

UCHWAŁA Nr XXXV/267/22

RADY MIEJSKIEJ W BISZTYNKU

z dnia 31 marca 2022 r.

w sprawie uchwalenia Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Bisztynek na lata 2022-2026.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U z 2021r., poz. 1372 z późn.zm.) oraz art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2022, poz. 172)

Rada Miejska w Bisztyнку uchwala się, co następuje:

§ 1. 1. Przyjmuje się „Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Bisztynek na lata 2022 -2026”, w brzemieniu stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Bisztyńka.

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

.....
Przewodniczący Rady Miejskiej
Zbigniew Drozdowski

Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Bisztynek na lata 2022-2026.

Rozdział I. Postanowienia ogólne

§ 1. 1. Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Bisztynek na lata 2022-2026 ma za zadanie stworzenie podstawowych zasad racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Bisztynek oraz działań władz samorządowych w zakresie zwiększenia efektywności polityki mieszkaniowej, tworzącej warunki zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej.

2. Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Bisztynek obejmuje w szczególności:

- 1) prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy,
- 2) analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali,
- 3) planowaną sprzedaż lokali,
- 4) zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania,
- 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,
- 7) wysokość wydatków w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżące eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, a także wydatki inwestycyjne,
- 8) inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy.

3. Ilekroć w Programie jest mowa o:

- 1) Gminie - należy przez to rozumieć Gminę Bisztynek,
- 2) zasobie - należy przez to rozumieć mieszkaniowy zasób Gminy Bisztynek,
- 3) Burmistrzu - należy przez to rozumieć Burmistrza Bisztyńka.
- 4) Programie - należy przez to rozumieć Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Bisztynek.

4. Dla opracowania programu przyjęto wielkość zasobu mieszkaniowego Gminy Bisztynek według stanu na dzień 31 grudnia 2021 roku.

Rozdział II.

Prognoza dotycząca wielkości i stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy

§ 2. 1. Mieszkaniowy zasób Gminy tworzą lokale mieszkalne i lokale socjalne będące własnością Gminy, położone w budynkach, których wyłącznym właścicielem jest Gmina oraz w budynkach, w których Gmina jest jednym ze współwłaścicieli.

2. W skład mieszkaniowego zasobu Gminy wchodzi:

1) 41 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni użytkowej 2.003,58m², położonych w budynkach stanowiących własność Gminy,

2) 77 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni 3.615,48m², położonych w budynkach stanowiących przedmiot współwłasności Gminy,

3) 41 lokali socjalnych o łącznej powierzchni użytkowej 1035,77m², położonych w budynkach stanowiących własność Gminy.

Tabela nr 1. Wielkość zasobu mieszkaniowego Gminy

Lp.	Mieszkaniowy Zasób Gminy Bisztynek	Ilość budynków	Ilość lokali gminnych	Powierzchnia lokali mieszkalnych w m ²	w tym lokale socjalne	w tym powierzchnia lokali socjalnych w m ²
1.	Lokale w budynkach stanowiących własność Gminy	22	82	3039,35	41	1035,77
2.	Lokale w budynkach stanowiących współwłasność	51	77	3615,48	-	-
RAZEM			159	6654,83	41	1035,77

§ 3. 1. Przyjmuje się następującą prognozę wielkości mieszkaniowego zasobu Gminy w poszczególnych latach:

Tabela nr 2. Prognoza wielkości mieszkaniowego zasobu Gminy

Lp.	Zasób mieszkaniowy	Lata				
		2022	2023	2024	2025	2026
1.	Liczba lokali mieszkalnych i lokali socjalnych	156	161	156	172	167
2.	Lokale mieszkalne	118	120	115	123	118
3.	Lokale socjalne i pomieszczenia tymczasowe	41	41	41	41	41
4.	Powierzchnia w m ²	6534,83	6794,51	6.594,51	7.309,45	7.109,45

2. Prognoza wielkości mieszkaniowego zasobu Gminy ma charakter szacunkowy. W okresie objętym Programem wielkość zasobu ulegać będzie zmianie. Prognozowana zmiana wielkości zasobu uwzględnia:

1) zmniejszenie zasobu wskutek sprzedaży lokali mieszkalnych; przyjmuje się sprzedaż 20 lokali mieszkalnych. Średnią powierzchnię prywatyzowanego lokalu przyjęto na poziomie 40m², w związku z czym powierzchnia zasobu zmniejszy się szacunkowo o 800m²,

2) wzrost zasobu o 7 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni użytkowej 339,68m² pozyskanych w wyniku planowanej adaptacji pomieszczeń po byłym przedszkolu w miejscowości Sątopy-Samulewo oraz 21 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni użytkowej 914,94m² pozyskanych w wyniku planowanej budowy nowego budynku mieszkalnego.

§ 4. 1. Parametry wieku i stan techniczny budynków klasyfikują mieszkaniowy zasób Gminy na poziomie średnim. Na stan techniczny zasobu wpływa:

1) wiek budynków; wszystkie budynki stanowiące wyłączną własność Gminy wzniesione są przed 1945r.,

2) brak odpowiedniej wielkości środków finansowych na wykonywanie remontów, w tym remontów kapitalnych i modernizacji.

2. Zasób mieszkaniowy Gminy wyposażony jest w instalacje techniczno-sanitarne. Stosunkowo niski jest udział mieszkań wyposażonych w centralne ogrzewanie oraz centralnie dostarczaną ciepłą wodę.

Tabela nr 3. Wyposażenie mieszkań w instalacje techniczno – sanitarne.

Rodzaj instalacji techniczno-sanitarnej	Ilość mieszkań
Lokale mieszkalne z dostarczaną energią cieplną, ciepłą wodą, instalacją wodno-kanalizacyjną, łazienką	6
Lokale mieszkalne z dostarczaną energią cieplną, instalacją wodno-kanalizacyjną, łazienką	2
Lokale mieszkalne z instalacją wodno-kanalizacyjną, łazienką, wraz z lokalami, dla których w/w instalacje są wspólnego użytku	104
Lokale mieszkalne z instalacją wodno-kanalizacyjną i w.c.	12
Lokale mieszkalne z instalacją wodno-kanalizacyjną	33
Lokale mieszkalne bez instalacji wodno-kanalizacyjną	2

3. Stosownie do możliwości finansowych Gminy planowana jest stopniowa poprawa stanu technicznego zasobu mieszkaniowego poprzez przeprowadzenie niezbędnych modernizacji.

Rozdział III.

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali

§ 5. 1. Potrzeby w zakresie remontów budynków i lokali gminnych określane są na podstawie corocznych przeglądów technicznych wykonywanych zgodnie z przepisami prawa budowlanego, ekspertyz, opinii, nakazów oraz kontroli stanu technicznego budynków i lokali, dokonywanych przez zarządcę gminnego zasobu mieszkaniowego.

2. Z uwagi na wiek i ogólny stan techniczny, mieszkaniowy zasób Gminy wymaga remontów i modernizacji, których celem w pierwszej kolejności będzie usuwanie stanów awaryjnych zagrażających bezpieczeństwu najemców oraz doprowadzenie do jednolitych standardów technicznych budynków.

3. Za priorytetowe uznaje się następujące prace remontowe:

- 1) wymiana pieców kaflowych i zastępowanie ich innymi instalacjami/źródłami ciepła o niższej emisji zanieczyszczeń powietrza,
- 2) wymiana instalacji wodociągowych, kanalizacyjnych, elektrycznych,
- 3) wymiana stolarki okiennej i drzwiowej,
- 4) remonty klatek schodowych,
- 5) remonty dachów i elewacji budynków stanowiących wyłączną własność Gminy.

4. Założenia do planu remontów z podziałem na lata 2022-2026 uwzględnia priorytety przyjęte dla uzyskania poprawy stanu technicznego zasobu mieszkaniowego oraz prognozowanych możliwości finansowych Gminy, w poszczególnych latach. Zakres ten może ulegać zmianom, w przypadku braku środków finansowych na jego realizację lub zmiany priorytetów.

Tabela nr 4. Założenia remontów z podziałem na lata 2022-2026

Lp.	Wyszczególnienie	2022r. /szt./	2023r. /szt./	2024r. /szt./	2025r. /szt./	2026r. /szt./
1.	Wymiana pieców kaflowych oraz zastępowanie ich instalacjami o niższej emisji zanieczyszczeń powietrza	2	2	2	2	2
2.	Instalacje wodociągowej,					

	kanalizacyjnej, centralnego ogrzewania	0	0	0	1	0
3.	Wymiana stolarki okiennej i drzwiowej,	1	1	2	2	2
4.	Remonty klatek schodowych	0	1	0	2	0
5.	Remont dachów	0	1	0	0	2
6.	Elewacja budynków	0	0	1	1	1

5. W przypadku lokali mieszkalnych z zasobu gminnego, wchodzących w skład wspólnot mieszkaniowych, remonty i modernizacje części wspólnych, takich jak np. instalacje techniczne, remonty klatek schodowych, elewacji czy dachów uzależnione są od planów remontowych wspólnot, które ustalają je w drodze podjętych uchwał.

6. Podstawowym źródłem finansowania remontów lokali będą wpływy z tytułu czynszów, a w przypadku remontów dachów lub elewacji budynków środki zaplanowane w budżecie Gminy.

Rozdział IV.

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

§ 6. 1. W latach objętych Programem prowadzona będzie sprzedaż lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, realizowana zgodnie z przepisami ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz.U z 2021r. poz. 1899 z późn.zm.) oraz ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali. (Dz. U. z 2021r. poz. 1048). Szczegółowe zasady określone są Uchwałą Nr XVI/77/08 Rady Miejskiej w Bisztyнку z dnia 26 września 2008r. w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Bisztynek, zmienioną Uchwałą Nr XXVIII/174/17 z dnia 31 maja 2017r. w sprawie zmiany uchwały Nr XVI/77/08 Rady Miejskiej w Bisztyнку z dnia 26 września 2008r. w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Bisztynek.

2. Pierwszeństwo w nabywaniu lokali mieszkalnych, przeznaczonych do sprzedaży w trybie bezprzetargowym przysługuje najemcom, z którymi umowy najmu zawarte zostały na czas nieoznaczony. Przy sprzedaży stosowane są bonifikaty wynikające z uchwały, o której mowa w ust. 1.

3. W przypadku przeznaczenia do sprzedaży wolnych lokali mieszkalnych, sprzedaż ich następuje w drodze przetargu.

4. W procesie sprzedaży mieszkań, Gmina będzie dążyć w pierwszej kolejności do zbycia mieszkań w budynkach, gdzie posiada jedynie jeden lub dwa lokale.

5. Na podstawie analizy danych z lat ubiegłych, obejmujących liczbę sprzedanych lokali mieszkalnych, w okresie obowiązywania Programu przyjmuje się prognozę sprzedaży 20 lokali mieszkalnych.

Tabela nr 5. Prognoza sprzedaży lokali mieszkalnych w latach 2022 – 2026.

Lp.	Rok	Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych
1.	2022	3
2.	2023	2
3.	2024	5
4.	2025	5
5.	2026	5
RAZEM		20

6. Wykonanie założonego planu sprzedaży lokali mieszkalnych uzależniona jest przede wszystkim od ilości wniosków o wykup mieszkań, złożonych przez ich najemców.

7. Sukcesywna prywatyzacja lokali mieszkalnych, w szczególności lokali położonych w budynkach wspólnot pozwoli na ograniczenie kosztów eksploatacji tych zasobów, które stanowią znaczne obciążenie finansowe Gminy.

Rozdział V.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 7. Polityka czynszowa Gminy zmierzać będzie w kierunku uzyskania stawki czynszu na poziomie zapewniającym pokrycie kosztów należytego utrzymania zasobu mieszkaniowego, w co najmniej nie pogorszonym stanie technicznym, a docelowo podniesienia standardu technicznego lokali i tym samym poprawy warunków mieszkaniowych najemców lokali komunalnych. Wpływy z tytułu czynszów powinny pokrywać koszty związane z bieżącą eksploatacją, remontami i zarządzaniem mieszkaniowym zasobem Gminy.

§ 8. 1. Ustala się następujące rodzaje czynszów:

- 1) za lokale mieszkalne,
- 2) za lokale socjalne.

2. Najemcy oprócz czynszu zobowiązani są do uiszczania opłat niezależnych od właściciela, związanych z eksploatacją mieszkania, a w szczególności: opłat za dostawę do lokalu wody, odbiór nieczystości stałych i płynnych, energii, w przypadku gdy korzystający z lokalu nie ma zawartej umowy bezpośrednio z dostawcą mediów lub dostawcą usług.

§ 9. 1. W lokalach wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, stawkę czynszu za 1m² powierzchni użytkowej lokali ustala się na podstawie stawki bazowej za 1m² powierzchni użytkowej lokalu, z uwzględnieniem czynników obniżających lub podwyższających jej wysokość.

2. Wysokość stawki bazowej czynszu za 1m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych ustala Burmistrz w drodze zarządzenia.

3. Procentowe zróżnicowanie stawki czynszu za 1m² powierzchni użytkowej lokalu uwzględnia:

- 1) położenie budynku,
- 2) wyposażenie lokalu w urządzenia techniczne i instalacje.

4. Ustala się następujące czynniki obniżające stawkę czynszu:

- 1) lokal położony na terenie wiejskim, z wyłączeniem miejscowości Sątopy-Samulewo -10 %,
- 2) lokal z wc bez łazienki - 15%,
- 3) lokal bez łazienki i wc - 20%,
- 4) lokal bez instalacji wodociągowej - 25 %.

5. Ustala się następujące czynniki podwyższające stawkę czynszu:

- 1) lokal wyposażony w instalację centralnego ogrzewania i ciepłej wodę użytkowej zasilaną z sieci - 10%,
- 2) lokal wyposażony w instalację centralnego ogrzewania zasilanego z sieci - 5%,
- 3) lokal oddany do użytku po 1 stycznia 2022r. - 5%

6. Jednostkową stawkę czynszu za 1m² powierzchni użytkowej lokalu ustala się na podstawie stawki bazowej i wynik zsumowania procentowych wielkości obniżających i podwyższających, o których mowa w ust. 4 i 5.

10. 1. Podwyższanie stawki bazowej czynszu może być dokonywane nie częściej niż raz w roku, po przedłożeniu przez zarządcę mieszkaniowego zasobu Gminy szczegółowej analizy kosztów utrzymania.

2. W przypadku, gdy w czasie trwania stosunku najmu dokonane zostaną przez wynajmującego ulepszenia, mające wpływ na wysokość stawki czynszu, stawka czynszu zostanie odpowiednio zmieniona, według procentowych wielkości, o których mowa w ust. 5.

§ 11. 1. W uzasadnionych przypadkach, na wniosek najemcy o niskich dochodach, czynsz naliczony według obowiązujących stawek może być obniżony.

2. Wniosek wraz z deklaracją o wysokości dochodu wszystkich członków gospodarstwa domowego składa się w Urzędzie Miejskim w Bisztynku. W sprawie określenia dochodów gospodarstwa domowego stosuje się odpowiednio przepisy ustawy o dodatkach mieszkaniowych.

3. Obniżki stawki czynszu mogą być udzielone najemcom o niskich dochodach, których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie 12 miesięcy poprzedzających złożenie wniosku nie przekracza 125% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym lub 85% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym, według kryteriów określonych w tabeli nr 6.

Tabela nr 6. Procentowe zastosowanie obniżek czynszu w lokalach mieszkalnych wynikające z wysokości dochodu.

Wysokość obniżki	Średni miesięczny dochód w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego – ustalony w procentach w stosunku do kwoty najniższej emerytury	
	Gospodarstwa wieloosobowego	Gospodarstwa jednoosobowego
20%	do 50% emerytury	do 85% emerytury
10%	od 50% do 85% emerytury	od 85% do 125% emerytury

4. Obniżki czynszu udziela się na okres 12 miesięcy, licząc od pierwszego dnia miesiąca następującego po dniu udzielenia obniżki.

5. Zmiany wysokości dochodów przypadających na jednego członka gospodarstwa domowego wskazanych w deklaracji złożonej przez wnioskodawcę, które nastąpiły w okresie 12 miesięcy od dnia przyznania obniżki czynszu, nie mają wpływu na przyznaną obniżkę.

6. W przypadku wystąpienia zaległości w opłatach czynszowych, przekraczających trzy pełne okresy płatności, czynsz od miesiąca następującego po miesiącu wystąpienia zdarzenia, naliczany będzie według stawki sprzed obniżki.

§ 12. 1. Wysokość stawki czynszu za najem 1m² powierzchni użytkowej lokalu socjalnego ustala Burmistrz w drodze zarządzenia.

2. Wysokość stawki czynszu za najem 1m² powierzchni użytkowej lokalu socjalnego nie może przekraczać 50% stawki najniższego czynszu obowiązującego w mieszkaniowym zasobie Gminy.

3. Do stawki czynszu za lokale socjalne nie mają zastosowania czynniki obniżające i podwyższające stawkę czynszu.

Rozdział VI.

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

§ 13. 1. Mieszkaniowym zasobem Gminy zarządza gminna jednostka organizacyjna - Zakład Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej Spółka z o.o. w Bisztynku.

2. Zarządzanie zasobem, sprawowane jest na podstawie Zarządzenia Nr 104/2011r. Burmistrza Bisztynka z dnia 30 grudnia 2011r. w sprawie przekazania zarządzania zasobem lokalowym Gminy Bisztynek, w celu realizacji powierzonego zadania własnego gminy, z późniejszymi zmianami.

3. W budynkach wspólnot, w których Gmina jest jednym ze współwłaścicieli, wspólnoty mieszkaniowe samodzielnie podejmują decyzję o sposobie zarządzania.

§ 14. Przekazanie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy gminnej jednostce organizacyjnej, o której mowa w § 13 ma na celu w szczególności zapewnienie:

- 1) efektywnego wykonywania czynności związanych z zarządzaniem i administrowaniem zasobem,
- 2) utrzymania zasobu w stanie niepogorszonym zgodnie z jego przeznaczeniem oraz zapewniającym bezpieczeństwo użytkowania i właściwej eksploatacji,
- 3) racjonalnej gospodarki ekonomiczno-finansowej, w tym dążenia do ograniczenia nieuzasadnionego wzrostu kosztów utrzymania zasobu,
- 4) prawidłowej gospodarki czynszowej oraz procesu windykacji opłat czynszowych i opłat związanych z użytkowaniem lokalu.

§ 15. Gmina nie przewiduje w okresie obowiązywania Programu zmian w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy.

Rozdział VII.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

§ 16. 1. Podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej są przychody z tytułu czynszu za najem lokali oraz pomieszczeń gospodarczych.

2. Dodatkowymi źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej mogą być środki finansowe zaplanowane w budżecie Gminy na dany rok lub środki finansowe pozyskane przez Gminę z budżetu Państwa bądź w ramach dostępnych programów i funduszy.

Rozdział VIII.

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 nieruchomością wspólną, których Gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także koszty inwestycyjne

§ 17. 1. Wydatki związane z gospodarką mieszkaniową Gminy w szczególności obejmują:

- 1) koszty bieżącego utrzymania mieszkaniowego zasobu Gminy - eksploatacja i techniczne utrzymanie lokali i budynków,
- 2) zaliczki wpłacane przez Gminę na koszty utrzymania nieruchomości wspólnej we wspólnotach mieszkaniowych, zgodnie z udziałami Gminy i uchwałami wspólnot,
- 3) wpłaty na fundusz remontowy we wspólnotach mieszkaniowych, zgodnie z udziałami Gminy i uchwałami wspólnoty,
- 4) koszty remontów bieżących lokali i budynków,
- 5) wydatki inwestycyjne.

2. Szacunkową wysokość wydatków na utrzymanie zasobu mieszkaniowego Gminy w kolejnych latach objętych programem przedstawia tabela nr 7.

Tabela nr 7. Prognozę wydatków w zakresie gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy.

LP	Wyszczególnienie	2022 r. /zł./	2023 r. /zł./	2024 r. /zł./	2025 r. /zł./	2026r. /zł./
1.	Koszty bieżącej eksploatacji	85.055,00	122.500,00	127.000,00	124.300,00	122.400,00
2.	Koszty remontów i modernizacji lokali i budynków	38.000,00	23.481,15	24.655,00	25.888,00	27.000,00
3.	Koszty zarządu nieruchomością wspólną wraz z	67.000,00	70.350,00	73.164,00	76.164,00	79.895,00

	funduszem remontowym					
4.	Wydatki inwestycyjne	260.000,00	-	450.000,00	1.450.000,00	-

Rozdział IX.

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

§ 18. 1. Działania zmierzające do poprawy wykorzystania i racjonalnej gospodarki mieszkaniowym zasobem Gminy to w szczególności:

- 1) systematyczna dbałość o istniejący zasób mieszkaniowy, poprawa stanu technicznego lokali i budynków,
- 2) wyrażanie zgody najemcom na wykonywanie ulepszeń w lokalu, mających na celu podniesienie standardu technicznego lokalu,
- 3) prowadzenie zamian lokali mieszkalnych, których głównym celem będzie dostosowanie standardu i wielkości lokalu do możliwości finansowych i aktualnych potrzeb najemców,
- 4) stopniowe urealnienie stawek z tytułu czynszu,
- 5) bieżąca windykacja należności czynszowych oraz podejmowanie innych działań w celu zapewnienia regularnego i terminowego otrzymywania należności z tytułu czynszu,
- 6) prowadzenie działań w zakresie zwiększenia mieszkaniowego zasobu Gminy, o:
 - a) 7 lokali mieszkalnych, w wyniku adaptacji niewykorzystanych pomieszczeń po byłym przedszkolu w miejscowości Sątopach – Samulewo,
 - b) 21 lokali mieszkalnych, w wyniku planowanej budowy nowego budynku mieszkalnego położonego w Bisztynku, realizowanego w ramach programu finansowego wsparcia budownictwa mieszkaniowego z Funduszu Dopłat, tj. finansowego wsparcia podmiotom realizującym między innymi przedsięwzięcia polegające na tworzeniu zasobu lokali mieszkalnych wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego gminy, określonego ustawą z dnia 8 grudnia 2006r. o finansowym wsparciu tworzenia lokali mieszkalnych na wynajem, mieszkań chronionych, noclegowni, schronisk dla osób bezdomnych, ogrzewalni i tymczasowych pomieszczeń (Dz.U. z 2020r., poz. 508 z późn.zm.).