

**Projekt**

z dnia .....

**UCHWAŁA NR .....  
RADY MIASTA OPOLA**

z dnia ..... 2019 r.

**w sprawie przyjęcia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem  
Gminy Opole na lata 2019-2023**

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 ( t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1234, 1496) Rada Miasta Opola uchwała, co następuje:

**§ 1.** Uchwala się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Opole na lata 2019-2023, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

**§ 2.** Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Opola.

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

# **WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY OPOLE NA LATA 2019-2023**

Opracowanie Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Opole na lata 2019-2023 jest realizacją obowiązku, który nałożyła ustawa z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2018r. poz. 1234 z późn. zm.).

## **I. Postanowienia ogólne**

Celem programu jest określenie kierunków działania Gminy Opole w zakresie gospodarowania zasobem mieszkaniowym, a w szczególności:

- 1) zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej o niskich dochodach,
- 2) poprawy jakości życia mieszkańców zamieszkujących w lokalach należących do zasobu mieszkaniowego gminy,
- 3) poprawy stanu technicznego lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy,
- 4) kontynuacja prywatyzacji mieszkaniowego zasobu Gminy Opole,
- 5) poprawa efektywności zarządzania zasobem mieszkaniowym.

## **RAMY KOMPETENCJI SAMORZĄDU LOKALNEGO W ZAKRESIE GOSPODARKI LOKALOWEJ**

Akty prawa ogólnego:

1. Konstytucja Rzeczypospolitej Polskiej (Dz. U. z 1997r. Nr 78, poz. 483),
2. ustawa z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2018r. poz. 994 z późn. zm.),
3. ustawa z dnia 5 czerwca 1998r. o samorządzie powiatowym (t.j. Dz. U. z 2018r. poz. 995 z późn. zm.)
4. ustawa z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2018r. poz. 1234 z późn. zm.),
5. ustawa z dnia 26 października 1995r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (t.j. Dz. U. z 2018r. poz. 1020),
6. ustawa z dnia 13 listopada 2003r. o dochodach jednostek samorządu terytorialnego (t.j. Dz. U. z 2018r. poz. 1530 z późn. zm.),
7. ustawa z dnia 12 marca 2004r. o pomocy społecznej (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1508),
8. ustawa z dnia 9 czerwca 2011r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej (t.j. Dz. U. z 2018r. poz. 998),

9. ustawa z dnia 21 czerwca 2001r. o dodatkach mieszkaniowych (t.j. Dz. U. z 2017r. poz. 180 z późn. zm.),
10. ustawa z dnia 20 grudnia 1996r. o gospodarce komunalnej (t.j. Dz. U. z 2017r. poz. 827 z późn. zm.),
11. ustawa z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokal (t.j. Dz. U. z 2018r. poz. 716 z późn. zm.),
12. ustawa o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2018r. poz. 2204 z późn. zm.),
13. ustawa z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018r. poz. 1945 z późn. zm.).

Akty prawa miejscowego obowiązujące w 2018 r.:

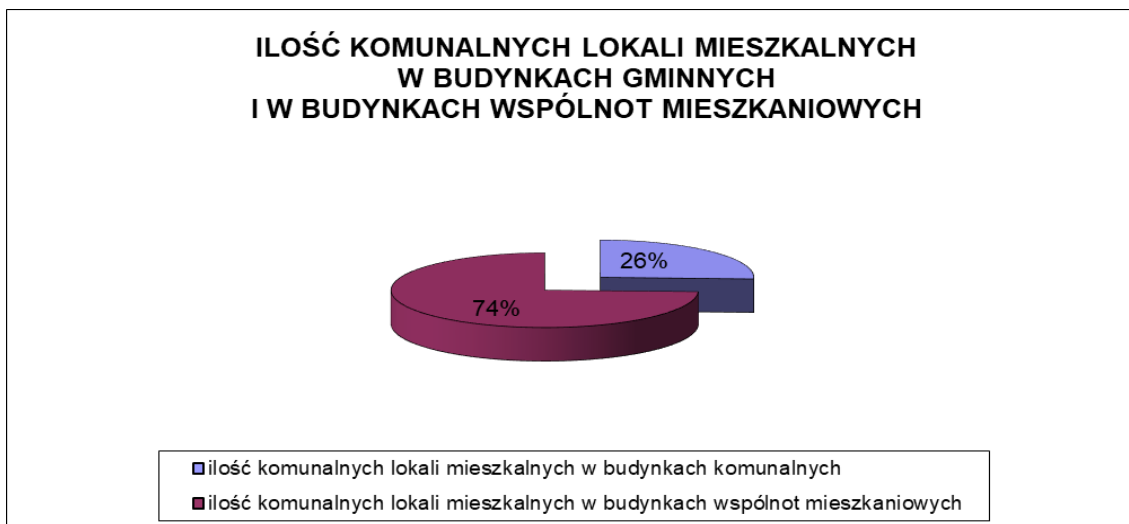
1. Uchwała nr XI/163/15 Rady Miasta Opola z dnia 28 maja 2015r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Opola, zmieniona Uchwałą nr XXII/384/16 Rady Miasta Opola z dnia 28 stycznia 2016r. i nr XXXIX/780/17 Rady Miasta Opola z dnia 30 marca 2017r. w sprawie zmiany uchwały w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Opola oraz Uchwałą nr LV/1100/18 Rady Miasta Opola z dnia 25 stycznia 2018r. zmieniającą uchwałę w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Opola,
2. Uchwała Nr LIII/792/13 Rady Miasta Opola z dnia 30 grudnia 2013r. w sprawie przyjęcia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Opole na lata 2014 – 2018, zmieniona Uchwałą Nr LXIII/959/14 Rady Miasta Opola z dnia 25 września 2014r. zmieniająca uchwałę w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Opole na lata 2014 – 2018 oraz zmieniona Uchwałą Nr XXX/538/16 Rady Miasta Opola z dnia 25 sierpnia 2016r. zmieniająca uchwałę w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Opole na lata 2014 – 2018,
3. Uchwała nr XI/178/15 Rady Miasta Opola z dnia 28 maja 2015r. w sprawie określenia zasad obrotu lokalami mieszkalnymi stanowiącymi zasób nieruchomości Gminy Opole, zmieniona Uchwałą nr XXIV/431/16 Rady Miasta Opola z dnia 24 marca 2016r. w sprawie zmiany uchwały w sprawie określenia zasad obrotu lokalami mieszkalnymi stanowiącymi zasób nieruchomości Gminy Opole,
4. Zarządzenie nr OR-I.0050.91.2017 Prezydenta Miasta Opola z dnia 22 lutego 2017r. w sprawie ustalenia stawek czynszu za najem lokali mieszkalnych i socjalnych stanowiących mieszkaniowy zasób miasta Opola zmienione Zarządzeniem nr OR-I.0050.649.2018 Prezydenta Miasta Opola z dnia 28 września 2018r. w sprawie zmiany Zarządzenia Nr OR-I.0050.91.2017 Prezydenta Miasta Opola z dnia 22 lutego 2017r. w sprawie ustalenia stawek czynszu za najem lokali mieszkalnych i socjalnych stanowiących mieszkaniowy zasób miasta Opola,
5. Zarządzenie nr OR-I.0050.192.2017 Prezydenta Miasta Opola z dnia 6 kwietnia 2017 r. w sprawie powołania Społecznej Komisji Mieszkaniowej,
6. Zarządzenie Nr OR-I.0050.670.2016 Prezydenta Miasta Opola z dnia 28 grudnia 2016 r. w sprawie zatwierdzenia wzoru umowy najmu lokalu mieszkalnego (socjalnego) oraz Zarządzenie Nr OR.I.0050.666.2016 Prezydenta Miasta Opola z dnia 28 grudnia 2016 r. w sprawie zatwierdzenia wzoru umowy najmu lokalu mieszkalnego zawieranej z osobami, które wstąpiły w stosunek najmu na podstawie art. 30 ust. 1 Ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw

lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

7. Uchwała NR XXXI/582/16 Rady Miasta Opola z dnia 29 września 2016r. w sprawie określenia wzoru deklaracji o wysokości opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi składanej przez właścicieli nieruchomości położonych na obszarze Miasta Opola zmieniona Uchwałą nr XXXVI/707/16 Rady Miasta Opola z dnia 29 grudnia 2016r. zmieniającą uchwałę w sprawie określenia wzoru deklaracji o wysokości opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi składanej przez właścicieli nieruchomości położonych na obszarze Miasta Opola.

## **II. Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Opole w latach 2019 – 2023, z podziałem na lokale socjalne oraz pozostałe lokale mieszkalne.**

1. Mieszkaniowy zasób Gminy Opole obejmuje:
  - lokale mieszkalne w budynkach stanowiących w 100 % własność gminy
  - lokale mieszkalne położone w budynkach stanowiących współwłasność gminy i innych podmiotów.
2. Na dzień 31 grudnia 2018r. mieszkaniowy zasób Gminy Opole stanowiło 3.689 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni użytkowej 179.063,51m<sup>2</sup>, w tym:
  - w 191 budynkach 100% gminnych – 948 lokali mieszkalnych o ogólnej powierzchni użytkowej 44.419,40m<sup>2</sup>,
  - w 862 budynkach wspólnot mieszkaniowych – 2.741 lokali mieszkalnych o ogólnej powierzchni 134.644,11m<sup>2</sup>.



3. Trwałe zmiany w zasobie mieszkaniowym następują w wyniku realizacji nowego budownictwa, fizycznej likwidacji budynków z powodu kolizji z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz złego stanu technicznego nieruchomości, jak również z tytułu prywatyzacji lokali i budynków.
4. Z mieszkaniowego zasobu Gminy Opole Prezydent Miasta Opola wydziela lokale z przeznaczeniem na wynajem jako lokale socjalne.
5. Ewidencję lokali stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy Opole, w tym ewidencję lokali socjalnych, a także ich bieżącą aktualizację, prowadzi Prezydent Miasta Opola.
6. Celem prowadzonej gospodarki mieszkaniowym zasobem jest utrzymanie liczby lokali, która służyć ma zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych najuboższych mieszkańców gminy.
7. Przyjmuje się za celowe wprowadzenie ograniczeń dotyczących sprzedaży mieszkań na rzecz najemców, wyłączając w szczególności ze sprzedaży lokale mieszkalne :

- 1) w budynkach planowanych do rozbiórki z powodu kolizji z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, bądź złego stanu technicznego i nieopłacalności remontu,
  - 2) co do których przewidziana jest zmiana funkcji lub przeznaczenia, wynikająca z ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,
  - 3) znajdujące się w budynkach przeznaczonych do realizacji zadań użyteczności publicznej, a w szczególności szkół, przedszkoli lub innych samorządowych jednostek organizacyjnych,
8. Jednym ze sposobów zabezpieczania potrzeb jest realizowanie budowy budynków czynszowych lub socjalnych. Dąży się do tego, aby mieszkania komunalne spełniały standardy wyposażenia i wymogi efektywności utrzymania. Celem zachowania optymalnego systemu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Opole zasadnym jest zwrócenie uwagi na:
- 1) ograniczenie starego (o złym stanie technicznym) zasobu mieszkaniowego do lokali uznanych za niezbędne dla prawidłowego pełnienia przez Gminę Opole przypisanych mu zadań publicznych poprzez rozbiórkę budynków o najgorszym stanie technicznym, których remont okaże się nieopłacalny,
  - 2) prywatyzację mieszkań biorąc pod uwagę przydatność, sprawność i ciągłość wykonywania zadań przez Gminę Opole,
  - 3) odtworzenie zasobu mieszkaniowego poprzez budowę nowych mieszkań .

### **SPRZEDAŻ MIESZKAŃ KOMUNALNYCH**

1. Zasady obrotu lokalami mieszkalnymi stanowiącymi zasób nieruchomości Gminy Opole, oraz wysokość udzielanych bonifikat zostały określone w uchwale nr XI/178/15 Rady Miasta Opole z dnia 28 maja 2015r. w sprawie określenia zasad obrotu lokalami mieszkalnymi stanowiącymi zasób nieruchomości Gminy Opole.
2. W przypadku przeznaczenia lokali mieszkalnych do sprzedaży, pierwszeństwo w ich nabyciu w trybie bezprzetargowym przysługuje najemcom lokali, z którymi umowy najmu zawarte zostały na czas nieoznaczony. Ze sprzedaży wyłączone są lokale stanowiące przedmiot najmu na czas oznaczony, w szczególności lokale socjalne.
3. Wolne lokale mieszkalne mogą być przedmiotem sprzedaży w trybie przetargowym.
4. Sprzedaż lokali najemcom odbywa się w oparciu o ustawę z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2018, poz.2204 z późn. zm.) oraz uchwałę nr XI/178/15 Rady Miasta Opola z dnia 28 maja 2015r. z późn. zm.
5. Zgodnie z ww. aktami prawnymi sprzedaż nieruchomości na rzecz najemcy odbywa się z udzieleniem bonifikaty od ustalonej ceny:
  - 1) bonifikata 40% ceny-w przypadku sprzedaży za gotówkę – wysokość bonifikaty powiększa się o 1% za każdy rok najmu przypadający powyżej 20 lat najmu lokalu
  - 2) bonifikata 20% ceny-w przypadku sprzedaży na raty,
  - 3) bonifikata 60%-w przypadku sprzedaży za gotówkę, gdy na kupno lokalu zdecydują się jednocześnie wszyscy najemcy z danego budynku (z wyłączeniem lokali w budynkach jednorodzinnych i dwurodzinnych),
6. Na podstawie powyższej uchwały Rady Miasta Opola, Gmina sprzedała w latach 2017-2018 łącznie 18 lokali z bonifikatą.
7. W latach 2017-2018 w wyniku postępowań przetargowych sprzedano łącznie 31 lokali mieszkalnych, a uzyskany dochód wyniósł 5.596.000zł

8. Łączny dochód Gminy Opole ze sprzedaży lokali komunalnych w latach 2017-2018 wyniósł 6.761.000zł.

### **PLANOWANA SPRZEDAŻ LOKALI W KOLEJNYCH LATACH**

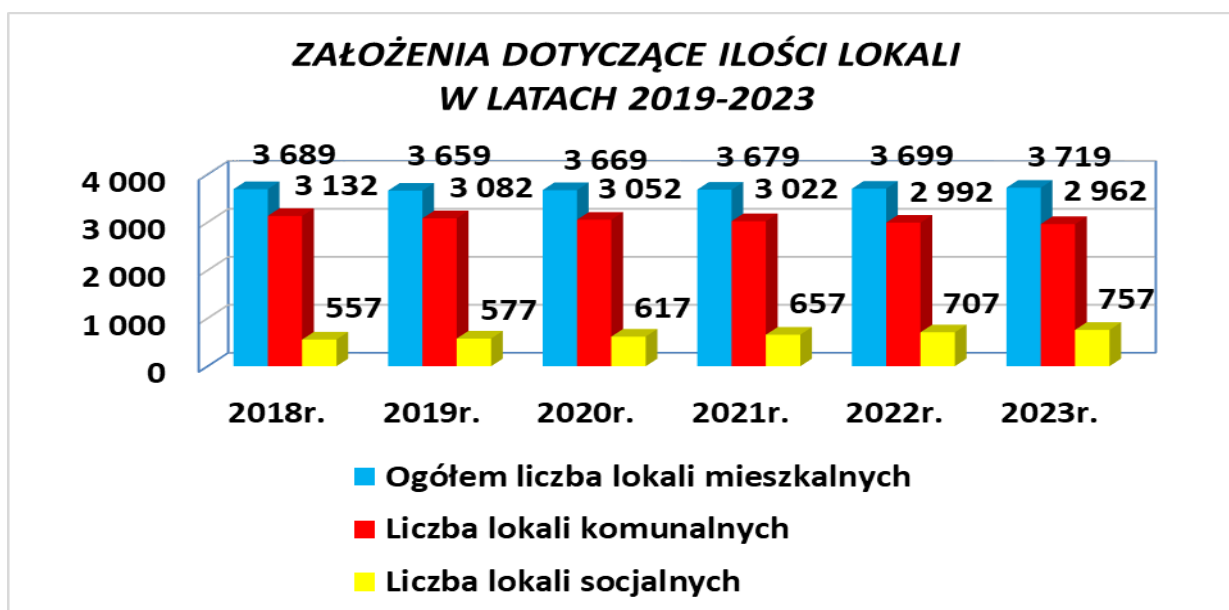
Na lata 2019 – 2023 przyjmuje się następującą prognozę dotyczącą wielkości mieszkaniowego zasobu Gminy Opole:

#### ***Prognoza ilości lokali w latach 2019-2023***

<b>stan na koniec każdego roku</b>	<b>2018r.</b>	<b>2019r.</b>	<b>2020r.</b>	<b>2021r.</b>	<b>2022r.</b>	<b>2023r.</b>
Ogółem liczba lokali mieszkalnych	3 689	3 659	3 669	3 679	3 699	3 719
Liczba lokali komunalnych	3 132	3 082	3 052	3 022	2 992	2 962
Liczba lokali socjalnych	557	577	617	657	707	757

Prognozę dotyczącą wielkości zasobu opracowano na podstawie następujących założeń:

1. zwiększenia zasobu lokali komunalnych - w 2019r. nie przewiduje się budowy lokali komunalnych, w 2020r. – 20 lokali, w 2021r. – 20 lokali, w 2022r.- 20 lokali, w 2023r. – 20 lokali)
2. zwiększenia zasobu lokali socjalnych - w 2019r. nie przewiduje się budowy lokali socjalnych, w 2020r. – 20 lokali, w 2021r. – 20 lokali, w 2022r.- 30 lokali, w 2023r. – 30 lokali)
3. przekwalifikowanie rocznie ok.20 lokali mieszkalnych na lokale socjalne
4. sprzedaży corocznie ok.30 lokali komunalnych z mieszkaniowego zasobu Gminy Opole.



Priorytet nadaje się sprzedażom lokali mieszkalnych położonych w budynkach wspólnot

mieszkaniowych, w szczególności w budynkach małych wspólnot, aż do całkowitego zbycia udziałów Gminy Opole w tych nieruchomościach.

### **ZAMIANA LOKALI MIESZKALNYCH**

Zgodnie z uchwałą nr XI/163/15 Rady Miasta Opola z dnia 28 maja 2015r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Opola z późn. zm. zamiana lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta może być dokonywana:

1. poprzez przekazanie do dyspozycji wynajmującego zajmowanego lokalu w zamian za inny lokal z mieszkaniowego zasobu Miasta,
2. poprzez zwolnienie przez najemcę lokalu zajmowanego w zasobie OTBS, w którego kosztach budowy partycypowało Miasto lub w którego kosztach budowy, na mocy odrębnych porozumień, Miasto nie było zobowiązane partycypować, w zamian za inny lokal wchodzący w skład mieszkaniowego zasobu Miasta,
3. w drodze zamiany wzajemnej pomiędzy najemcami zasobu lokali komunalnych, po uzyskaniu pisemnej zgody wynajmującego,
4. w drodze zamiany wzajemnej pomiędzy najemcą a właścicielem lokalu, po uzyskaniu pisemnej zgody Wynajmującego i właściciela lokalu.

Warunkiem dokonania zamiany jest posiadanie tytułu prawnego do lokalu stanowiącego przedmiot zamiany.

Gmina Opole będzie uczestniczyć w dokonywaniu zamian wzajemnych, inicjować je i zachęcać do ich przeprowadzenia celem poprawy jakości życia i obniżenia kosztów utrzymania lokali spoczywających na najemcach zasobu komunalnego oraz dążyć do:

1. optymalizacji dysproporcji pomiędzy powierzchnią lokali mieszkalnych zajmowanych przez najemców zasobów komunalnych, ilością osób w nich zamieszkujących a dochodami osiąganymi przez ich gospodarstwa domowe i możliwościami bieżącego regulowania opłat, wynikających z zajmowania lokalu,
2. pomocy przy poprawie warunków mieszkaniowych najemców zasobów komunalnych,
3. redukcji liczby dłużników.

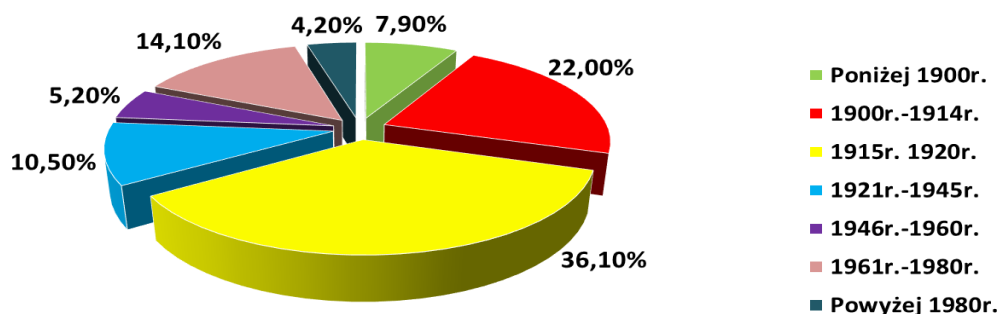
### **ZASÓB KOMUNALNY W BUDYNKACH STANOWIĄCYCH WŁASNOŚĆ GMINY OPOLE**

1. Mieszkaniowy zasób Gminy Opole obejmuje:
  - lokale mieszkalne w budynkach stanowiących w 100 % własność gminy
  - lokale mieszkalne położone w budynkach stanowiących współwłasność gminy i innych podmiotów.

W zasobie mieszkaniowym dominują budynki wybudowane przed 1945 rokiem, które stanowią 76,50 % zasobu. Głównym celem polityki remontowej winno być zatem dążenie do poprawy standardu technicznego zasobu, aby dostosować go do wymogów technicznych i powstrzymać pogłębiającą się degradację substancji mieszkaniowej.

*Struktura wiekowa budynków zasobu gminnego*

Rok budowy	Udział % w ogólnej liczbie budynków
Poniżej 1900r.	7,90%
1900r.-1914r.	22,00%
1915r. 1920r.	36,10 %
1921r.-1945r.	10,50 %
1946r.-1960r.	5,20 %
1961r.-1980r.	14,10 %
Powyżej 1980r.	4,20 %
Razem	100 %

**STRUKTURA WIEKOWA ZASOBU MIESZKANIOWEGO GMINY OPOLE**

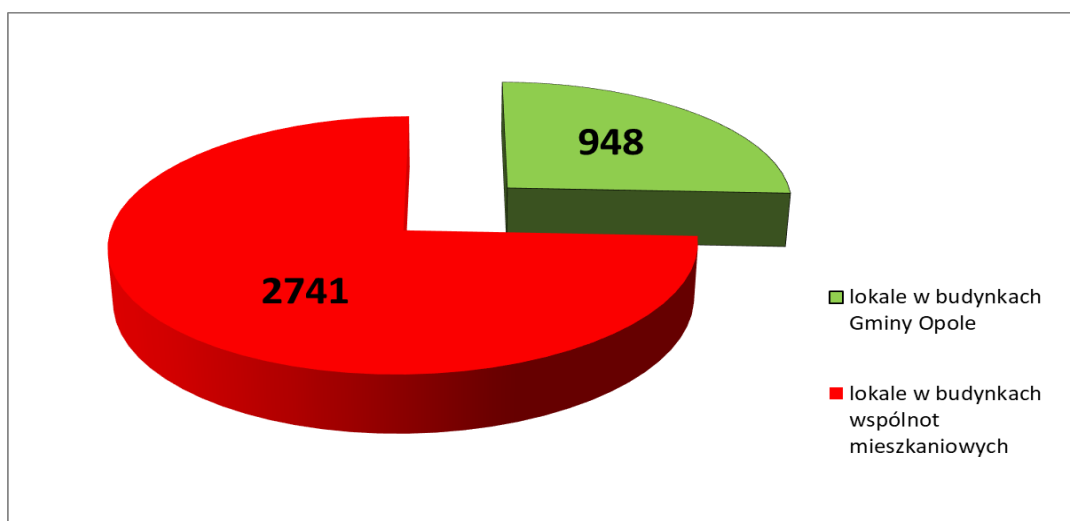
2. Struktura wiekowa zasobu mieszkaniowego Gminy Opole oraz wyposażenia technicznego określają potrzeby remontów i modernizacji. Zasób komunalny wymaga remontów z uwagi na ogólny stan techniczny i konieczność dostosowania do aktualnie obowiązujących przepisów prawa budowlanego.
3. Prace remontowe w budynkach stanowiących własność Gminy Opole będą wykonywane sukcesywnie, mając na celu utrzymanie zasobów w stanie co najmniej nie pogorszonego. W pierwszej kolejności realizowane będą konieczne naprawy. Priorytetowym celem remontów i modernizacji jest zapewnienie bezpieczeństwa najemcom i użytkownikom zasobu komunalnego. Remonty i modernizacje obejmować będą w szczególności:
  - termomodernizację budynków,
  - remont dachów,
  - malowanie klatek schodowych z wymianą stolarki okiennej i drzwi wejściowych do budynków,
  - roboty ogólnobudowlane, w tym konstrukcyjne,
  - wymianę instalacji wodno-kanalizacyjnej,
  - wymianę instalacji gazowej,
  - wymianę instalacji elektrycznej.
4. Stan techniczny zasobów mieszkaniowych w budynkach 100 % Gminy Opole przedstawia się następująco.
  - budynki w dobrym stanie technicznym 38
  - budynki w zadowalającym stanie technicznym 65



- budynki w średnim stanie technicznym 55
- budynki w niezadowalającym stanie technicznym 14
- budynki w złym stanie technicznym 19

### **ZASÓB KOMUNALNY GMINY OPOLE WE WSPÓLNOTACH MIESZKANIOWYCH**

1. Struktura własności lokali komunalnych Gminy Opole na dzień 31 grudnia 2018r. przedstawia się w następująco:
  - ✓ 2.741 lokali w 862 budynkach stanowiących własność wspólnot mieszkaniowych,
  - ✓ 948 lokali w 191 budynkach Gminy Opole.



2. Z tytułu posiadanego udziału w nieruchomości wspólnej Gmina Opole zgodnie z art. 14 ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. (t.j. Dz.U. z 2018, poz. 716 z późn. zm.) o własności lokali ponosi zaliczki przeznaczone na:
  - fundusz remontowy,
  - bieżącą eksploatację,
  - zarządzanie /wynagrodzenie zarządcy/,
  - media,
  - śmieci (opłata za odbiór odpadów zgodnie z deklaracją).

Zaliczki dokonywane na poczet funduszu remontowego przeznaczone są w szczególności na realizację inwestycji, termomodernizacji, remontów poszycia dachowego, elewacji, klatek schodowych, instalacji elektrycznych, gazowych, wodnych i kanalizacyjnych, wykonania izolacji oraz wymiany stolarki okiennej lub drzwiowej.

### **III. Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikających ze stanu technicznego budynków i lokali z podziałem na lata 2019-2023**

1. Priorytetami, w oparciu o które tworzone będą roczne plany remontów, są:
  - 1) wyeliminowanie zagrożenia bezpieczeństwa użytkowników lokali i ich mienia,
  - 2) modernizacje budynków wpływające na poprawę bilansu energetycznego,
  - 3) remonty i modernizacje budynków wpływające na obniżenie kosztów eksploatacyjnych oraz kosztów dostawy mediów,
  - 4) remonty i modernizacje budynków wpływające na obniżenie niskiej emisji i poprawy jakości powietrza w mieście Opolu
  - 5) stwierdzone i zakwalifikowane roboty budowlane w budynkach i lokalach na podstawie przeglądów oraz okresowej oceny ich stanu technicznego.
  
2. Oczekiwany docelowy standard budynków gminnych:
  - 1) sprawna i szczelna instalacja gazowa,
  - 2) sprawne przewody kominowe,
  - 3) sprawne instalacje: wodno-kanalizacyjna, gazowa i elektryczna,
  - 4) konstrukcja budynku zapewniająca bezpieczne użytkowanie,
  - 5) naprawione dachy,
  - 6) brak ubytków tynków i okładzin elewacji, ściany zewnętrzne docieplone,
  - 7) proekologiczne systemy ogrzewania mieszkań
  - 8) czyste i estetyczne klatki schodowe oraz otoczenie budynku.
  
3. Oczekiwany docelowy standard lokali mieszkalnych:
  - 1) sprawne, w miarę możliwości ekologiczne i odpowiednie do kubatury lokalu źródło ciepła,
  - 2) sprawna wentylacja w kuchni, łazience i WC,
  - 3) sprawna stolarka okienna i drzwiowa,
  - 4) sprawna instalacja wodno-kanalizacyjna, gazowa i elektryczna,
  - 5) wyposażenie lokalu w pomieszczenia sanitarne (WC, łazienka),
  - 6) wyposażenie lokalu w urządzenia pomiarowe (wodomierze, ciepłomierze).
  
4. Oczekiwany minimalny standard lokali socjalnych:
  - 1) dostęp do wody dla celów gospodarczych oraz do WC, również poza lokalem,
  - 2) sprawne i odpowiednie do kubatury lokalu źródło ciepła,
  - 3) sprawna wentylacja w kuchni, łazience i WC,
  - 4) sprawna stolarka okienna i drzwiowa,
  - 5) sprawna instalacja wodno-kanalizacyjna, gazowa i elektryczna,
  - 6) wyposażenie lokalu w urządzenia pomiarowe (wodomierze).
  
5. Celem utrzymania należytego stanu technicznego zasobu komunalnego zasadnym jest wykonywanie bieżących remontów w zakresie uzależnionym od możliwości finansowych gminy. Podstawowym źródłem finansowania zasobów mieszkaniowych w kolejnych latach obowiązywania programu będą wpływy z tytułu opłat czynszowych za lokale oraz ewentualne dodatkowe środki finansowe z budżetu gminy przeznaczone na realizację planów remontowych i modernizację budynków komunalnych.

6. Wydatki na remonty obejmują kwoty wykonania remontów w budynkach stanowiących własność Gminy Opole oraz pokrycie kosztów z tytułu udziału Gminy Opole we wspólnotach mieszkaniowych.
7. Na podstawie prognozowanych dochodów szacunkowe wydatki na remonty i modernizacje budynków na lata 2019-2023 kształtują się następująco:

***Prognoza kosztów remontów bieżących w zasobach mieszkaniowych Gminy Opole  
w latach 2019-2023***

Rodzaj robót	2019r.	2020r.	2021r.	2022r.	2023r.	razem
roboty ogólnobudowlane	1 500 000 zł	1 750 000 zł	2 000 000 zł	2 250 000 zł	2 500 000 zł	10 000 000 zł
roboty elektryczne	360 000 zł	370 000 zł	380 000 zł	390 000 zł	400 000 zł	1 900 000 zł
roboty instalacyjne	350 000 zł	370 000 zł	380 000 zł	390 000 zł	400 000 zł	1 890 000 zł
roboty zduńskie	250 000 zł	260 000 zł	280 000 zł	300 000 zł	350 000 zł	1 440 000 zł
roboty dekarские	250 000 zł	280 000 zł	300 000 zł	350 000 zł	400 000 zł	1 580 000 zł
roboty drogowe - tereny zewnętrzne	300 000 zł	360 000 zł	420 000 zł	480 000 zł	550 000 zł	2 110 000 zł
fundusz remontowy	4 250 000 zł	4 250 000 zł	4 250 000 zł	4 250 000 zł	4 250 000 zł	21 250 000 zł
<b>Razem</b>	<b>7 260 000 zł</b>	<b>7 640 000 zł</b>	<b>8 010 000 zł</b>	<b>8 410 000 zł</b>	<b>8 850 000 zł</b>	<b>40 170 000 zł</b>

## **V. Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.**

1. Polityka czynszowa Gminy Opole powinna zmierzać do takiego kształtowania stawek czynszu, które pozwoli na pokrycie kosztów bieżącego utrzymania budynków.
2. Przeciętny koszt budowy 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych, ustalany jest na okres 6 miesięcy przez wojewodę i ogłaszany w drodze obwieszczenia w wojewódzkim dzienniku urzędowym.
3. Według obowiązującego wskaźnika przeliczeniowego na okres od 1 kwietnia 2019r. do 30 września 2019r. określonego w obwieszczeniu Wojewody Opolskiego z dnia 29 marca 2019r., maksymalna miesięczna stawka czynszu za 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu dla miasta Opola wynosi 10,35zł/m<sup>2</sup>, co w skali roku odpowiada wartości 3% kosztu odtworzenia 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych.
4. Stawkę maksymalną czynszu za 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych, stanowiących zasób mieszkaniowy Gminy Opole, z uwzględnieniem czynników obniżających wartość użytkową lokali, ustala Prezydent Miasta Opola w drodze zarządzenia. Aktualnie obowiązuje maksymalna stawka czynszu za 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych w wysokości 5,11zł/m<sup>2</sup> (zarządzenie Prezydenta Miasta Opola nr OR-I.0050.91.2017 z dnia 22 lutego 2017r. w sprawie ustalenia stawek czynszu za najem lokali mieszkalnych i socjalnych stanowiących mieszkaniowy zasób miasta Opola).
5. W celu podniesienia efektywności gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Opole ustala się następujące zasady polityki czynszowej:
  - możliwość zmiany stawki bazowej czynszu nie częściej niż raz w roku z zachowaniem zasad określonych w art.8a ustawy o ochronie praw lokatorów i mieszkaniowym zasobem

gminy,

- możliwość ustalenia bazowej stawki czynszu nie wyższej niż 3% wartości odtworzeniowej.
9. Stawka czynszu najmu za lokal socjalny nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w mieszkaniowym zasobie gminy.
  10. Bazowa stawka czynszu może ulec obniżeniu zarówno ze względu na czynniki techniczne związane z lokalem (obniżki przedmiotowe), jak i ze względu na sytuację finansową najemcy (obniżki dochodowe). Obniżki dochodowe stosuje się z wyłączeniem lokali socjalnych oraz lokali mieszkalnych zajmowanych bezumownie (bez tytułu prawnego).
  11. Wykaz czynników, wysokość obniżek (przedmiotowych i dochodowych) oraz szczegółowy tryb postępowania określa Prezydent Miasta Opoła w drodze zarządzenia.
  12. W stosunku do osób znajdujących się w trudnej sytuacji materialnej, stosuje się system dodatków mieszkaniowych, z zachowaniem ustawowych warunków ich przyznawania.
  13. Łączne obniżki dochodowe i przedmiotowe nie mogą przekroczyć 40% stawki bazowej czynszu.

### **LOKALE SOCJALNE**

1. Przez lokal socjalny należy rozumieć lokal nadający się do zamieszkania ze względu na wyposażenie i stan techniczny, którego powierzchnia pokoi przypadająca na członka gospodarstwa domowego najemcy nie może być mniejsza niż 5m<sup>2</sup>, a w wypadku jednoosobowego gospodarstwa domowego 10m<sup>2</sup>, przy czym lokal ten może być o obniżonym standardzie.
2. Zapewnienie lokali socjalnych osobom, którym prawo do takiego lokalu bądź pomieszczenia przysługuje w związku z orzeczoną eksmisją jest jednym z obowiązków gminy. Niewykonanie tego obowiązku powoduje powstanie roszczenia właścicieli innych zasobów mieszkaniowych o zapłatę odszkodowania. O przyznaniu lokalu socjalnego decyduje sąd w postępowaniu eksmisyjnym. Sąd z urzędu bada, czy zachodzą przesłanki do orzeczenia lokalu socjalnego, biorąc pod uwagę dotychczasowy sposób korzystania z lokalu oraz szczególną sytuację rodzinną i materialną osób, przeciwko którym wniesiono pozew o eksmisję. Sąd może nie przyznać lokalu socjalnego, zwłaszcza jeśli lokator wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu, czyniąc uciążliwym korzystanie z innych lokali w budynku. W przypadku, gdy sąd wyda wyrok eksmisyjny wraz z prawem do lokalu socjalnego nakaże wstrzymanie wykonania eksmisji do czasu dostarczenia lokalu socjalnego. Oznacza to, że właściciel mieszkania nie uzyska klauzuli wykonalności na wyrok eksmisyjny, dopóki gmina nie zaoferuje uprawnionym lokalu socjalnego, a uprawnieni do jego otrzymania mają prawo zamieszkiwać w dotychczasowym lokalu, za który jednak winni opłacać co miesiąc tzw. odszkodowanie w wysokości czynszu albo innych opłat za używanie lokalu, jakie byliby obowiązani opłacać, gdyby stosunek prawny nie wygasł. Taki stan będzie trwał do czasu dostarczenia lokalu socjalnego.
3. Oprócz lokali socjalnych wskazywanych na podstawie sądowych wyroków eksmisyjnych, lokale o takim statusie wskazywane są osobom oczekującym na listach mieszkaniowych.

4. Umowy najmu na lokal socjalny zawierane są na czas określony. Czas trwania umowy ustala gmina. Umowa może zostać przedłużona na następny okres, jeśli sytuacja ekonomiczna i prawna najemcy nie ulegnie zmianie.
5. Proponowane kierunki zabezpieczenia istniejących potrzeb w zakresie mieszkań socjalnych:
- powiększanie bazy lokali socjalnych z ruchu ludności (zwalniane i odzyskiwane lokale komunalne w istniejącym zasobie przekształcane są na lokale socjalne) lub adaptacja budynków lub pomieszczeń dotychczas wykorzystywanych na cele niemieszkalne,
  - budowa budynków z lokalami socjalnymi.

**PROGNOZA ZAPOTRZEBOWANIA NA LOKALE Z KOMUNALNEGO  
ZASOBU GMINY OPOLE  
ORAZ ZASPOKOJENIA POTRZEB MIESZKANIOWYCH W LATACH 2019-2023**

Przedstawiona prognoza wskazuje możliwą drogę zaspokojenia istniejących i przyszłych potrzeb mieszkaniowych.

**USTALENIE STANU FAKTYCZNEGO**

Popyt na mieszkania czynszowe w Gminie Opole według stanu na dzień 31 grudnia 2018r. wynosi:

- w zakresie lokali socjalnych - 649 lokali  
z czego z listy 78  
z wyroków eksmisyjnych 571
- w zakresie lokali komunalnych wskazywanych do remontu przez przyszłych najemców - 73 lokale

**ZAŁOŻENIA PRZYJĘTE DO PROGNOZY**

Zapotrzebowanie na lokale socjalne określono na poziomie liczby osób oczekujących na przyznanie lokalu socjalnego oraz ilości zarejestrowanych wyroków o eksmisję z prawem do lokalu socjalnego.

***Prognoza zaspokojenia potrzeb w zakresie lokali socjalnych w okresie 2019-2023***

STAN NA ROK	ILOŚĆ POTRZEBNYCH LOKALI (stan na początek każdego roku)	ILOŚĆ LOKALI W SKALI DANEGO ROKU POZYSKANYCH Z RYNKU WTÓRNEGO DO PONOWNEGO ZASIEDLENIA	ILOŚĆ NOWOWYBUDOWANYCH LOKALI SOCJALNYCH	PRZYRÓST WIELKOŚCI WYROKÓW EKSMISYJNYCH Z PRAWEM DO LOKALU SOCJALNEGO	SKALA POTRZEB PRZY UWZGLĘDNIENIU ROCZNEGO PRZYROSTU BAZY LOKALI SOCJALNYCH (stan na koniec danego roku)
2019	649	40	0	20	629
2020	629	45	20	20	584
2021	584	50	20	20	534
2022	534	55	30	20	469
2023	469	60	30	20	399

Potrzeby w zakresie lokali socjalnych generowane są z dwóch źródeł. Pierwsze z nich to wyroki eksmisyjne orzeczone przez sąd w prawem do lokalu socjalnego (na koniec 2018r. Gmina Opole posiada 571 niezrealizowanych wyroków), natomiast drugie źródło potrzeb to lista osób

oczekujących na przydział lokalu socjalnego (corocznie lista taka obejmuje ok.80 osób. W powyższym zestawieniu uwzględniono stan wyjściowy na początek roku 2019 w ilości 571 niezrealizowanych wyroków eksmisyjnych oraz liczbę osób oczekujących na liście na lokal socjalny w 2018 rok w ilości 78. Uwzględniając podobną liczbę osób corocznie oczekujących na przydział lokalu socjalnego (ok.80 osób) oraz przyrost coroczny ok.20 wyroków eksmisyjnych z prawem do lokalu socjalnego, coroczne przygotowanie do zasiedlenia 40-60 lokali socjalnych oraz budowę kolejnych lokali socjalnych (w 2019 roku nie przewiduje się budowy lokali socjalnych, w 2020 rok - 20 lokali, w 2021 rok - 20 lokali, w 2022 roku - 30 lokali, w 2023 roku - 30 lokali), w perspektywie pięciu kolejnych lat na koniec 2023 roku liczba potrzeb w zakresie lokali socjalnych może zmniejszyć się o 250.

Zapotrzebowanie na lokale wskazywane do remontu przez przyszłych najemców określono na poziomie liczby osób oczekujących na przyznanie lokalu do remontu.

***Prognoza zaspokojenia potrzeb w zakresie lokali do remontu w okresie 2019-2023***

STAN NA ROK	ILOŚĆ POTRZEBNYCH LOKALI (stan na początek każdego roku)	ILOŚĆ LOKALI W SKALI DANEGO ROKU POZYSKANYCH DO ZASIEDLENIA	ILOŚĆ NOWOWYBUDOWANYCH LOKALI KOMUNALNYCH	SKALA POTRZEB W ZAKRESIE LOKALI KOMUNALNYCH PRZY UWZGLĘDNIENIU ROCZNEGO PRZYROSTU LOKALI DO ZASIEDLENIA (stan na koniec danego roku)
2019	50	30	0	20
2020	50	30	20	0
2021	50	30	20	0
2022	50	30	20	0
2023	50	30	20	0

Potrzeby w zakresie lokali wskazywanych do remontu przez przyszłych najemców we własnym zakresie i na własny koszt, generowane są corocznie przez listy osób oczekujących na przyznanie lokalu do remontu (corocznie lista taka obejmuje ok.50 osób). Uwzględniając podobną liczbę osób corocznie oczekujących na przydział mieszkania do remontu we własnym zakresie i na własny koszt przyszłego najemcy oraz coroczne pozyskiwanie kolejnych lokali z rynku wtórnego i budowę kolejnych lokali komunalnych (w 2019 roku nie przewiduje się budowy lokali komunalnych, w 2020 roku - 20 lokali, w 2021 roku - 20 lokali, w 2022 roku - 20 lokali, w 2023 roku - 20 lokali), zapotrzebowanie zostanie w pełni zaspokojone.

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

1. Zarządzanie zasobem komunalnym Gminy Opole realizowane jest poprzez jednostkę budżetową pod nazwą Miejski Zarząd Lokali Komunalnych w Opolu.
2. W latach kolejnych nie przewiduje się zmiany zasad zarządzania mieszkaniowym zasobem komunalnym Gminy Opole.
3. Zarządzanie zasobem komunalnym Gminy Opole obejmuje w szczególności zasób mieszkaniowy, lokale użytkowe, garaże i nieruchomości gruntowe z ich częściami składowymi.

4. Zarządzanie nieruchomościami pozostającymi w zasobie komunalnym polega na podejmowaniu decyzji i dokonywaniu czynności mających na celu w szczególności:
- zapewnienie właściwej gospodarki ekonomiczno-finansowej nieruchomości;
  - zapewnienie bezpieczeństwa użytkowania i właściwej eksploatacji nieruchomości;
  - zapewnienie właściwej gospodarki energetycznej w rozumieniu przepisów Prawa energetycznego;
  - bieżące administrowanie nieruchomością;
  - utrzymanie nieruchomości w stanie niepegorszonym zgodnie z jej przeznaczeniem;
  - uzasadnione inwestowanie w nieruchomość.

### **Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej**

1. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej są:
  - dochody z tytułu czynszu za lokale mieszkalne;
  - dochody z tytułu czynszu za lokale użytkowe oraz inne powierzchnie użytkowe;
  - odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokali i powierzchni użytkowych;
2. Ponadto źródłem finansowania mogą być:
  - dochody ze sprzedaży lokali, nieruchomości mieszkalnych i niemieszkalnych oraz nieruchomości gruntowych;
  - kredyty i pożyczki;
  - emitowane papiery dłużne, np. obligacje,
  - dotacje,
  - środki unijne,
  - budżet państwa, np. środki pochodzące z Funduszu Dopłat, o którym mowa w przepisach ustawy z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu tworzenia lokali mieszkalnych na wynajem, mieszkań chronionych, noclegowni, schronisk dla bezdomnych, ogrzewalni i tymczasowych pomieszczeń (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 2321.)
3. Prognoza źródeł finansowania gospodarki mieszkaniowej na lata 2019-2023 uwzględniająca potrzeby remontowe zasobu i koszty adaptacji lokali socjalnych.

Lp	Źródła finansowania wydatków	Lata				
		2019	2020	2021	2022	2023
1	Oplaty za korzystanie z zasobu	21 000 000 zł	21 100 000 zł	21 200 000 zł	21 300 000 zł	21 400 000 zł
2	Środki z budżetu miasta na remonty zasobu	3 500 000 zł	4 000 000 zł	4 500 000 zł	5 000 000 zł	5 500 000 zł
3	Środki z budżetu miasta na remonty lokali socjalnych	1 000 000 zł	1 125 000 zł	1 250 000 zł	1 375 000 zł	1 500 000 zł
4	Środki z budżetu miasta na budowę lokali komunalnych i socjalnych	0 zł	5 600 000 zł	5 600 000 zł	6 800 000 zł	6 800 000 zł
<b>Razem</b>		<b>25 500 000 zł</b>	<b>31 825 000 zł</b>	<b>32 550 000 zł</b>	<b>34 475 000 zł</b>	<b>35 200 000 zł</b>
<b>ŁĄCZNIE</b>						<b>159 550 000 zł</b>

Przewidywane dochody na kolejne lata określono uwzględniając:

- sprzedaż lokali z mieszkaniowego zasobu Gminy Opole
- przekwalifikowanie istniejących mieszkań komunalnych pozyskiwanych z ruchu ludności i ich adaptacja na lokale socjalne
- zmiana wysokości czynszu do poziomu nie przekraczającego 3% wartości odtworzeniowej

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

Wydatki na utrzymanie zasobu mieszkaniowego Gminy Opole w 2018 r. wyniosły:

1	Wydatki związane z gospodarowaniem mieniem komunalnym i powierzonymi lokalami, w tym	15 881 712,93 zł
2	Fundusz remontowy we wspólnotach mieszkaniowych	4 251 804,92 zł
3	Pozostałe remonty i inwestycje zasobu komunalnego	1 852 270,34 zł
4	Adaptacja lokali socjalnych	1 048 737,22 zł
5	Budowa i remonty placów zabaw	1 229 030,29 zł
6	Pozostałe wydatki bieżące	112 521,94 zł
<b>Razem</b>		<b>24 376 077,64 zł</b>

1. Prognozę wydatków na utrzymanie zasobu mieszkaniowego Gminy Opole na lata 2019-2023 przedstawia poniższa tabela.



l.p	Rodzaj wydatków	Wydatki w latach				
		2019	2020	2021	2022	2023
1	Wydatki związane z gospodarowaniem mieniem komunalnym i powierzonymi lokalami	16 500 000 zł	16 700 000 zł	16 900 000 zł	17 100 000 zł	17 300 000 zł
2	Fundusz remontowy we wspólnotach mieszkaniowych	4 250 000 zł	4 250 000 zł	4 250 000 zł	4 250 000 zł	4 250 000 zł
3	Pozostałe remonty i inwestycje zasobu komunalnego	3 000 000 zł	3 200 000 zł	3 400 000 zł	3 600 000 zł	3 800 000 zł
4	Adaptacja lokali socjalnych	1 000 000 zł	1 125 000 zł	1 250 000 zł	1 375 000 zł	1 500 000 zł
5	Budowa i remonty placów zabaw	1 000 000 zł	1 000 000 zł	1 000 000 zł	1 000 000 zł	1 000 000 zł
6	Pozostałe wydatki bieżące	500 000 zł	510 000 zł	520 000 zł	530 000 zł	540 000 zł
<b>Razem</b>		<b>26 250 000 zł</b>	<b>26 785 000 zł</b>	<b>27 320 000 zł</b>	<b>27 855 000 zł</b>	<b>28 390 000 zł</b>
<b>ŁĄCZNIE</b>						<b>136 600 000 zł</b>

Gmina Opole będąc właścicielem lokali mieszkalnych znajdujących się w budynkach wspólnot mieszkaniowych pokrywa koszty utrzymania nieruchomości wspólnej, zgodnie z art.14 Ustawy o własności lokali. Wysokość zaliczek na pokrycie tych kosztów ustalana jest przez wspólnoty mieszkaniowe w drodze uchwał. Stanowią one podstawę naliczenia zaliczek na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną w wysokości odpowiadającej udziałowi Gminy Opole w nieruchomościach.

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

Działania zmierzające do poprawy wykorzystania i racjonalnej gospodarki mieszkaniowym zasobem Gminy Opole to w szczególności:

1. systematyczna dbałość o istniejący zasób mieszkaniowy, poprawa stanu technicznego lokali i budynków oraz dochodzenie do założonych standardów,
2. odzyskiwanie substandardowych lokali z przeznaczeniem na lokale socjalne,
3. stopniowa likwidacja barier powodujących wspólne użytkowanie pomieszczeń np. wc, łazienki, kuchni, przedpokoju,
4. efektywne funkcjonowanie zamian lokali i stymulowanie aktywności najemców w zakresie zamian lokali w celu dostosowania standardu i wielkości lokalu mieszkalnego do możliwości finansowych najemców,
5. bieżąca windykacja należności z tytułu użytkowania mieszkaniowego zasobu Gminy Opole oraz podejmowanie innych działań poprzez udzielanie dłużnikom pomocy tj. umarzanie należności, rozkładanie na raty, odraczanie terminu płatności,
6. realizacja możliwości odpracowania zadłużenia przez użytkowników zasobu mieszkaniowego Gminy Opole,
7. zmniejszenie liczby wspólnot mieszkaniowych z niskim udziałem Gminy Opole poprzez sprzedaż lokali gminnych,
8. weryfikacja sposobu użytkowania lokali,
9. przekształcanie i adaptacja lokali użytkowych o małej atrakcyjności na lokale mieszkalne,
10. rozwój zintegrowanej elektronicznej bazy danych o zasobie mieszkaniowym Gminy Opole,
11. zapewnienie lokali socjalnych w celu bieżącej realizacji wyroków eksmisyjnych;
12. pozyskiwanie zewnętrznych środków finansowych na budownictwo socjalne i komunalne.

### **Uzasadnienie**

Opracowanie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Opole jest realizacją obowiązku, który nakłada ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

Przyjęty uchwałą nr LIII/792/13 Rady Miasta Opola z dnia 30 grudnia 2013 roku wieloletni program gospodarowania zasobem mieszkaniowym Miasta Opola obejmował lata 2014-2018.

Celem wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Opole 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 należyтым stanie technicznym oraz zwiększenia efektywności zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy

Biorąc pod uwagę powyższe zachodzi konieczność przyjęcia programu na kolejny pięcioletni okres. 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.