



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA ZACHODNIOPOMORSKIEGO

Szczecin, dnia 30 czerwca 2023 r.

Poz. 3673

UCHWAŁA NR LXVI/443/23 RADY GMINY REWAL

z dnia 22 czerwca 2023 r.

w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Rewal na lata 2023 - 2027

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1 art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r., poz. 40, 572) oraz art. 4 ust. 1, art. 21 ust. 1 pkt. 1 oraz ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie Gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 725), Rada Gminy Rewal uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Rewal na lata 2023 – 2027”, stanowiący załącznik do niniejszej Uchwały.

§ 2. Wykonanie Uchwały powierza się Wójtowi Gminy Rewal.

§ 3. Traci moc Uchwała Nr LIX/341/18 Rady Gminy Rewal z dnia 15 marca 2018 r. w sprawie uchwalenia Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Rewal na lata 2018 - 2022.

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

Przewodnicząca Rady Gminy Rewal

Wanda Szukała- Błachuta

Załącznik do Uchwały Nr LXVI/443/23

Rady Gminy Rewal z dnia 22 czerwca 2023 r.

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY REWAL NA LATA 2023 - 2027

Rozdział 1.

POSTANOWIENIA OGÓLNE

1. Podstawowym celem Programu jest dążenie do efektywnego i sprawnego realizowania ustawowych zadań Gminy w zakresie zaspokajania potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o najniższych dochodach oraz dążenie do poprawy gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy, w tym warunków zamieszkiwania najemców lokali komunalnych. Gmina realizuje politykę mieszkaniową wykorzystując w tym celu mieszkaniowy zasób gminy.
2. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Rewal na lata 2023-2027, zwany dalej „**programem**”, wytycza kierunki i zadania Gminy Rewal 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 poszczególne lata;
 - 3) planowaną sprzedaż lokali w kolejnych latach;
 - 4) zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu;
 - 5) sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych latach;
 - 6) źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach;
 - 7) wysokość 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, a w szczególności niezbędny zakres zmian lokali związanych z remontami budynków i lokali.
3. Ilekroć w uchwale jest mowa o:
 - 1) **Gminie** – należy przez to rozumieć Gminę Rewal;
 - 2) **Ustawie** – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2023 r., poz. 725);
 - 3) **Lokalu** – należy przez to rozumieć lokal, o którym mowa w art. 2 ust.1 pkt.4 Ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2023 r., poz. 725);
 - 4) **Mieszkaniowym zasobie** – należy przez to rozumieć mieszkaniowy zasób gminy Rewal w rozumieniu ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2023 r., poz. 725);
 - 5) **Programie** – należy przez to rozumieć wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Rewal na lata 2023 – 2027.

Rozdział 2.**PROGNOZA DOTYCZĄCA WIELKOŚCI ORAZ STANU TECHNICZNEGO ZASOBU
MIESZKANIOWEGO GMINY REWAL W LATACH 2023 - 2027**

§1. 1. Lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy znajdują się w budynkach stanowiących własność Gminy oraz w budynkach wspólnot mieszkaniowych, w których Gmina posiada udziały w nieruchomości wspólnej. Mieszkaniowy zasób Gminy tworzą lokale mieszkalne :

- 1) usytuowane w budynkach będących w całości własnością Gminy, obejmujące 147 lokali,
- 2) będące własnością Gminy usytuowane w budynkach wspólnot mieszkaniowych, obejmujące 17 lokali.

Tabela nr 1. Struktura własności

Stan prawny	Ilość budynków	Ilość lokali
Budynki stanowiące w całości własność Gminy	29	147
Budynki stanowiące własność wspólnot mieszkaniowych, w których Gmina jest współwłaścicielem	7	17
Razem	36	164

- 3) Według stanu na dzień 31.12.2022 r. zasób mieszkaniowy Gminy obejmuje 164 lokale mieszkalne, w tym 34 lokale najmu socjalnego oraz 2 lokale funkcyjne.

2. Stan techniczny zasobu mieszkaniowego jest zróżnicowany. Będzie ulegał on stałym zabiegom remontowym i modernizacyjnym, które będą wpływały na prawidłowe funkcjonowanie znajdujących się w nim lokali. Prognozuje się, iż w latach 2023 – 2027 stan techniczny zasobu nie ulegnie znaczącej zmianie.

Tabela nr 2. Stan techniczny mieszkaniowego zasobu

Rok	Stan techniczny budynków		
	dobry	zadawalający	niezadawalający
2023	20	14	2
2024	20	12	4
2025	20	12	4
2026	20	12	4
2027	20	12	4

3. Występuje duże zapotrzebowanie na lokale socjalne oraz pomieszczenia tymczasowe. Uwarunkowania społeczno - ekonomiczne oraz prawne zwiększają obowiązki gminy w zakresie zabezpieczenia lokali socjalnych dla osób, które utraciły prawo do lokalu mieszkalnego oraz pomieszczeń tymczasowych niezbędnych do przeprowadzenia postępowań eksmisyjnych. Gmina Rewal w latach 2023-2027 powinna czynić starania o powiększenie zasobu mieszkaniowego.

Tabela nr 3. Prognoza dotycząca wielkości mieszkaniowego zasobu Gminy Rewal.

Mieszkaniowy Zasób Gminy Rewal w poszczególnych latach	Ogółem zasób mieszkaniowy	Ilość lokali socjalnych
2023	164	34
2024	163	34
2025	169	41
2026	169	41
2027	169	41

4. W latach 2023 – 2027 Gmina Rewal będzie starała się powiększyć swój zasób mieszkaniowy poprzez przebudowę budynku zlokalizowanego w Pogorzeliczy przy ul. Wojska Polskiego 17 na wielolokalowy budynek

mieszkalny. Projekt budowlany zakłada powstanie 7 lokali mieszkalnych. Łączna powierzchnia użytkowa budynku wynosi około 206 m². Przewidywana kwota realizacji inwestycji to koszt 2 270 061 zł brutto. Realizacja inwestycji zakłada pozyskanie funduszy z programu wspierającego społeczne budownictwo mieszkaniowe w wysokości 80% kosztów inwestycji.

Rozdział 3.

ANALIZA POTRZEB ORAZ PLAN REMONTÓW I MODERNIZACJI WYNIKAJĄCY ZE STANU TECHNICZNEGO BUDYNKÓW I LOKALI, Z PODZIAŁEM NA KOLEJNE LATA

§ 4. 1. Stan techniczny budynków lub ich poszczególnych elementów wskazuje na konieczność systematycznego przeprowadzania remontów i modernizacji. Większość budynków wymaga modernizacji ze względu na ich wiek, ogólny stan techniczny i konieczność dostosowania do obowiązujących przepisów techniczno – budowlanych. W celu utrzymania zasobu mieszkaniowego na dobrym poziomie technicznym konieczne jest podejmowanie działań zmierzających do zachowania substancji budowlanej wraz z instalacjami w należytym stanie.

2. Na podstawie oceny stanu technicznego zasobu, wykonywane będą remonty i modernizacje dostosowane do wielkości środków finansowych przeznaczonych na ten cel w budżecie gminy w kolejnych latach. Zakłada się, że przy planowaniu remontów i modernizacji wykorzystane zostaną wyniki okresowych przeglądów budynków, przeprowadzonych w zakresie wymaganym przez przepisy budowlane. 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.

3. W pierwszej kolejności realizowane będą prace remontowe, które zmierzają do zabezpieczenia instalacji w budynkach (szczególnie instalacji gazowych, elektrycznych oraz wentylacyjnych), a następnie remonty obejmujące elementy konstrukcyjne (stropy, dachy, izolacja ścian fundamentowych, odwodnienie i drenaż itp.). W dalszej kolejności znajdują się prace remontowe o charakterze zachowawczym (odnowienie elewacji, malowanie klatek schodowych). Priorytety remontowe uszeregowane zostały według kategorii pilności :

- 1) eliminacja zagrożenia bezpieczeństwa użytkowników lokali i osób trzecich poprzez natychmiastowe usuwanie stanów awaryjnych urządzeń lub elementów budynków,
- 2) zabezpieczenie przeciwpożarowe i zapewnienie bezpieczeństwa użytkowania instalacji w budynkach i lokalach poprzez :
 - a) udrożnienie, przebudowę i dobudowę przewodów kominowych, spalinowych i wentylacyjnych,
 - b) wymianę i modernizację instalacji elektrycznych w budynkach oraz instalacji odgromowych,
- 3) wymiana lub naprawa uszkodzonych elementów konstrukcji (nie dotyczy stanów awaryjnych, które są usuwane niezwłocznie), remonty dachów,
- 4) remonty lokali zwolnionych do dyspozycji wynajmującego,
- 5) remonty bieżące zabezpieczające budynki przed zniszczeniem,
- 6) remonty mające na celu zmniejszenie kosztów eksploatacji budynków (np. termomodernizacje, opomiarowanie mediów dostarczanych do lokali),
- 7) przywrócenie budynkom estetycznego wyglądu poprzez modernizację elewacji, naprawę elementów małej architektury, remonty lub naprawy elementów otoczenia budynku.

4. Prowadzenie prac remontowych w budynkach stanowiących współwłasność Gminy Rewal będzie możliwa, o ile podjęte zostaną uchwały wspólnot mieszkaniowych o przystąpieniu do remontu czy modernizacji.

Tabela nr 4. Plan remontów i modernizacji wraz z planowanym podziałem środków finansowych na poszczególne zadania remontowe wynikające z analizy potrzeb w kolejnych latach

Rok	2023	2024	2025	2026	2027
Planowana kwota na remonty – murarskie, elewacyjne, zduńskie, stolarskie, dekarские – modernizacja	150 000 PLN	300 000 PLN	300 000 PLN	300 000 PLN	300 000 PLN
Planowana kwota na remonty instalacji – elektrycznej, gazowej, wodno-kanalizacyjnej, odgromowej – modernizacja	50 000 PLN	70 000 PLN	70 000 PLN	70 000 PLN	70 000 PLN
Planowana kwota na koszty bieżącej eksploatacji	25 000 PLN	30 000 PLN	30 000 PLN	30 000 PLN	30 000 PLN

Rozdział 4.

PLANOWANA SPRZEDAŻ LOKALI W KOLEJNYCH LATACH

§ 5. 1. Lokale stanowiące mieszkaniowy zasób Gminy mogą być przeznaczone do sprzedaży na rzecz najemców. Przewiduje się, że sprzedaż lokali mieszkalnych w poszczególnych latach będzie uzależniona od zainteresowania najemców wykupem mieszkań.

2. Ze sprzedaży wyłączone są dwa lokale zlokalizowane w budynku szkoły w Rewalu przy ul. Szkolnej 1, trzy lokale zlokalizowane w budynku ośrodka zdrowia w Rewalu przy ul. Warszawskiej 31. Nie podlegają sprzedaży lokale socjalne, tymczasowe i lokale oddawane w najem na czas trwania stosunku pracy.

Tabela nr 5. Lokale mieszkalne wyłączone ze sprzedaży

Lp.	Miejscowość	Adres	Powierzchnia w m²
1.	Rewal	Szkolna 1/1	45,2
2.	Rewal	Szkolna 1/2	27,9
3.	Rewal	Warszawska 31/1	49,1
4.	Rewal	Warszawska 31/2	65,0
5.	Rewal	Warszawska 31/3	42,9

3. Sprzedaż lokali powinna koncentrować się przede wszystkim w tych budynkach, w których część lokali została już wykupiona. Zasadniczym celem sprzedaży winno być uporządkowanie struktury własności. Dlatego też preferuje się jednoczesną sprzedaż wszystkich mieszkań znajdujących się w budynku, w wyniku czego budynek przestaje być własnością gminy.

4. Lokale będą zbywane na rzecz najemców posiadających umowy na czas nieokreślony po złożeniu stosownego wniosku do Wójta Gminy.

5. Zakłada się, że w zasobie Gminy pozostaną w większości mieszkania wynajmowane przez rodziny o niskich dochodach, osoby starsze, których nie stać na wykup zajmowanych lokali oraz partycypowania w przyszłości w remontach części wspólnej nieruchomości.

Tabela nr 6. Prognoza sprzedaży lokali

Rok	2023	2024	2025	2026	2027
Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych	1	1	1	1	1

Rozdział 5.

ZASADY POLITYKI CZYNSZOWEJ ORAZ WARUNKI OBNIŻANIA CZYNSZU

§ 6. 1. Obecnie w lokalach mieszkalnych wchodzących w skład zasobu obowiązuje stawka bazowa czynszu określona w Zarządzeniu Wójta Gminy Rewal Nr 84/2022 z dnia 07 września 2022 r. w sprawie ustalenia stawki bazowej czynszu za najem lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Rewal.

2. Polityka czynszowa Gminy w latach obowiązywania programu będzie stopniowo zmierzać w kierunku uzyskania takich wpływów z wpłat czynszu, które pozwolą na pokrycie kosztów utrzymania lokali tj. koszty administrowania, koszty remontów i modernizacji budynków, pomieszczeń i urządzeń służących do wspólnego użytkowania mieszkańców tj. klatek schodowych, korytarzy piwnicznych, strychów, oświetlenia części wspólnych budynku, utrzymania terenu wokół budynku.

3. Wójt Gminy Rewal ustala w drodze zarządzenia miesięczne stawki bazowe czynszu za 1m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych z zachowaniem zasad wynikających z obowiązujących przepisów.

4. Czynsz najmu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy ustala się na podstawie stawki za 1 m² powierzchni użytkowej z uwzględnieniem czynników obniżających lub podwyższających ich wartość a w szczególności :

a) położenia budynku,

b) położenia lokalu w budynku,

c) wyposażenie budynku i lokali w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stan.

5. Wysokość stawki bazowej nie może przekroczyć 3% wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych w województwie zachodniopomorskim, określonej obwieszczeniem Wojewody Zachodniopomorskiego.

6. Wprowadza się następujące czynniki obniżające stawki bazowe czynszu :

1) położenie lokalu w piwnicy - obniżka stawki bazowej czynszu o 10% ,

2) położenie lokalu na poddaszu – obniżka stawki bazowej czynszu o 10% ,

3) brak wyposażenia lokalu w urządzenia wodociągowe – obniżka stawki bazowej czynszu o 10%,

4) brak wyposażenia lokalu w urządzenia kanalizacyjne – obniżka stawki bazowej czynszu o 10%,

5) brak centralnego ogrzewania - obniżka stawki bazowej czynszu o 10 %,

6) posiadanie wspólnego pomieszczenia sanitarnego w lokalu – obniżka stawki bazowej czynszu o 10%,

7) zły stan techniczny budynku lub budynek wymagający remontu - obniżka stawki bazowej czynszu o 10%

7. Wprowadza się następujące czynniki podwyższające stawki bazowe czynszu :

1) poprawa ogólnego stanu technicznego lokalu w wyniku przeprowadzonego przez Gminę kapitalnego remontu – podwyżka stawki bazowej czynszu o 10 %.

8. Najemca oprócz czynszu jest obowiązany do uiszczania opłat związanych z eksploatacją mieszkania niezależnych od właściciela tj. opłat za dostawę do lokalu gazu, energii elektrycznej, wody oraz odbiór ścieków, odpadów i nieczystości.

9. Jeżeli najemca dokona we własnym zakresie i na koszt własny ulepszeń w lokalu to przy ustalaniu wysokości czynszu nie stosuje się czynników podwyższających wynikających z dokonanych ulepszeń.

10. Stawka czynszu za lokal zamienny jest równa stawce czynszu za lokal oddany w najem na czas nieoznaczony z uwzględnieniem czynników podwyższających i obniżających tę stawkę określonych w § 6 pkt 6 i pkt 7 niniejszego programu.

11. Czynniki obniżających bądź podwyższających nie stosuje się do ustalenia stawki czynszu za najem socjalny lokalu.

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

§ 7. 1. Budynekami i lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy zarządza Wójt Gminy Rewal.

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

- 1) zapewnienie najemcom lokali podstawowych warunków mieszkaniowych;
- 2) utrzymanie w należyтым stanie technicznym nieruchomości oraz znajdujących się w nim urządzeń;
- 3) przeprowadzanie 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 wynajmowaniem lokali z mieszkaniowego zasobu Gminy;
- 6) wyrażanie zgody na wykonywanie w lokalu ulepszeń przez lokatorów oraz zawieranie z nimi umowy określającej sposób rozliczeń z tego tytułu;
- 7) zabezpieczenie nieruchomości przed zniszczeniem;
- 8) wykonywanie czynności związanych naliczaniem należności i windykacja tych należności;
- 9) sprawowanie funkcji kontrolnych w zakresie utrzymania czystości i porządku w obrębie budynków.

3. Referat Gospodarki Nieruchomościami Urzędu Gminy w Rewalu prowadzi sprawy związane z zarządzaniem zasobem mieszkaniowym.

4. Referat Inwestycji i Infrastruktury Komunalnej Urzędu Gminy w Rewalu prowadzi sprawy remontów, okresowych przeglądów i inwestycji mieszkalnych.

5. Referat Budżetu i Finansów Urzędu Gminy w Rewalu prowadzi sprawy z zakresu księgowości i windykacji czynszów.

6. W czasie obowiązywania programu nie przewiduje się zmian w zakresie sposobu zarządzania zasobem mieszkaniowym.

7. Zarządzanie budynkami, w których wyodrębniono własność lokali, wykonywane jest z uwzględnieniem woli właścicieli lokali wyrażonej w formie uchwał wspólnot mieszkaniowych.

Rozdział 7.**ŹRÓDŁA FINANSOWANIA GOSPODARKI MIESZKANIOWEJ W KOLEJNYCH LATACH**

§ 8. W latach obowiązywania programu, finansowanie gospodarki mieszkaniowej odbywać się będzie z następujących źródeł:

- 1) wpływy z czynszów za lokale mieszkalne,
- 2) dochody ze sprzedaży zasobu mieszkaniowego,
- 3) odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokali mieszkalnych,
- 4) środki z budżetu Gminy, dotacje państwa, środki z budżetu Unii Europejskiej lub inne środki finansowe.

Rozdział 8.

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

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

Tabela nr 7. Wysokość wydatków w kolejnych latach z podziałem na szczególne rodzaje kosztów związanych z utrzymaniem zasobu

Rok	Koszty bieżącej eksploatacji	Koszty remontów i modernizacji	Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi	Koszty inwestycyjne
2023	25 000 PLN	200 000 PLN	0	0
2024	30 000 PLN	370 000 PLN	0	454 012,33 PLN
2025	30 000 PLN	370 000 PLN	0	0
2026	30 000 PLN	370 000 PLN	0	0
2027	30 000 PLN	370 000 PLN	0	0

2. Prognozowana wysokość wydatków w latach 2023 – 2027 na gospodarkę mieszkaniową zależeć będzie głównie od środków zabezpieczonych w budżecie Gminy, dotacji, programów celowych oraz środków z innych źródeł. Wydatki będą ustalone odpowiednio do rozwoju sytuacji, na którą wpływać będzie ewentualna sprzedaż lokali, pozyskanie środków celowych.

Rozdział 9.

OPIS INNYCH DZIAŁAŃ MAJĄCYCH NA CELU POPRAWĘ WYKORZYSTANIA I RACJONALIZACJĘ GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY

§ 10. Za niezbędne uznaje się prowadzenie działań zmierzających do powiększania i maksymalnego wykorzystania istniejącego mieszkaniowego zasobu, a w szczególności :

- 1) corocznego zabezpieczenia w budżecie Gminy stosownych środków na remonty lokali i budynków, stanowiących ten zasób,
- 2) sprawowanie bieżącego nadzoru nad terminowością regulowania opłat czynszowych oraz windykację zaległości,
- 3) podejmowanie działań mających na celu pozyskiwanie zewnętrznych środków finansowych na budownictwo socjalne i komunalne,
- 4) wydzielenie z mieszkaniowego zasobu gminy pomieszczeń tymczasowych do realizacji obowiązków gminy wynikających z przepisów prawa,
- 5) w celu pozyskania dodatkowych lokali mieszkalnych do mieszkaniowego zasobu gminy dopuszcza się wynajmowanie lokali lub budynków od innych właścicieli jak również ich nabywanie i adaptacje,
- 6) dokonywanie zamiany mieszkań, która ma przede wszystkim za zadanie likwidację dysproporcji pomiędzy powierzchnią lokali mieszkalnych zajmowanych przez lokatorów mieszkaniowego zasobu, liczbą osób w nich zamieszkujących, dochodami ich gospodarstw domowych i możliwościami bieżącego regulowania opłat związanych z najmem lokalu,
- 7) przekwaterowanie najemców z budynków jednolokalowych do nowo oddanych lokali w tych samych miejscowościach tak, aby umożliwić zbywanie nieruchomości, a uzyskane środki przeznaczać między innymi na budowę nowych budynków zwiększających zasób mieszkaniowy gminy,
- 8) przeprowadzanie remontów i budowanie nowych lokali socjalnych w celu przekwaterowania do nich lokatorów, którzy uchylają się od płacenia czynszu lub znajdują się w trudnych warunkach materialnych,
- 9) umożliwienie nabycia lokali mieszkalnych w budynkach wielolokalowych, w których pozostał jeden lub dwa lokale wchodzące w skład zasobu,
- 10) wydawanie zgody na przeprowadzanie remontów przez lokatorów na podstawie pisemnej umowy określającej sposób rozliczenia kosztów, w zakresie zgodnym z ustawą i w granicach przewidzianych w budżecie Gminy na remonty.