



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA ŚLĄSKIEGO

Katowice, dnia 10 stycznia 2022 r.

Poz. 228

UCHWAŁA NR XXXVIII/300/2021 RADY MIEJSKIEJ W KRZANOWICACH

z dnia 30 grudnia 2021 r.

w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Krzanowice na lata 2021–2026

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 15, art. 40 ust. 1 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1372 ze zm.) w związku z 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 2020 r. poz. 611 ze zm.)

Rada Miejska w Krzanowicach uchwala:

§ 1. Uchwala się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Krzanowice na lata 2021–2026, stanowiący załącznik do uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Krzanowic.

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

Przewodniczący Rady Miejskiej

Jan Długosz

Załącznik do uchwały Nr XXXVIII/300/2021
Rady Miejskiej w Krzanowicach
z dnia 30 grudnia 2021 r.



WIELOLETNI
PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM
ZASOBEM GMINY KRZANOWICE
NA LATA 2021-2026

Rozdział 1. Postanowienia ogólne

§ 1. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Krzanowice na lata 2021-2026 stanowi podstawę realizacji zadania własnego gminy w zakresie tworzenia warunków zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej Gminy Krzanowice. Program w miarę potrzeb będzie podlegał aktualizacji.

§ 2. Program swoim zakresem przedmiotowym obejmuje:

- 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 koszty inwestycyjne,
- 8) opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

Rozdział 2.

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy w poszczególnych latach

§ 3. Mieszkaniowy zasób gminy tworzą lokale stanowiące własność gminy. Gmina zapewnia lokale w ramach najmu socjalnego i lokale zamienne a także zaspokaja potrzeby mieszkaniowe gospodarstw domowych o niskich dochodach.

§ 4. 1. Zasoby mieszkaniowe Gminy Krzanowice tworzą lokale mieszkalne znajdujące się w budynkach, które stanowią własność Gminy. Są to obiekty o zróżnicowanym wieku, konstrukcji, standardzie oraz wyposażeniu w instalacje.

2. Stan zasobu mieszkaniowego Gminy Krzanowice przedstawiono w poniższej tabeli.

| Lp | Miejscowość i adres budynku | Powierzchnia użytkowa w m ² | Ilość mieszkań wraz z powierzchnią, znajdujących się w budynku (m ²) |
|----|-----------------------------|---|---|
| 1 | Borucin ul. Kopernika 45 | Łączna powierzchnia użytkowa mieszkań w budynku 318,79 m ² | Powierzchnia - 104,61 m ² Powierzchnia - 60,16 m ² Powierzchnia - 20,28 m ² Powierzchnia - 13,80 m ² Powierzchnia - 13,62 m ² Powierzchnia - 11,61 m ² Powierzchnia - 53,50 m ² Powierzchnia - 41,21 m ² |
| 2 | Bojanów ul. Raciborska 21 | Łączna powierzchnia użytkowa mieszkań w budynku 323,57 m ² | Powierzchnia - 81,57 m ² Powierzchnia - 79,62 m ² Powierzchnia - 79,62 m ² Powierzchnia - 82,40 m ² |
| 3 | Krzanowice ul. Kolejowa 33 | Łączna powierzchnia użytkowa mieszkań w budynku 166,67 m ² | Powierzchnia - 61,15 m ² Powierzchnia - 54,84 m ² |

| | | | |
|---|--------------------------------|---|---|
| | | | Powierzchnia - 28,03 m ² Powierzchnia - 22,65 m ² |
| 4 | Krzanowice ul. Kościelna 14 | Łączna powierzchnia użytkowa mieszkań w budynku 133,6 m ² | Powierzchnia - 29,73 m ² Powierzchnia - 41,87 m ² Powierzchnia - 35,87 m ² Powierzchnia - 15,35 m ² Powierzchnia - 10,78 m ² |
| 5 | Pietraszyn ul. Wesola 6 | 105,30 m ² | Powierzchnia - 105,30 m ² |
| 6 | Krzanowice ul Sikorskiego | Łączna powierzchnia użytkowa mieszkań w budynku 90,09 m ² | Powierzchnia - 63,35 m ² Powierzchnia - 26,74 m ² |

3. Przyjmuje się następującą prognozę wielkości mieszkaniowego zasobu Gminy w kolejnych latach:

| Rok | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 |
|----------------------------------|------|------|------|------|------|------|
| Liczba lokali komunalnych | 14 | 14 | 14 | 14 | 14 | 14 |
| Liczba lokali z najmem socjalnym | 10 | 10 | 10 | 10 | 10 | 10 |
| Pomieszczenia tymczasowe | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 |

6. Prognoza stanu technicznego zasobu mieszkaniowego

| Lp | Adres /rok | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 |
|----|---------------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------|--------|
| 1. | Krzanowic ul. Kolejowa 33 | zadowalający | zadowalający | średni | średni | dobry | dobry |
| 2. | Krzanowice ul. Kościelna 14 | średni | średni | średni | dobry | dobry | dobry |
| 3. | Krzanowice ul. Sikorskiego 1 | zadowalający | zadowalający | zadowalający | średni | średni | średni |
| 4. | Pietraszyn ul. Wesola 6 | dobry | dobry | dobry | dobry | dobry | dobry |
| 5. | Bojanów ul. Raciborska 21 | dobry | dobry | dobry | dobry | dobry | dobry |
| 6. | Borucin ul. Kopernika 45 | zadowalający | zadowalający | zadowalający | zadowalający | dobry | dobry |

Użyte określenia w zestawie oznaczają:

Stan dobry- budynek w okresie objętej prognozy – nie wymaga remontu

Stan średni – konstrukcja budynku dobra, natomiast remontu wymagają konstrukcje pokrycia dachowego, okna.

Stan zadowalający- konstrukcja budynku dobra, natomiast remontu wymagają konstrukcje pokrycia dachowego, wymiana instalacji wodno-kanalizacyjnej, termomodernizacja i wymiana okien.

7. Kwalifikacji budynków do poszczególnych kategorii dokonano w oparciu o coroczne i pięcioletnie przeglądy obiektu budowlanego, uwzględniając zawarte w nich zalecenia. Stan techniczny budynków z uwagi na wiek wymaga ponoszenia nakładów remontowych i modernizacyjnych celem zapobiegania degradacji substancji budynku. Dotyczy to przede wszystkim remontów dachu, wymiany instalacji elektrycznej, instalacji wodnej i kanalizacyjnej, stolarki okiennej, napraw elewacji czy też podłączenia do sieciowego nośnika ciepła.

Rozdział 3.

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji z podziałem na kolejne lata wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali

§ 5.1. Budynki zarządzane przez Gminę Krzanowice to budynki o zróżnicowanym standardzie wymagające nakładów finansowych – na remonty i modernizację.

2. Budynki w większości są budynkami na bieżąco remontowanymi, w zależności od potrzeb i środków finansowych.

3. Remonty wymagane w budynkach to remonty głównie ze względu na:

| | | | | | | | | | |
|----|------------------------------|------|-------|-------------------|------------------|------------------|------------------|-------|-------------------|
| | -II- | 2025 | ----- | ----- | ----- | ----- | ----- | ----- | ----- |
| | -II- | 2026 | ----- | ----- | ----- | ----- | ----- | ----- | ----- |
| 5. | Bojanów ul. Raciborska 21 | 2021 | ----- | ----- | ----- | ----- | ----- | ----- | ----- |
| | -II- | 2022 | ----- | ----- | ----- | ----- | ----- | ----- | ----- |
| | -II- | 2023 | ----- | ----- | ----- | ----- | 30.000 zł | ----- | 30.000 zł |
| | -II- | 2024 | ----- | ----- | ----- | ----- | ----- | ----- | ----- |
| | -II- | 2025 | ----- | ----- | ----- | ----- | ----- | ----- | ----- |
| | -II- | 2026 | ----- | ----- | ----- | ----- | ----- | ----- | ----- |
| 6. | Borucin ul. Kopernika 45 | 2021 | ----- | ----- | ----- | ----- | ----- | ----- | ----- |
| | -II- | 2022 | ----- | ----- | ----- | 10.000 zł | ----- | ----- | 10.000 zł |
| | -II- | 2023 | ----- | ----- | ----- | ----- | ----- | ----- | ----- |
| | -II- | 2024 | ----- | ----- | 20.000 zł | ----- | ----- | ----- | 20.000 zł |
| | -II- | 2025 | ----- | ----- | ----- | ----- | ----- | ----- | ----- |
| | -II- | 2026 | ----- | ----- | ----- | ----- | ----- | ----- | ----- |
| | Razem | | ----- | 120.000 zł | 60.000 zł | 15.000 zł | 50.000 zł | ----- | 245.000 zł |

6. Plan modernizacji zasobu mieszkaniowego gminy w latach 2021-2026:

| Lp. | Adres | Lata | Elewacja budynku/okna | Dach i strop | Kominy | Kanalizacja wodno-ciekowa | Klatka schodowa | Wykończenie lokali mieszkalnych (podłogi ściany) | Szacunkowy koszt w zł. w danym roku |
|-----|---------------------------------------|------|-----------------------|--------------|--------|---------------------------|-----------------|--|-------------------------------------|
| 1. | Krzanowic ul. Kolejowa 33 | 2021 | ----- | ----- | --- | ----- | ----- | ----- | ----- |
| | -II- | 2022 | ----- | ----- | --- | ----- | ----- | ----- | ----- |
| | -II- | 2023 | ----- | 120.000 zł | ---- | ----- | ----- | ----- | 120.000 zł |
| | -II- | 2024 | ----- | ----- | ---- | ----- | ----- | ----- | ----- |
| | -II- | 2025 | ----- | ----- | ---- | ----- | ----- | ----- | ----- |
| | -II- | 2026 | 100.000 zł | ----- | ---- | ----- | ----- | ----- | 100.000 zł |
| 2. | Krzanowice ul. Koscielna14 | 2021 | ----- | ----- | --- | ----- | ----- | ----- | ----- |
| | -II- | 2022 | ----- | ----- | --- | ----- | ----- | ----- | ----- |
| | -II- | 2023 | 50.000 zł | ----- | --- | ----- | ----- | ----- | 50.000 zł |
| | -II- | 2024 | ----- | ----- | --- | ----- | ----- | ----- | ----- |
| | -II- | 2025 | ----- | ----- | --- | ----- | ----- | ----- | ----- |
| | -II- | 2026 | ----- | ----- | --- | ----- | ----- | ----- | ----- |

| | | | | | | | | | |
|----|---------------------------------|------|-------------------|-------------------|-------|-------|-------|------------------|-------------------|
| 3. | Krzanowice ul. Sikorskiego 1 | 2021 | ----- | | ----- | ----- | ----- | ----- | |
| | -II- | 2022 | ----- | ----- | ----- | ----- | ----- | ----- | ----- |
| | -II- | 2023 | ----- | ----- | ----- | ----- | ----- | ----- | ----- |
| | -II- | 2024 | ----- | 100.000 zł | ----- | ----- | ----- | ----- | 100.000 zł |
| | -II- | 2025 | ----- | ----- | ----- | ----- | ----- | ----- | ----- |
| | -II- | 2026 | ----- | ----- | ----- | ----- | ----- | ----- | ----- |
| 4. | Pietraszyn ul. Wesola 6 | 2021 | ----- | ----- | ----- | ----- | ----- | ----- | ----- |
| | -II- | 2022 | ----- | ----- | ----- | ----- | ----- | ----- | ----- |
| | -II- | 2023 | ----- | ----- | ----- | ----- | ----- | ----- | ----- |
| | -II- | 2024 | ----- | ----- | ----- | ----- | ----- | ----- | ----- |
| | -II- | 2025 | ----- | ----- | ----- | ----- | ----- | ----- | ----- |
| | -II- | 2026 | ----- | ----- | ----- | ----- | ----- | ----- | ----- |
| 5. | Bojanów ul. Raciborska 21 | 2021 | ----- | ----- | ----- | ----- | ----- | ----- | ----- |
| | -II- | 2022 | ----- | ----- | ----- | ----- | ----- | ----- | ----- |
| | -II- | 2023 | ----- | ----- | ----- | ----- | ----- | ----- | ----- |
| | -II- | 2024 | ----- | ----- | ----- | ----- | ----- | ----- | ----- |
| | -II- | 2025 | ----- | ----- | ----- | ----- | ----- | ----- | ----- |
| | -II- | 2026 | ----- | ----- | ----- | ----- | ----- | ----- | ----- |
| 6. | Borucin ul. Kopernika 45 | 2021 | ----- | ----- | ----- | ----- | ----- | ----- | ----- |
| | -II- | 2022 | ----- | ----- | ----- | ----- | ----- | ----- | ----- |
| | -II- | 2023 | ----- | ----- | ----- | ----- | ----- | ----- | ----- |
| | -II- | 2024 | 100.000 zł | 150.000 zł | ----- | ----- | ----- | ----- | 250.000 zł |
| | -II- | 2025 | ----- | ----- | ----- | ----- | ----- | 50.000 zł | 50.000 zł |
| | -II- | 2026 | ----- | ----- | ----- | ----- | ----- | ----- | ----- |
| | Razem | | 250.000 zł | 370.000 zł | ----- | ----- | ----- | 50.000 zł | 670.000 zł |

7. Polityka remontowa powinna gwarantować uzyskanie następujących efektów:

- zatrzymanie pogarszania się stanu zasobu mieszkaniowego,
- widoczną poprawę stanu technicznego budynków,
- poprawę bezpieczeństwa lokatorów.

Rozdział 4.

Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych w latach 2021–2026

§ 6. W okresie 2021-2026 nie przewiduje się sprzedaży mieszkań. W uzasadnionych przypadkach po dokonaniu szczegółowej analizy dopuszcza się sprzedaż lokali mieszkalnych wyłącznie dotychczasowym najemcom.

Rozdział 5.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.

§ 7. 1. Polityka czynszowa Gminy Krzanowice ma na celu dążenie do kształtowania stawek czynszowych i ich zmian w kolejnych latach, aby wpływy pokrywały bieżące koszty utrzymania zasobu mieszkaniowego w zadowalającym stanie technicznym oraz zapewniały pozyskanie środków finansowych na remonty lokali i budynków.

2. Wysokość stawek czynszu za lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Krzanowice ustala w drodze zarządzenia Burmistrz Krzanowic na podstawie polityki czynszowej wraz z uwzględnieniem warunków obniżania czynszu przyjętych w wieloletnim programie gospodarowania gminnym zasobem mieszkaniowym.

3. Ustala się następujące rodzaje czynszów:

- 1) za lokale mieszkalne,
- 2) za najem socjalny lokalu.

4. Zasady polityki czynszowej dotyczą kształtowania zróżnicowanych stawek czynszowych i ich zmiany w ciągu kolejnych lat do takiego poziomu który pozwoliłby zapewnić samowystarczalność finansową w gospodarce mieszkaniowej. Wpływy z czynszów powinny pokrywać nie tylko koszty bieżącego utrzymania, ale powinny zapewnić również możliwość pozyskania środków remontowych.

5. Stawki czynszu najmu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu w zasobie ustala się w oparciu o stawkę bazową, z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających ich wartość użytkową.

6. Ustala się następujące czynniki obniżające stawki bazowe:

- 1) wynikające z położenia budynku: strefa słabo zurbanizowana (budynki położone poza miejscowością Krzanowice: sołectwa Bojanów, Borucin, Pietraszyn, Wojnowice) - 5%;
- 2) wynikające z położenia lokalu w budynku (parter, poddasze): - 5%;
- 3) wynikające z wyposażenia budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stan:
 - a) brak instalacji centralnego ogrzewania - 5%;
 - b) brak WC w obrębie mieszkania - 5%;
 - c) brak łazienki w obrębie mieszkania - 5%;
- 4) wynikające z ogólnego stanu technicznego budynku - 5%.

7. O obniżkę czynszu naliczonego według obowiązujących stawek mogą występować najemcy lokali wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego gminy, których wysokość dochodu gospodarstwa domowego nie przekracza:

- 1) 150% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,
- 2) 80% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym na osobę.

8. Najemca ubiegający się o obniżkę czynszu powinien złożyć stosowny wniosek wraz z deklaracją o wysokości osiągniętych dochodach członków gospodarstwa domowego.

9. Czynniki obniżające stawkę bazową podlegają sumowaniu.

10. Wprowadza się następujące czynniki podwyższające, mające wpływ na wysokość stawki bazowej czynszu: 1) lokale mieszkalne w budynkach po przeprowadzonych remontach i wykonanej termomodernizacji + 5%,

- 2) lokale w budynku na dogodnej kondygnacji (I, II) piętro + 5%,

3) lokal w dogodnym położeniu pod względem komunikacji +5%,

11. Za najem socjalny lokalu stawka czynszu za 1m² powierzchni użytkowej wynosi 50% stawki najniższego czynszu obowiązującego w mieszkaniowym zasobie Gminy Krzanowice.

12. Wynajmujący może podwyższyć czynsz wypowiadając dotychczasową wysokość czynszu najpóźniej na trzy miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego.

13. W czasie trwania stosunku najmu wynajmujący może zwiększyć stawki czynszu, jeżeli dokonał w lokalu ulepszeń mających wpływ na wysokość czynszu.

Rozdział 6.

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

§ 8. 1. Lokale i budynki wchodzące w skład zasobu mieszkaniowego Gminy Krzanowice są zarządzane przez Burmistrza Krzanowic zgodnie z przepisami ustawy o samorządzie gminnym i ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 611 ze zm.), przy pomocy Referatu Gospodarki Nieruchomościami.

2. Sprawowanie zarządzania gminnym zasobem mieszkaniowym przez pracowników zatrudnionych w Urzędzie Miejskim w Krzanowicach przyczynia się do obniżenia kosztów zarządzania budynkami i lokalami mieszkalnymi.

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

- a) prowadzenie spraw związanych z najmem, zawieranie umów z najemcami lokali mieszkalny
- b) obsługi finansowo-księkowej,
- c) wyrażeniu zgody na wykonywanie ulepszeń przez lokatorów w wynajmowanych lokalach,
- d) sprawowaniu nadzoru technicznego budynków i lokali,
- e) sprawowaniu funkcji kontrolnych w zakresie utrzymania porządku i czystości w obrębie budynków i lokali mieszkalnych stanowiących zasób mieszkaniowy Gminy Krzanowice

4. Zarządzanie mieszkaniowym zasobem Gminy Krzanowice w latach 2021-2026 winno zmierzać do utrzymania istniejących zasobów mieszkaniowych, poprawy ich standardu oraz przyrostu nowych zasobów mieszkaniowych. Gmina będzie dążyć do zmniejszenia kosztów zarządzania poprzez bieżącą windykację należności czynszowych oraz podejmowanie innych działań w celu zapewnienia regularnego i terminowego otrzymywania należności z tytułu czynszu, wspieranie najemców w zakresie wykonywania ulepszeń w lokalu mających na celu podniesienie standardu technicznego, stymulowania aktywności najemców w zakresie zamian lokali, w celu dostosowania standardu i wielkości lokalu do potrzeb finansowych najemcy.

Rozdział 7.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

§ 9. 1. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach realizacji wieloletniego programu będą:

- wpływy uzyskane z tytułu czynszu za wynajem,
- środki pieniężne przewidziane w budżecie gminy niezbędne do przeprowadzenia remontów budynków,
- pozyskiwanie środków pieniężnych z zewnętrznych źródeł finansowania (krajowych i unijnych),
- inne źródła finansowania przewidziane przepisami prawa (kredyty, pożyczki).

2. Główny ciężar kosztów remontów będzie finansowany z budżetu gminy. Przy niezbędnych nakładach na remonty już istniejącego zasobu mieszkaniowego.

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 a także koszty inwestycyjne.**

§ 10. 1. Prognozowane koszty utrzymania w kolejnych latach przedstawiają się następująco:

| Wyszczególnienie prognozowanych kosztów | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 |
|---|---------|-----------|-----------|-----------|----------|-----------|
| Koszty bieżącej eksploatacji (zł) | 5000 zł | 5000 zł | 5000 zł | 5000 zł | 5000 zł | 5000 zł |
| Koszty remontów (zł) | 5000 zł | 150000 zł | 50000 zł | 40000 zł | 0 zł | 0 zł |
| Koszty zarządu nieruchomościami(zł) | 2500 zł | 2500 zł | 2500 zł | 2500 zł | 2500 zł | 2500 zł |
| Koszty inwestycyjne (zł) | 0 zł | 0 zł | 0 zł | 0 zł | 0 zł | 0 zł |
| Koszty modernizacji (zł) | 0 zł | 0 zł | 170000 zł | 350000 zł | 50000 zł | 100000 zł |

Rozdział 9.**Działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.**

§ 11. 1. Podstawowymi zasadami gospodarki zasobem mieszkaniowym gminy, którymi winno się kierować w ramach kreowania i realizacji polityki mieszkaniowej są:

- 1) dążenie do większego zaspokajania potrzeb mieszkaniowych mieszkańców gminy,
- 2) racjonalizacja i urealnianie opłat czynszu za lokale mieszkalne oraz kosztów zarządu gminnym zasobem mieszkaniowym,
- 3) racjonalne gospodarowanie środkami z budżetu gminy przeznaczonymi na utrzymanie zasobu mieszkaniowego,
- 4) poprawa stanu technicznego lokali mieszkalnych i budynków stanowiących własność gminy,
- 5) zamiana lokalu o dużej powierzchni na lokal o mniejszej powierzchni w przypadku osób zalegających z opłatami ze względu na trudną sytuację finansową,
- 6) dokonywania podziału lokali mieszkalnych o dużych powierzchniach użytkowych na mniejsze,
- 7) zmniejszenie zadłużenia za wynajmowane lokale mieszkalne przez proponowanie najemcy zamianę lokalu na inny i o niższych opłatach,
- 8) umożliwienie adaptacji pomieszczeń niemieszkalnych typu strych potencjalnym zainteresowanym na ich koszt lub z przeznaczeniem na mieszkanie socjalne,
- 9) w przypadku konieczności wykonania dodatkowych remontów co będzie skutkowało koniecznością opuszczenia przez najemcę lokalu, właściciel proponuje najemcy lokal zamienny na czas remontu,
- 10) pozyskiwanie środków pieniężnych z zewnętrznych źródeł finansowania (krajowych i unijnych).