

Projekt

**UCHWAŁA NR XXVII. .2026
RADY MIEJSKIEJ W STRUMIENIU**

z dnia 29 czerwca 2026 r.

**w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem
Gminy Strumień na lata 2026-2030**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 i art. 40 ust. 1 i 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 662, ze zm.) 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 (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 725), na wniosek Burmistrza Strumienia, **Rada Miejska w Strumieniu**

uchwala, co następuje:

§ 1. Przyjąć wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Strumień na lata 2026-2030, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierzyć Burmistrzowi Strumienia.

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

Przewodniczący Rady

Czesław Greń

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Strumień na lata 2026-2030

Rozdział 1. Postanowienia ogólne

1. Program określa:

- 1) prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Strumień w poszczególnych latach;
- 2) analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na lata 2026-2030;
- 3) planowaną sprzedaż lokali w kolejnych latach;
- 4) planowaną budowę budynku mieszkalnego;
- 5) zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu;
- 6) sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy w latach 2026-2030;
- 7) źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach;
- 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) opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, a w szczególności:
 - a) niezbędny zakres zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali,
 - b) planowaną sprzedaż lokali.

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

1. Podstawowe dane dotyczące mieszkaniowego zasobu gminy na dzień 31.12.2025 r. przedstawia poniższa tabela:

Tabela 1.

Lp.	Typ lokali	Ilość	Powierzchnia użytkowa lokali [m²]
1	Lokale mieszkalne	166	7528,38
1.1	w tym lokale będące przedmiotem umowy najmu socjalnego	11	374,16
1.2	w tym pomieszczenia tymczasowe	1	27,8
1.3	Lokale wspomagane	2	132,39

w tym:

- 1) Lokale znajdujące się w budynkach wybudowanych przed 1900 r.:

Tabela 2.

Lp.	Adres budynku	Ilość lokali	Powierzchnia użytkowa [m²]
------------	----------------------	---------------------	--

1.	Strumień, Rynek 1	5	202,87
2.	Strumień, Rynek 2	5	233,05
3.	Strumień, Rynek 3	4	168,38
4.	Strumień, Rynek 6	4	219,28
5.	Strumień, Rynek 13	4	261,90
6.	Strumień, Rynek 16	3	178,11
7.	Strumień, Rynek 18	4	220,01
8.	Strumień, ul. 1 Maja 6	9	267,01
9.	Strumień, ul. Pocztowa 30	7	243,89
10.	Strumień, ul. Mostowa 4	1	38,38
11.	Strumień, ul. Ks. Londzina 48	4	112,37
	Łącznie	50	2145,25

2) Lokale znajdujące się w budynkach wybudowanych w latach 1900-1945 r.:

Tabela 3.

Lp.	Adres budynku	Ilość lokali:	Powierzchnia użytkowa [m ²]
1	Strumień, Rynek 5	4	216,31
2	Strumień, Rynek 14	4	143,82
3	Strumień, ul. Mostowa 3	3	144,68
4	Strumień, ul. Ks. Londzina 1	3	224,40
5	Strumień, ul. Pocztowa 9	2	134,50
6	Strumień, ul. Ks. Londzina 52	6	422,65
7	Pruchna, ul. Zbożowa 1	5	273,40
8	Drogomyśl, ul. Pocztowa 3	7	461,67
	Łącznie	34	2021,43

3) Lokale znajdujące się w budynkach wybudowanych po 1945 r.:

Tabela 4.

Lp.	Adres budynku	Ilość lokali	Powierzchnia użytkowa [m ²]
1	Strumień, ul. Pawłowicka 1	40	1562,43
2	Strumień, ul. Ks. Londzina 23	4	249,30
3	Strumień, ul. Ks. Londzina 63	19	551,74
4	Strumień, ul. Dolna 11	1	84,51
5	Strumień, ul. Dolna 13	3	78,73
6	Strumień, ul. Pszczyńska 11	2	121,16
7	Pruchna, ul. Główna 78	2	123,98
8	Drogomyśl, ul. Wiejska 26	3	144,12
9	Drogomyśl, ul. Oblaski 2	3	188,24
10	Zabłocie, ul. Bielska 26	3	139,50
11	Zabłocie, ul. Rolna 18	1	77,67
12	Zabłocie, ul. Stokrotek 26	1	40,32
	Łącznie	82	3361,7

2. Standard budynków z lokalami należącymi do mieszkaniowego zasobu Gminy Strumień.

Tabela 5.

	Adres budynku	Ilość instalacji wodociągowych	Ilość instalacji kanalizacyjnych podłączonych do sieci	Ilość wewnętrznych instalacji gazowych	Ilość mieszkań z łazienką	Ilość mieszkań z centralnym ogrzewaniem	Ilość mieszkań z ciepłą wodą użytkową
Lp.	1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.
1	Strumień, Rynek 1	5	5	5	5	5	5

2	Strumień, Rynek 2	5	5	5	5	1	5
3	Strumień, Rynek 3	4	4	4	2	1	-
4	Strumień, Rynek 5	4	4	-	4	4	-
5	Strumień, Rynek 6	4	4	3	4	3	-
6	Strumień, Rynek 13	4	4	-	4	4	-
7	Strumień, Rynek 14	4	4	4	4	4	-
8	Strumień, Rynek 16	3	3	3	3	3	3
9	Strumień, Rynek 18	4	4	2	4	4	-
10	Strumień, ul. Ks. Londzina 1	3	3	3	3	3	-
11	Strumień, ul. Ks. Londzina 23	4	4	2	4	2	-
12	Strumień, ul. Ks. Londzina 48	4	4	-	3	-	-
13	Strumień, ul. Ks. Londzina 52	6	4	-	6	6	6
14	Strumień, ul. Ks. Londzina 63	19	-	14	2	19	19
15	Strumień, ul. Mostowa 3	3	3	-	3	1	-
16	Strumień, ul. Mostowa 4	1	1	-	1	1	-
17	Strumień, ul. Dolna 11	1	1	1	1	1	1
18	Strumień, ul. Dolna 13	3	3	-	1	-	-
19	Strumień, ul. Pszczyńska 11	2	2	-	2	1	-
20	Strumień, ul. Poczтова 9	2	2	2	2	2	-
21	Strumień, ul. Poczтова 30	7	7	-	7	1	-
22	Strumień, ul. 1 Maja 6	9	9	-	3	1	-
23	Strumień, ul. Pawłowicka 1	40	40	40	40	40	40
24	Pruchna, ul. Zbożowa 1	5	-	5	5	5	-
25	Drogomyśl, ul. Wiejska 26	3	-	3	3	3	-
26	Drogomyśl, ul. Poczтова 3	7	-	7	7	7	-

27	Pruchna, ul. Główna 78	2	-	2	2	2	-
28	Drogomyśl, ul. Oblaski 2	3	-	3	3	3	-
29	Zabłocie, ul. Bielska 26	3	-	3	3	3	-
30	Zabłocie, ul. Rolna 18	1	-	-	1	1	-
31	Zabłocie, ul. Stokrotek 26	1	-	-	1	-	-

3. Prognoza wielkości mieszkaniowego zasobu Gminy na lata 2026-2030

Na lata 2026-2030 planuje się sprzedaż nieruchomości stanowiących własność lub współwłasność Gminy Strumień, obejmujących 5 lokali mieszkalnych. Ponadto Gmina w tym okresie planuje realizację inwestycji polegającej na budowie nowego budynku mieszkalnego.

Tabela 6.

Lata	Ilość lokali mieszkalnych	W tym ilość lokali będących przedmiotem umowy najmu socjalnego
2026	166	11
2027	165	11
2028	161	11
2029	161	11
2030	173	11

4. Prognoza stanu technicznego mieszkaniowego zasobu Gminy na lata 2026-2030

Zakłada się podejmowanie działań w zakresie bieżącej eksploatacji budynków oraz wykonanie zaplanowanych remontów i modernizacji oraz inwestycji przedstawionych szczegółowo w Rozdziale III, co pozwoli na utrzymanie budynków, w tym lokali mieszkalnych, w stanie co najmniej nie pogorszonym.

Tabela 7.

Lata	Ilość budynków ogółem	Stan techniczny bardzo dobry (liczba budynków)	Stan techniczny (dobry) (liczba budynków)	Stan techniczny zadowalający (liczba budynków)	Stan techniczny średni (liczba budynków)	Stan techniczny zły (liczba budynków)	Stan techniczny awaryjny (liczba budynków)
2026	31	0	4	6	19	2	0
2027	30	0	4	6	19	1	0
2028	29	0	4	6	18	1	0
2029	29	0	4	6	18	1	0
2030	30	1	4	6	18	1	0

Objaśnienia do powyższej tabeli:

- 1) stan techniczny bardzo dobry – elementy konstrukcyjne i instalacyjne są w doskonałym stanie, bez widocznych wad, zużycia lub uszkodzeń;
- 2) stan techniczny dobry – budynek w okresie objętym prognozą nie wymaga napraw i remontów;
- 3) stan techniczny zadowalający – elementy konstrukcji są w dobrym stanie, natomiast inne elementy budynku należy naprawić, konserwować, bądź wymagają wymiany (np. stolarka okienna, konserwacja pokrycia dachowego, planowana wymiana instalacji wewnętrznych);
- 4) stan techniczny średni – w elementach budynku występują niewielkie uszkodzenia i ubytki nie zagrażające bezpieczeństwu publicznemu; celowy jest częściowy remont kapitalny;
- 5) stan techniczny zły – w elementach występują znaczne uszkodzenia, ubytki i właściwości wbudowanych materiałów mają obniżoną klasę. Wymagany kompleksowy remont kapitalny względnie wymiana;

- 6) stan techniczny awaryjny – budynek stwarza zagrożenie dla życia, zdrowia, mienia lub środowiska wynikające z poważnych uszkodzeń konstrukcyjnych.

Rozdział 3.

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na lata 2026-2030

1. Potrzeby remontowe budynków i lokali wynikają z konieczności utrzymania stanu technicznego budynków i lokali na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia w okresie ich użytkowania.

Tabela 8.

Lp.	Rodzaj potrzeby	Ilość
1.	Wymiana stolarki okiennej – sztuki	33
2.	Wymiana stolarki drzwiowej (wejście do budynku) – sztuki	4
3.	Remonty kominów oraz instalacji wentylacyjnej – budynki	5
4.	Remonty pokryć dachowych – budynki	5
5.	Roboty dociepleniowe ścian – budynki	3
6.	Wymiana instalacji elektrycznych – budynki	9
7.	Modernizacje instalacji grzewczych (w tym C.O. i gaz)	9
8.	Konserwacje klatek schodowych – budynki	5
9.	Remonty elewacji budynków	2
10.	Modernizacje lub wymiany instalacji wodno-kanalizacyjnej – budynki	3

2. Planuje się, oprócz konserwacji bieżących dokonywanych w ramach zarządzania zasobami mieszkaniowymi, wykonanie w latach 2026-2030 remontów i modernizacji zasobu mieszkaniowego Gminy w ilościach:

Tabela 9.

Lp.	Nazwa zadania	Ilość				
		2026	2027	2028	2029	2030
1	Wymiana stolarki okiennej – sztuki	18	10	5	0	0
2	Wymiana stolarki drzwiowej – sztuki	1	1	1	1	0
3	Remonty kominów oraz inst. wentylacyjnej – budynki	1	3	1	0	0
4	Remonty pokryć dachowych – budynki	0	2	2	1	0
5	Roboty dociepleniowe ścian – budynki	0	0	1	1	1
6	Wymiana instalacji elektrycznej – budynki	2	2	3	1	1
7	Modernizacje instalacji grzewczych gaz – budynki	0	2	2	3	2
8	Konserwacje klatek schodowych – budynki	1	1	1	1	1
9	Remonty elewacji budynków – budynki	0	0	0	1	1
10	Modernizacje lub wymiany instalacji wodno-kanalizacyjnej – budynki	0	1	0	1	1

Rozdział 4.

Planowana sprzedaż lokali w latach 2026-2030

1. W okresie 2026-2030 planuje się sprzedaż 5 lokali stanowiących własność lub współwłasność Gminy Strumień.

Tabela 10.

Rok	Ilość lokali na sprzedaż
2026	-
2027	1
2028	4
2029	-

2030	-
------	---

Rozdział 5.

Planowana budowa budynku mieszkalnego

1. W celu poprawy dostępności lokali mieszkalnych, zwiększenia standardu mieszkaniowego zasobu Gminy Strumień oraz zapewnienia lokali służących realizacji ustawowych zadań gminy, przewiduje się możliwość realizacji inwestycji polegającej na budowie nowego budynku mieszkalnego.

2. Planowana budowa budynku mieszkalnego stanowi działanie służące racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, w szczególności poprzez tworzenie lokali odpowiadających współczesnym wymaganiom technicznym, energetycznym i funkcjonalnym.

3. Wielkość potrzeb mieszkaniowych Gminy Strumień wynika w szczególności z ustawowych obowiązków gminy w zakresie zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej, liczby złożonych wniosków o przydział lokalu, potrzeby zapewnienia lokali zamiennych oraz konieczności poprawy standardu istniejącego zasobu mieszkaniowego.

4. W latach 2026–2030 planuje się przygotowanie i realizację inwestycji obejmującej budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego posiadającego 12 lokali mieszkalnych, w tym lokale dostosowane do potrzeb osób z niepełnosprawnościami lub osób o ograniczonej mobilności.

5. Realizacja inwestycji uzależniona będzie od zabezpieczenia środków finansowych w budżecie Gminy Strumień oraz Wieloletniej Prognozie Finansowej, przygotowania dokumentacji projektowej, uzyskania wymaganych decyzji administracyjnych, a także możliwości pozyskania środków zewnętrznych.

6. Źródłem finansowania inwestycji mogą być w szczególności środki własne Gminy Strumień, środki pochodzące z programów rządowych, środki Banku Gospodarstwa Krajowego, fundusze celowe, środki Unii Europejskiej oraz inne dostępne źródła finansowania wspierające rozwój budownictwa mieszkaniowego.

7. Budowa nowego budynku mieszkalnego ma na celu poprawę jakości życia mieszkańców, zwiększenie efektywności gospodarowania zasobem mieszkaniowym gminy, ograniczenie konieczności ponoszenia nadmiernych nakładów na budynki trwale nierentowne lub wymagające kapitalnych remontów oraz stworzenie lokali odpowiadających aktualnym potrzebom społecznym.

Tabela 11. Planowane działania związane z przygotowaniem i realizacją budownictwa mieszkaniowego

Rok	Zakres planowanych działań
2026	Aktualizacja analizy potrzeb mieszkaniowych, możliwości lokalizacyjnych i źródeł finansowania inwestycji
2027	Przygotowanie dokumentacji projektowej oraz niezbędnych opracowań formalno-prawnych
2028	Podejmowanie działań w celu pozyskania środków zewnętrznych oraz przygotowanie inwestycji do realizacji
2029	Rozpoczęcie lub prowadzenie robót budowlanych, w zależności od zabezpieczenia finansowania i uzyskania wymaganych decyzji
2030	Zakończenie inwestycji i przekazanie lokali do użytkowania, pod warunkiem realizacji wcześniejszych etapów

Rozdział 6.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

1. Stawkę bazową czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Strumień ustala Burmistrz Strumienia w drodze zarządzenia, z uwzględnieniem zasad określonych w niniejszym programie oraz obowiązujących przepisów prawa.

2. Przy kształtowaniu polityki czynszowej uwzględnia się w szczególności koszty związane z utrzymaniem lokali i budynków.

3. Wysokość czynszu dla danego lokalu mieszkalnego ustala się z uwzględnieniem stawki bazowej czynszu oraz czynników podwyższających i obniżających wartość użytkową lokalu.

4. Czynniki wpływające na podwyższenie lub obniżenie wartości użytkowej lokalu określa poniższa tabela:

Tabela 12. Czynniki wpływające na podwyższenie lub obniżenie wartości użytkowej lokalu

Kryterium	Czynniki obniżające	Czynniki podwyższające
Położenie budynku, w którym znajduje się lokal	Niekorzystne usytuowanie budynku poza obrębem miasta Strumień – 15%.	Korzystne usytuowanie budynku w obrębie miasta Strumień +15%.
Położenie lokalu w budynku	Usytuowanie lokalu powyżej II piętra w budynku bez dźwigu – 15%.	Usytuowanie lokalu na parterze lub I piętrze +15%.
Wyposażenie lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stan	Brak instalacji wodno-kanalizacyjnej w lokalu lub instalacja w złym stanie – 15%; brak łazienki/WC w lokalu lub łazienka/WC w złym stanie – 15%; brak kuchni z oświetleniem naturalnym – 15%; brak instalacji C.O. w lokalu lub instalacja C.O. w złym stanie – 15%.	Instalacja C.O. w lokalu lub nowo utworzona instalacja C.O. w lokalu +15%; łazienka w lokalu lub nowo utworzona łazienka w lokalu +15%; instalacja gazowa w lokalu lub nowo utworzona instalacja gazowa w lokalu +15%; ciepła woda użytkowa w lokalu lub nowo utworzona instalacja ciepłej wody użytkowej w lokalu +15%.
Wyposażenie budynku w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stan	Brak instalacji wodno-kanalizacyjnej w budynku lub instalacja w złym stanie – 15%; brak WC w budynku lub ogólnodostępne WC w złym stanie – 15%; brak instalacji elektrycznej w budynku lub instalacja elektryczna w złym stanie – 15%.	Instalacja C.O. w budynku lub nowo utworzona instalacja C.O. w budynku +15%; instalacja gazowa w budynku lub nowo utworzona instalacja gazowa w budynku +15%; instalacja ciepłej wody użytkowej +15%.
Ogólny stan techniczny budynku	Budynek w złym stanie technicznym – 15%.	Budynek w bardzo dobrym stanie technicznym lub po termomodernizacji +15%.

5. W przypadku dokonania przez wynajmującego ulepszeń lokalu lub budynku mających wpływ na wartość użytkową lokalu, wysokość czynszu może zostać podwyższona z uwzględnieniem czynników określonych w niniejszym rozdziale.

6. W przypadku uszczuplenia wyposażenia technicznego lokalu lub budynku z przyczyn leżących po stronie wynajmującego, wysokość czynszu może zostać zmniejszona z uwzględnieniem czynników określonych w niniejszym rozdziale.

7. Obniżka czynszu może zostać udzielona, o ile łącznie spełnione są następujące warunki:

- 1) najemca ubiegający się o obniżkę czynszu złoży wniosek o jej przyznanie wraz z deklaracją o wysokości osiągniętych dochodów członków gospodarstwa domowego;
- 2) dochód gospodarstwa domowego nie przekracza progów dochodowych określonych w uchwale nr XVI.150.2016 Rady Miejskiej w Strumieniu z dnia 27 stycznia 2016 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Strumień (Dz. Urz. Woj. Śląskiego z 2016 r. poz. 725) w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Strumień.

Rozdział 7.

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w latach 2026-2030

1. Jako cel nadrzędny zasad zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy uznaje się poprawę jakości i efektywności świadczonych usług w zakresie gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Strumień.

2. Zarządzanie budynkami i lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy odbywa się przy uwzględnieniu następujących zasad:

- 1) dążenie do osiągnięcia stanu budynków i lokali na poziomie standardów oczekiwanych przez mieszkańców oraz wynikających z lokalizacji na terenie gminy;
- 2) stosowanie ekonomicznej efektywności jako podstawy decyzji, co do sposobu postępowania z nieruchomościami w zakresie najmu, sprzedaży czy wyburzenia budynków.

3. Zarządzanie zasobem mieszkaniowym gminy polega w szczególności na realizacji następujących zadań:

- a) zawieranie umów najmu,
- b) naliczanie czynszu,
- c) prowadzenie windykacji należności z tytułu najmu lokali,
- d) zapewnienie najemcom lokali podstawowych warunków mieszkalnych,
- e) podejmowanie czynności mających na celu utrzymanie lokali mieszkalnych we właściwym stanie technicznym,
- f) przeprowadzanie remontów, konserwacji i modernizacji lokali oraz budynków,
- g) wyrażanie zgody na wykonywanie przez lokatorów ulepszeń w wynajmowanych lokalach,
- h) sprawowanie funkcji kontrolnych w zakresie utrzymania czystości i porządku w obrębie budynków stanowiących zasób mieszkaniowy gminy.

4. W latach 2026-2030 nie przewiduje się zmian w zakresie sposobu zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy.

Rozdział 8.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2026-2030

1. Źródłem finansowania inwestycji i modernizacji w budynkach z mieszkaniowego zasobu gminy będą dochody gminy oraz dofinansowania z funduszy zewnętrznych.

2. Źródłem finansowania kosztów bieżącej eksploatacji i remontów mieszkaniowego zasobu gminy będą:

- a) dochody z czynszu za najem lokali mieszkalnych oraz najmu lokali użytkowych,
- b) dotacje z budżetu Gminy,
- c) pozyskane środki zewnętrzne z funduszy europejskich i krajowych.

Rozdział 9.

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

Tabela 13.

	Tytuł wydatku					
		2026/zł	2027/zł	2028/zł	2029/zł	2030/zł
Lp.	1.	2.	3.	4.	5.	6.
1.	Koszty bieżącej eksploatacji	1 230 000	1 300 000	1 330 000	1 400 000	1 450 000
2.	Koszty remontów lokali i budynków	230 000	250 000	260 000	270 000	280 000
3.	Koszty modernizacji lokali i budynków	100 000	200 000	200 000	200 000	220 000
4.	Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi	10 000	11 000	12 000	13 000	14 000
5.	Koszty inwestycyjne związane	700 000	1 200 000	1 800 000	7 800 000	5 200 000

	z utrzymaniem zasobu				
--	---------------------------------	--	--	--	--

Rozdział 10.

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

1. W latach 2026-2030 Gmina Strumień będzie podejmować działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy, w szczególności poprzez:

- 1) utrzymywanie budynków i lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy w stanie niepogorszonym oraz sukcesywne polepszanie warunków mieszkaniowych w istniejącym zasobie, zgodnie z analizą potrzeb oraz planem remontów i modernizacji określonym w Rozdziale III programu;
- 2) przygotowanie oraz, w przypadku zabezpieczenia środków finansowych i uzyskania wymaganych decyzji administracyjnych, realizację inwestycji polegającej na budowie nowego budynku mieszkalnego komunalnego, o której mowa w Rozdziale V programu;
- 3) dążenie do adaptacji na cele mieszkalne niezagospodarowanych pomieszczeń lub lokali pozostających w dyspozycji Gminy, jeżeli jest to technicznie możliwe i ekonomicznie uzasadnione;
- 4) przeznaczanie wolnych od najmu lokali, które nie zostały przewidziane do sprzedaży, w pierwszej kolejności na zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych osób uprawnionych oraz na zamiany lokali uzasadnione stanem technicznym, powierzchnią, standardem albo kosztami utrzymania lokalu;
- 5) dokonywanie zamian lokali mieszkalnych w celu lepszego dostosowania wielkości, standardu i kosztów utrzymania lokalu do potrzeb najemców oraz możliwości mieszkaniowego zasobu Gminy;
- 6) sprawowanie bieżącego nadzoru nad terminowością regulowania opłat z tytułu najmu lokali oraz podejmowanie działań windykacyjnych i egzekucyjnych wobec osób posiadających zaległości, w tym zawieranie z najemcami umów umożliwiających odpracowanie zaległości czynszowych, jeżeli dopuszczają to obowiązujące przepisy oraz wewnętrzne regulacje Gminy;
- 7) zabezpieczanie, w miarę możliwości finansowych Gminy, środków w budżecie Gminy na inwestycje, remonty, modernizacje oraz bieżące utrzymanie lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy.

2. Działania, o których mowa w ust. 1, będą realizowane z uwzględnieniem aktualnych możliwości finansowych, organizacyjnych i lokalowych Gminy Strumień.

3. Niezbędny zakres zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali obejmuje zamiany czasowe albo docelowe, wynikające z konieczności opróżnienia lokalu na czas wykonania remontu, modernizacji, przebudowy albo usunięcia stanu zagrożenia dla życia, zdrowia, mienia lub bezpieczeństwa użytkowania budynku lub lokalu.

4. W przypadku konieczności opróżnienia lokalu mieszkalnego na okres niezbędny do wykonania remontu, modernizacji albo usunięcia stanu zagrożenia, Gmina, w zakresie wynikającym z obowiązujących przepisów, dokonuje zamiany lokalu albo zapewnia lokal zamienny, z wykorzystaniem mieszkaniowego zasobu Gminy.

5. Planowaną sprzedaż lokali określa Rozdział IV programu. Sprzedaż lokali będzie prowadzona z uwzględnieniem racjonalności gospodarowania zasobem, stanu technicznego budynków, kosztów utrzymania nieruchomości oraz praw najemców wynikających z odrębnych przepisów.

Uzasadnienie

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 2023 r. poz. 725), Rada Miejska uchwala wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

Zgodnie z obowiązującymi przepisami wieloletni program gospodarowania zasobem mieszkaniowym gminy powinien być opracowany na co najmniej 5 lat i powinien zawierać przynajmniej:

- 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 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 wydatki inwestycyjne;
- 8) opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, a w szczególności:
 - a) niezbędny zakres zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali,
 - b) planowaną sprzedaż lokali.

Przedłożony projekt uchwały Rady Miejskiej w Strumieniu zawiera powyższe wymagania