 wytycza kierunki i zadania Gminy Sławno w gospodarowaniu zasobem mieszkaniowym, określając 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;
- 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 wydatki inwestycyjne;
- 8) inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

**§ 2.** Ilekroć w uchwale jest mowa o :

- 1) Gminie – należy przez to rozumieć Gminę Sławno;
- 2) ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2022 r. poz. 172);
- 3) czynszu – należy przez to rozumieć świadczenie należne z tytułu najmu lokalu;
- 4) najemcy – należy przez to rozumieć najemcę lokalu lub osobę używającą lokal na podstawie innego tytułu prawnego niż prawo własności;
- 5) gospodarstwie domowym – należy przez to rozumieć gospodarstwo domowe, o którym mowa w przepisach o dodatkach mieszkaniowych;
- 6) lokalu – należy przez to rozumieć lokal, o którym mowa w art. 2 ust. 1 pkt 4 ustawy;
- 7) programie – należy przez to rozumieć wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Sławno na lata 2023-2027;
- 8) powierzchni użytkowej lokalu – należy przez to rozumieć powierzchnię, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 7 ustawy.

## Rozdział 2.

### Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Sławno na lata 2023 – 2027

§ 3. 1. Mieszkaniowy zasób Gminy obejmuje:

- 1) lokale usytuowane w budynkach będących w całości własnością Gminy, obejmujące 31 lokali o łącznej powierzchni użytkowej 1715,20 m<sup>2</sup>,
- 2) lokale będące własnością Gminy usytuowane w budynkach wspólnot mieszkaniowych, obejmujące 16 lokali o łącznej powierzchni użytkowej 768,39 m<sup>2</sup>.

2. Stan zasobów mieszkaniowych Gminy przedstawia poniższa tabela :

Forma własności	Ilość budynków	Ilość lokali ogółem
Budynki stanowiące w całości własność Gminy	16	31
Budynki stanowiące własność wspólnot mieszkaniowych, w których Gmina jest współwłaścicielem	7	16
Razem:	23	47

3. Gmina wykonując ustawowe zadania dotyczące zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej będzie wykorzystywała istniejący mieszkaniowy zasób Gminy.

4. Zwiększeniu będzie ulegał stan ilościowy lokali w realizacji obowiązków Gminy wynikających z obowiązujących przepisów. W skład mieszkaniowego zasobu Gminy, według stanu na dzień 31 grudnia 2022 r., wchodzi 47 lokali o łącznej powierzchni 2483,59 m<sup>2</sup>.

5. Wykaz budynków i lokali, będących własnością Gminy – stan na 31 grudnia 2022 r.

Lp.	Lokalizacja budynku	Powierzchnia użytkowa lokalu w m <sup>2</sup>	Ogólny stan techniczny lokalu	Ogólny stan techniczny budynku
1	Bobrowice 22	58,00	bardzo dobry	bardzo dobry
2	Bobrowice 42	70,36	dobry	dostateczny
3	Boleszewo 61/1	47,14	bardzo dobry	dobry
4	Boleszewo 61/2	44,14	bardzo dobry	dobry
5	Boleszewo 61/3	82,87	dobry	dobry
6	Boleszewo 61/4	42,12	bardzo dobry	dobry
7	Boleszewo 61/5	59,59	bardzo dobry	dobry
8	Boleszewo 61/6	71,02	dobry	dobry
9	Boleszewo 64	66,00	niedostateczny	niedostateczny
10	Boleszewo 64	70,27	niedostateczny	niedostateczny
11	Gwiazdowo 43	74,48	bardzo dobry	bardzo dobry
12	Gwiazdowo 43	81,64	bardzo dobry	bardzo dobry
13	Noskowo 10/1	48,81	dostateczny	dostateczny
14	Noskowo 10/2	32,65	dostateczny	dostateczny
15	Noskowo 15A/1	48,92	dostateczny	dostateczny
16	Noskowo 15A/2	49,45	dobry	dostateczny
17	Radosław 9	86,70	dobry	dobry
18	Radosław 9	33,56	bardzo dobry	dobry
19	Radosław 21	39,98	dobry	dobry
20	Rzyszczewo 40/8	33,90	bardzo dobry	bardzo dobry
21	Rzyszczewo 40/9	42,52	bardzo dobry	bardzo dobry
22	Rzyszczewo 40/10	27,00	bardzo dobry	bardzo dobry
23	Sławsko 97B	60,16	bardzo dobry	dobry
24	Sławsko 92/1	51,75	dostateczny	dostateczny
25	Sławsko 92/2	54,20	dobry	dostateczny
26	Smardzewo 21	60,58	dostateczny	dostateczny
27	Stary Kraków 38/1	53,46	dobry	dostateczny
28	Stary Kraków 38/3	36,00	dobry	dostateczny
29	Stary Kraków 38/5	27,40	dobry	dostateczny

30	Stary Kraków 38/6	51,00	dobry	dostateczny
31	Stary Kraków 38/7	66,00	dobry	dostateczny
32	Stary Kraków 38/8	38,76	dobry	dostateczny
33	Stary Kraków 14/1	78,63	dobry	dostateczny
34	Wrzeźnica 68/1	63,17	bardzo dobry	bardzo dobry
35	Wrzeźnica 68/2	63,69	bardzo dobry	bardzo dobry
36	Wrzeźnica 68/3	38,30	bardzo dobry	bardzo dobry
37	Wrzeźnica 68/4	33,77	bardzo dobry	bardzo dobry
38	Wrzeźnica 68/5	65,32	bardzo dobry	bardzo dobry
39	Wrzeźnica 111/2	44,79	bardzo dobry	bardzo dobry
40	Wrzeźnica 111/3	34,06	bardzo dobry	bardzo dobry
41	Wrzeźnica 128/3	24,73	dobry	dobry
42	Warszkowo ul. Jana Pawła II 1	68,11	bardzo dobry	bardzo dobry
43	Warszkowo ul. Słupska 54	64,86	dostateczny	dostateczny
44	Tokary 11/3	50,77	dobry	bardzo dobry
45	Żukowo 10A/4	42,72	dostateczny	dobry
46	Żukowo 10A/3	23,22	bardzo dobry	dobry
47	Żukowo 65/1	76,99	bardzo dobry	dobry

#### 6. Prognoza dotycząca stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy w poszczególnych latach.

ROK	Lokale mieszkalne				Ogólna liczba lokali
	Stan techniczny bardzo dobry	Stan techniczny dobry	stan techniczny dostateczny	stan techniczny niedostateczny	
2023	22	16	7	2	47
2024	22	20	5	0	47
2025	22	20	4	0	46
2026	22	20	4	0	46
2027	22	20	4	0	46

#### 7. Objaśnienia do tabeli w ust. 5 – 6 i ust. 8:

- 1) przez lokale w stanie technicznym bardzo dobrym rozumie się lokale położone w budynku znajdującym się w należyтым stanie technicznym, zapewniającym dalsze, bezpieczne jego użytkowanie, bez widocznego zużycia i uszkodzeń;
- 2) przez lokale w stanie technicznym dobrym rozumie się lokale położone w budynku, którego stan techniczny nie zagraża życiu lub zdrowiu, bezpieczeństwu mienia lub środowiska, jednakże występuje zużycie i uszkodzenia wymagające przeprowadzenia remontu;
- 3) przez lokale w stanie technicznym dostatecznym rozumie się lokale położone w budynku w stanie technicznym wymagającym przeprowadzenia remontu kapitalnego.
- 4) przez lokale w stanie technicznym niedostatecznym rozumie się lokale położone w budynku w stanie technicznym wymagającym przeprowadzenia remontu kapitalnego lub rozbiórki.

#### 10. Prognozę wielkości zasobu mieszkaniowego oparto na następujących założeniach :

- 1) coroczna sprzedaż lokali mieszkalnych na rzecz najemców;
- 2) adaptacja pomieszczeń o innym przeznaczeniu niż mieszkalne;
- 3) podział mieszkań o większych powierzchniach użytkowych na dwa mniejsze lokale.

11. Stan techniczny zasobu mieszkaniowego Gminy jest uzależniony od wieku budynków, ich utrzymania, oraz przeprowadzonych remontów.

12. W latach 2023 – 2024 planuje się utworzenie dwóch lokali chronionych.

### Rozdział 3.

#### **Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali na lata 2023 – 2027**

§ 4.1. Stan techniczny budynków lub ich poszczególnych elementów wskazuje na konieczność systematycznego przeprowadzania remontów i modernizacji.

2. Dokonane remonty winny pozwolić na utrzymanie zasobu w stanie co najmniej nie pogorszonym, a nawet powinny doprowadzić do poprawy stanu technicznego zasobu. Czynniki mającymi istotny wpływ na stan techniczny budynku są: wiek budynku, rodzaj konstrukcji, rodzaj pokrycia dachu, sposób utrzymania budynków i sposób ich użytkowania, a przede wszystkim wysokość środków finansowych jakie można przeznaczyć na wykonanie koniecznych remontów.

3. W celu utrzymania zasobu mieszkaniowego na dobrym poziomie technicznym konieczne jest podejmowanie działań zmierzających do zachowania substancji budowlanej wraz z instalacjami w należytym stanie. Za celowe i konieczne uznaje się przeprowadzenie w części budynków stanowiących własność i współwłasność Gminy inwestycji i remontów w takim zakresie, aby ze względu na ich stan techniczny, nieruchomości te mogły w okresie obowiązywania niniejszego programu, osiągnąć jak najlepszy stan techniczny.

4. Zakłada się systematyczną poprawę stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy z uwzględnieniem pierwszeństwa realizacji działań, których celem jest zapewnienie bezpieczeństwa ludzi i mienia. Zwiększenie ilości przeprowadzanych prac remontowych wpłynie na poprawę i zabezpieczenie, w szczególności konstrukcji budynków, instalacji technicznych oraz na poprawę zabezpieczenia przeciwpożarowego. Zakres potrzeb remontowych poszczególnych budynków będących w zasobie mieszkaniowym Gminy określany jest na podstawie dokumentacji technicznej (protokoły z okresowych przeglądów technicznych budynków, ekspertyzy stanu technicznego zasobu).

5. Podejmowane remonty mają na celu zapewnienie utrzymania zasobu mieszkaniowego Gminy na zadowalającym poziomie technicznym gwarantującym:

- 1) sprawną instalację elektryczną,
- 2) sprawną instalację odgromową,
- 3) sprawną instalację wodno – kanalizacyjną,
- 4) stan konstrukcji budynków zapewniający bezpieczeństwo,
- 5) szczelność pokrycia dachowego,
- 6) sprawne przewody dymowe, spalinowe i wentylacyjne.

6. W celu utrzymania zasobu mieszkaniowego na odpowiednim poziomie technicznym wykonywane są remonty bieżące i modernizacje lokali mieszkalnych.

7. Zakłada się, że przy planowaniu remontów i modernizacji wykorzystane zostaną wyniki okresowych przeglądów budynków, przeprowadzonych w zakresie wymaganym przez przepisy budowlane.

8. Gmina będzie wykonywała remonty lokali mieszkalnych i budynków, w zakresie, na jaki będą pozwalały środki finansowe zabezpieczone na ten cel w budżecie Gminy, w kolejności zależnej od stopnia pilności tych remontów.

9. Plan remontów i modernizacji z podziałem na kolejne lata:

Rok	Wyszczególnienie prac
<b>2023</b>	Wymiana pokrycia dachowego – Żukowo 10A;
<b>2024</b>	Termomodernizacja budynku – Stary Kraków 38, Radosław 9, Noskowo 15;

<b>2025</b>	Termomodernizacja budynku – Sławsko 92, Radość 21;
<b>2026</b>	Termomodernizacja budynku – Boleszewo 61;
<b>2027</b>	Termomodernizacja budynku – Bobrowice 42;

#### **Rozdział 4. Planowana sprzedaż lokali**

§ 5. 1. Lokale stanowiące mieszkaniowy zasób Gminy mogą być przeznaczane do sprzedaży na rzecz najemców oraz w przypadkach uzasadnionych interesem Gminy.

2. Przewiduje się, że sprzedaż lokali mieszkalnych w poszczególnych latach będzie uzależniona od zainteresowania najemców wykupem mieszkań.

3. Sprzedaż lokali na rzecz najemców następuje z zastosowaniem bonifikat określonych odrębnymi przepisami.

4. Ze sprzedaży wyłączone są lokale mieszkalne w budynkach należących do szkół a także w budynkach użytkowych.

5. Prognozuje się, że sprzedaż lokali z zasobu Gminy na rzecz najemców w latach obowiązywania programu będzie kształtowała się na następującym poziomie:

- 1) w roku 2023 - 1 lokal;
- 2) w roku 2024 - 1 lokal;
- 3) w roku 2025 - 1 lokal;
- 4) w roku 2026 - 0 lokali;
- 5) w roku 2027 - 0 lokali.

#### **Rozdział 5. Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu**

§ 6. 1. Polityka czynszowa Gminy w latach obowiązywania programu zmierzać będzie w kierunku uzyskania stawki bazowej czynszu na poziomie zapewniającym pokrycie kosztów utrzymania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy. Wpływy z czynszów stopniowo powinny pokrywać nie tylko koszty bieżące utrzymania lokali, ale zapewnić również środki na remonty.

2. Wójt Gminy Sławno ustala w drodze zarządzenia stawkę bazową czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego z zachowaniem zasad wynikających z obowiązujących przepisów.

3. Dla ustalenia stawki bazowej czynszu obowiązującej w mieszkaniowym zasobie Gminy, uwzględnia się warunki obniżające i podwyższające jej wysokość. Procentowe zróżnicowanie stawki czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu uwzględnia:

- 1) położenie budynku;
  - położenie poza zwartą zabudową miejscowości (osady, przysiółki) -10%;
- 2) położenie lokalu w budynku;
  - lokal położony na poddaszu -10%;
  - lokal położony w piwnicy -10%;
- 3) wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stan:
  - brak kanalizacji -10%;
  - brak toalety, łazienki -10%;

- brak centralnego ogrzewania -10%;
- brak ciepłej wody użytkowej -10%;

4) ogólny stan techniczny budynku:

- dostateczny stan techniczny budynku -10%
- brak termomodernizacji budynku - 10%.

4. Stawka czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu z zasobu mieszkaniowego Gminy obejmuje stawkę bazową podwyższoną o czynniki podwyższające lub obniżoną o czynniki obniżające wartość użytkową lokalu.

5. Ustala się, że czynnikiem podwyższającym wartość użytkową lokalu, powodującym podwyższenie stawki czynszu o 20% jest położenie lokalu w budynku użyteczności publicznej (nie dotyczy czynnych i emerytowanych nauczycieli pracujących w szkołach, których organem prowadzącym jest Gmina Sławno i ich małżonków, emerytów, rencistów pobierających świadczenie kompensacyjne oraz dzieci pozostających na ich utrzymaniu i prowadzących z nimi wspólne gospodarstwo domowe).

9. Czynnikiem obniżającym i podwyższającym wartość użytkową lokali nie stosuje się do ustalenia stawki czynszu za najem socjalny lokalu.

10. Stawka czynszu za najem socjalny lokalu stanowi 50% stawki bazowej czynszu obowiązującego w mieszkaniowym zasobie Gminy.

## **Rozdział 6.**

### **Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy w kolejnych latach**

§ 7. 1. Mieszkaniowym zasobem Gminy zarządza Wójt Gminy Sławno.

2. Zadania z zakresu zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy obejmują w szczególności:

- 1) zapewnienie najemcom lokali podstawowych warunków mieszkaniowych;
- 2) utrzymanie w należytych stanie technicznym nieruchomości oraz znajdujących się na nich urządzeń;
- 3) przeprowadzenie remontów, bieżącej konserwacji i modernizacji lokali i budynków w ramach posiadanych środków;
- 4) prowadzenie spraw związanych z najmem lokali poprzez zawieranie umów najmu, pobieranie czynszu i innych opłat związanych z najmem lokali oraz egzekwowanie należności związanych z opłatami czynszowymi;
- 5) prowadzenie dokumentacji związanej z wynajmem lokali z mieszkaniowego zasobu Gminy;
- 6) zapewnienie obsługi komunalnej poprzez zawieranie umów na świadczenia usług;
- 7) wyrażanie zgody na wykonywanie w lokalu ulepszeń przez lokatorów oraz zawieranie z nimi umowy określającej sposób rozliczeń z tego tytułu;
- 8) sporządzanie planów remontów zasobu mieszkaniowego oraz ich realizacji;
- 9) zabezpieczenie nieruchomości przed zniszczeniem;
- 10) wykonywanie czynności związanych z naliczaniem należności i windykacją tych należności;
- 11) sprawowanie funkcji kontrolnych w zakresie utrzymania czystości i porządku w obrębie budynków i lokali.

3. Przewiduje się finansową pomoc Gminy w przypadku trudności materialnych gospodarstw domowych poprzez przyznawanie dodatków mieszkaniowych oraz rozkładanie zaległości czynszowych na raty albo całkowite lub częściowe umarzenie zaległości.

## Rozdział 7.

### Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

§ 8. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej Gminy w kolejnych latach:

- 1) wpływy z czynszów z tytułu wynajmowania lokali;
- 2) wpływy z czynszów z tytułu wynajmowania lokali użytkowych oraz innych powierzchni użytkowych;
- 3) odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokali i innych pomieszczeń lub ich części;
- 4) środki z budżetu Gminy, dotacje z budżetu państwa, środki z budżetu Unii Europejskiej lub inne środki finansowe.

## Rozdział 8.

### Koszty związane z gospodarką mieszkaniową Gminy w kolejnych latach

§ 9. 1. Wysokość wydatków w kolejnych latach z podziałem na szczególne rodzaje kosztów związanych z utrzymaniem zasobu przedstawia poniższa tabela:

Rok	Razem koszty	Koszty bieżącej eksploatacji	Koszty remontów i modernizacji	Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi	Koszty inwestycyjne
2023	280 000 zł	130 000 zł	120 000 zł	30 000 zł	0,00 zł
2024	290 000 zł	140 000 zł	120 000 zł	30 000 zł	0,00 zł
2025	330 000 zł	145 000 zł	150 000 zł	35 000 zł	0,00 zł
2026	335 000 zł	150 000 zł	150 000 zł	35 000 zł	0,00 zł
2027	350 000 zł	160 000 zł	150 000 zł	40 000 zł	0,00 zł

2. Na koszty w zakresie utrzymania zasobu mieszkaniowego składają się:

- 1) koszty bieżącej eksploatacji, w tym:
  - a) koszty utrzymania w należyтым stanie sanitarno - porządkowym budynków i ich otoczenia oraz pomieszczeń przeznaczonych do wspólnego użytku mieszkańców,
  - b) koszty utrzymania terenów zielonych,
  - c) koszty utrzymania posesji w okresie zimowym,
  - d) koszty utrzymania w stanie gotowości urządzeń przeciwpożarowych budynków,
  - e) koszty wymaganych przepisami prawa przeglądów technicznych budynków, lokali i instalacji,
  - f) opłata za gospodarowanie odpadami komunalnymi,
  - g) opłata za ogrzewanie budynków,
  - h) opłata za dostawę wody i odprowadzanie ścieków,
  - i) koszty utrzymania nieruchomości wspólnej we wspólnotach mieszkaniowych;
- 2) koszty remontów, i modernizacji w tym:
  - a) koszty konserwacji i usuwania awarii urządzeń wyposażenia technicznego,
  - b) koszty remontów bieżących budynków, lokali, pomieszczeń wspólnego użytku i urządzeń technicznych,
  - c) koszty napraw dróg wewnętrznych, placów i zatok parkingowych oraz napraw przyłączy sieciowych,
  - d) koszty zabezpieczenia budynków w przypadku wystąpienia klęski żywiołowej i zdarzeń losowych,
  - e) koszty bieżącego utrzymania zasobu mieszkaniowego Gminy - eksploatacja i techniczne utrzymanie budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy,
  - f) koszty remontów bieżących budynków i lokali,
  - g) koszty rozbiórek budynków;
- 3) koszty zarządu;

4) koszty inwestycyjne.

3. Prognozowane koszty na lata 2023 - 2027 utrzymania nieruchomości wspólnych w budynkach wspólnot mieszkaniowych oraz koszty utrzymania budynków gminnych i lokali mogą wzrastać z uwagi na potrzeby wykonania określonych prac remontowych mających na celu poprawę stanu technicznego budynków i lokali. Wysokość nakładów finansowych na gospodarkę mieszkaniową zależeć będzie głównie od środków zabezpieczonych w budżecie Gminy, dotacji, programów celowych oraz środków z innych źródeł.

## **Rozdział 9.**

### **Działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy**

**§ 10. 1.** W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania zasobem mieszkaniowym Gminy określa się zasady jako priorytetowe:

- 1) systematyczna dbałość o istniejący zasób mieszkaniowy w zakresie poprawy stanu technicznego lokali i budynków;
- 2) dążenie do jak największego zaspokajania potrzeb mieszkaniowych mieszkańców Gminy;
- 3) wspieranie najemców w zakresie wykonywania ulepszeń w lokalu, mających na celu podniesienie standardu technicznego lokalu;
- 4) racjonalizacja i urealnienie opłat czynszu za lokale mieszkalne;
- 5) dostosowanie standardu i wielkości lokalu mieszkalnego do możliwości finansowych i stanu rodzinnego najemcy;
- 6) racjonalne gospodarowanie środkami budżetu Gminy przeznaczonymi na utrzymanie gminnego zasobu mieszkaniowego;
- 7) efektywne funkcjonowanie zamian lokali w celu racjonalnej gospodarki mieszkaniowej, bieżącą windykację należności czynszowych oraz podejmowanie innych działań w celu zapewnienia regularnego i terminowego otrzymywania należności z tytułu czynszu;
- 8) udzielanie bonifikat dla najemców zgłaszających chęć wykupu mieszkania;
- 9) dążenie do sprzedaży lokali znajdujących się w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy;
- 10) zapewnienie lokali zamiennych w przypadku konieczności wykonania niezbędnych remontów dla przeprowadzenia, których najemca obowiązany jest lokal opróżnić na czas remontu.

2. Przewiduje się finansową pomoc Gminy w przypadku trudności materialnej gospodarstw domowych poprzez przyznawanie dodatków mieszkaniowych oraz rozkładanie zaległości czynszowych na raty albo całkowite lub częściowe umarzanie zaległości.

3. Głównym problemem w gospodarowaniu zasobem mieszkaniowym gminy są zaległości najemców w opłatach za lokale mieszkalne. Na systematyczny wzrost ściągalności mają wpływ prawidłowo przeprowadzane działania windykacyjne, monitorowane na bieżąco stany zadłużeń oraz poprawnie i realnie ułożone plany wychodzenia z zadłużenia.

## **Rozdział 10.**

### **Przepisy końcowe**

**§ 11.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Sławno.

**§ 12.** Traci moc uchwała Nr LIII/375/2018 Rady Gminy Sławno z dnia 26 stycznia 2018 w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Sławno na lata 2018-2022.

§ 13. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego.

**Marta Hołowata**  
Przewodnicząca Rady Gminy  
Sławno

## Uzasadnienie

Zgodnie z 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 2022 r. poz. 172, 975, 1561 i 2456) Rada Gminy zobowiązana jest uchwalić wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

Realizacja upoważnienia ustawowego do uchwalenia wieloletniego programu, wynikająca z art. 21 ust. 2 ustawy, wymaga by był on opracowany, na co najmniej pięć kolejnych lat i obejmował 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;
- 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.

Biorąc pod uwagę powyższe podjęcie uchwały jest konieczne i uzasadnione.