

Uchwała nr .../2024
Rady Miejskiej w Chociwlu
z dnia ... 2024 r.
w sprawie uchwalenia „Wieloletniego programu gospodarowania
mieszkaniowym zasobem gminy Chociwel na lata 2025-2029”

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r., poz.1456, 1572) oraz art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (Dz. U. z 2023 r. poz. 725) Rada Miejska w Chociwlu uchwała, co następuje:

§ 1. Przyjmuje się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Chociwel na lata 2025-2029” stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Chociwla.

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

Uzasadnienie

Stosownie do zapisów art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (Dz. U. z 2023 r. poz. 725) rada gminy uchwała wieloletnie programy gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, które powinny być opracowane na co najmniej pięć kolejnych lat.

Niniejszy projekt uchwały w sprawie uchwalenia „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Chociwel na lata 2025-2029” wypełnia zatem ustawowy obowiązek i jego podjęcie jest zasadne.

BURMISTRZ CHOCIWIŁA

Stanisław Szymczak

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Chociwel na lata 2025-2029

Rozdział 1

Postanowienia ogólne i cele programu

§ 1. 1. Gmina na zasadach i w przypadkach określonych w ustawie z dnia 21 marca 2001 r., o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2023 r. poz. 725), zwanej dalej ustawą, zapewnia lokale będące przedmiotem najmu oraz zaspokaja potrzeby mieszkaniowe gospodarstw domowych o niskich dochodach. Gmina wykonuje zadania wykorzystując mieszkaniowy zasób gminy Chociwel.

2. Program zawiera prognozę działań gminy w latach 2025-2029, skierowanych na poprawę stanu technicznego i standardu mieszkaniowego.

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) gminie - należy przez to rozumieć gminę Chociwel;
- 2) Burmistrzu - należy przez to rozumieć Burmistrza Chociwla;
- 3) programie - należy przez to rozumieć Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Chociwel na lata 2025 – 2029;
- 4) mieszkaniowym zasobie gminy – należy przez to rozumieć lokale mieszkalne i socjalne stanowiące własność gminy Chociwel;
- 5) ustawie - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2023 r. poz. 725);
- 6) wspólnocie mieszkaniowej - należy przez to rozumieć wspólnotę mieszkaniową w rozumieniu ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2021 r. poz. 1048 z późn. zm.);
- 7) wynajmującym - należy przez to rozumieć gminę Chociwel;
- 8) najemcy - należy przez to rozumieć osobę wstępującą w najem.

§ 3. Główne cele gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na lata 2025-2029 są następujące:

- 1) pomoc osobom najbardziej potrzebującym w zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych;
- 2) systematyczna poprawa stanu technicznego mieszkaniowego zasobu gminy;
- 3) prowadzenie polityki czynszowej, zapewniającej właściwe wpływy środków na utrzymanie zasobów mieszkaniowych, przy zachowaniu ochrony najuboższych najemców;
- 4) w przypadku pozyskania środków z zewnętrznych źródeł finansowania nie wyklucza się modernizacji istniejących lokali mieszkalnych;
- 5) utrzymanie nieruchomości w stanie niepogorszonym, zgodnie z jej przeznaczeniem.

Rozdział 2

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy Chociwel w poszczególnych latach

§ 4. 1. Mieszkaniowy zasób gminy obejmuje 41 lokali mieszkalnych, w tym 24 lokale mieszkalne w najmie komunalnym, 17 lokali w najmie socjalnym. W budynkach należących do wspólnot mieszkaniowych znajduje się 35 lokali, a 6 lokali znajduje się w budynku będącym własnością gminy.

2. Łączna powierzchnia lokali mieszkalnych wynosi: 1.946,92 m².

3. Aktualną wielkość zasobu mieszkaniowego gminy przedstawia tabela nr 1.

Tabela nr 1

Wielkość zasobu mieszkaniowego			
Lp.	Położenie budynku	Ilość lokali	Pow. użytkowa w m2
1	73-120 Chociwel, Nadjeziorna 1	1	60,17
2	73-120 Chociwel, Nadjeziorna 11	1	68,14
3	73-120 Chociwel, Poznańska 1	2	60,56
4	73-120 Chociwel, Poznańska 5	1	28,44
5	73-120 Chociwel, Rynkowa 2	1	43,33
6	73-120 Chociwel, Wolności 1	2	160,34
7	73-120 Chociwel, Zwycięzców 2	1	44,89
8	73-120 Chociwel, Zwycięzców 10	1	29,54
9	73-120 Chociwel, Zwycięzców 17	2	68,16
10	73-120 Chociwel, A. Krajowej 27	2	79,99
11	73-120 Chociwel, A. Krajowej 48	1	52,16
12	73-120 Chociwel, Dworcowa 4	1	11,40
13	73-120 Chociwel, Dworcowa 8	2	111,86
14	73-120 Chociwel, Bród 29	3	107,37
15	73-120 Chociwel, Długie 23	1	58,14
16	73-120 Chociwel, Długie 31	1	54,96
17	73-120 Chociwel, Karkowo 21	2	82,53
18	73-120 Chociwel, Kania 17A	6	332,29
19	73-120 Chociwel, Lisowo 20	9	409,66
20	73-120 Chociwel, Oświno 15	1	82,99

4. Prognozę dotyczącą wielkości zasobu mieszkaniowego gminy na lata 2025-2029 przedstawia tabela nr 2.

Tabela nr 2

Prognozowana wielkość zasobu mieszkaniowego				
Lata	Ilość budynków, w których znajdują się lokale mieszkalne	Ilość budynków stanowiących własność gminy	Ilość lokali	Pow. użytkowa w m²
2025	20	1	41	1.946,92
2026	18	1	38	1.757,04
2027	18	1	35	1.657,04
2028	18	1	32	1.557,04
2029	18	1	29	1.457,04

§ 4. 1. W latach 2025-2029 planuje się stopniowe zmniejszenie mieszkaniowego zasobu gminy poprzez umożliwienie wykupu lokali przez najemców.

2. W gospodarowaniu zasobem gminy uwzględnia się analizę opłacalności utrzymania technicznego lokali i nieruchomości.

3. Do wynajmowania jako tymczasowe pomieszczenie w celu zabezpieczenia nagłych potrzeb mieszkaniowych, przeznaczają się pomieszczenie o powierzchni 11,40 m², położone w Chociwlu przy ul. Dworcowa 4/9.

§ 5. Prognozę stanu technicznego zasobu mieszkaniowego na lata 2025-2029 przedstawia tabela nr 3.

Tabela nr 3

Prognoza stanu technicznego zasobu mieszkaniowego				
Lata	Ilość budynków ogółem	Stan techniczny dobry (liczba budynków)	Stan techniczny dostateczny (liczba budynków)	Stan techniczny niezadawalający (liczba budynków)
2025	20	1	19	0
2026	18	0	18	0
2027	18	0	18	0
2028	18	0	18	0
2029	18	0	18	0

Użyte w tabeli określenia oznaczają:

- 1) stan techniczny dobry - budynek w okresie objętym prognozą nie wymaga napraw;
- 2) stan techniczny dostateczny - elementy konstrukcji są w dobrym stanie, natomiast inne elementy budynku należy naprawić, konserwować bądź wymienić (np. okna, konserwacja pokrycia dachowego, planowana wymiana instalacji wewnętrznych);
- 3) stan techniczny niezadowolający - elementy konstrukcji i inne elementy budynku wymagają wymiany lub generalnego remontu.

Rozdział 3

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

§ 6. 1. Potrzeby remontowe dla budynków i lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy określone są na podstawie przeglądów technicznych przeprowadzanych w oparciu o ustawę z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2024 r. poz. 725 z późn. zm.), a także opinii i wizji lokalnych. W zakresie eliminacji zagrożenia bezpieczeństwa użytkowania lokali, zabezpieczenia przeciwpożarowego budynków, a także działań podnoszących energooszczędność budynków, przypisuje się priorytetowy charakter naprawczy (remontowy).

2. W działaniach zmierzających do poprawy stanu technicznego i standardu zasobu mieszkaniowego gminy pierwszeństwo będą miały:

- 1) prace remontowe związane z usuwaniem stanów awaryjnych, zagrażających życiu i bezpieczeństwu lokatorów;
- 2) działania zwiększające energooszczędność budynków.

3. Planowane działania i prace remontowe odbywać się będą na podstawie niniejszego programu oraz:

- 1) analizy potrzeb remontowych wynikających z przeglądów technicznych i wizji lokalnych;
- 2) planowanej sprzedaży;
- 3) możliwych do przeznaczenia na ten cel środków finansowych.

4. Plan remontów i modernizacji budynków i lokali wynikający ze stanu technicznego w poszczególnych latach przedstawia tabela nr 4.

Tabela nr 4

Plan remontów i modernizacji na lata 2025-2029					
Lata/lokalizacja*	2025	2026	2027	2028	2029
Chociwel, Nadjeziorna 1	wymiana poszycia dachowego	bieżące utrzymanie	bieżące utrzymanie	bieżące utrzymanie	bieżące utrzymanie
Chociwel, Nadjeziorna 11	bieżące utrzymanie	bieżące utrzymanie	bieżące utrzymanie	bieżące utrzymanie	bieżące utrzymanie
Chociwel, Poznańska 1	bieżące utrzymanie	bieżące utrzymanie	bieżące utrzymanie	bieżące utrzymanie	bieżące utrzymanie
Chociwel, Poznańska 5	bieżące utrzymanie	bieżące utrzymanie	wymiana poszycia dachowego	Bieżące utrzymanie	Bieżące utrzymanie

Chociwel, Rynkowa 2	bieżące utrzymanie	bieżące utrzymanie	bieżące utrzymanie	bieżące utrzymanie	bieżące utrzymanie
Chociwel, Wolności 1	do zbycia	bieżące utrzymanie	bieżące utrzymanie	bieżące utrzymanie	bieżące utrzymanie
Chociwel, Zwycięzców 2	bieżące utrzymanie	bieżące utrzymanie	bieżące utrzymanie	bieżące utrzymanie	bieżące utrzymanie
Chociwel, Zwycięzców 10	do zbycia	bieżące utrzymanie	bieżące utrzymanie	bieżące utrzymanie	bieżące utrzymanie
Chociwel, Zwycięzców 17	bieżące utrzymanie	bieżące utrzymanie	bieżące utrzymanie	bieżące utrzymanie	bieżące utrzymanie
Chociwel, Armii Krajowej 27	bieżące utrzymanie	bieżące utrzymanie	bieżące utrzymanie	bieżące utrzymanie	bieżące utrzymanie
Chociwel, Armii Krajowej 48	bieżące utrzymanie	bieżące utrzymanie	Wymiana okien	bieżące utrzymanie	bieżące utrzymanie
Chociwel, Dworcowa 4	bieżące utrzymanie	bieżące utrzymanie	bieżące utrzymanie	bieżące utrzymanie	bieżące utrzymanie
Chociwel, Dworcowa 8	bieżące utrzymanie	bieżące utrzymanie	bieżące utrzymanie	bieżące utrzymanie	bieżące utrzymanie
Bród 29	bieżące utrzymanie	bieżące utrzymanie	bieżące utrzymanie	bieżące utrzymanie	bieżące utrzymanie
Długie 23	bieżące utrzymanie	bieżące utrzymanie	bieżące utrzymanie	bieżące utrzymanie	bieżące utrzymanie
Długie 31	bieżące utrzymanie	bieżące utrzymanie	bieżące utrzymanie	bieżące utrzymanie	bieżące utrzymanie
Karkowo 21	bieżące utrzymanie	bieżące utrzymanie	bieżące utrzymanie	bieżące utrzymanie	bieżące utrzymanie
Kania 17A	bieżące utrzymanie	bieżące utrzymanie	bieżące utrzymanie	bieżące utrzymanie	bieżące utrzymanie
Lisowo 20	bieżące utrzymanie	bieżące utrzymanie	bieżące utrzymanie	bieżące utrzymanie	bieżące utrzymanie
Oświno 15	bieżące utrzymanie	bieżące utrzymanie	bieżące utrzymanie	bieżące utrzymanie	bieżące utrzymanie

* patrz tabela nr 1

5. Stan techniczny mieszkań stanowiących zasób mieszkaniowy gminy można określić jako dostateczny. Gmina w latach 2025-2029 będzie dążyła do ogólnej poprawy stanu technicznego budynków. Poprawy wymagają problemy związane głównie z termomodernizacją, wymianą poszycia dachowego oraz stolarki okiennej. Gmina dysponuje starym zasobem mieszkaniowym, głównie z lat 50 XX wieku. Prace remontowe będą przeprowadzane sukcesywnie w ramach największego zapotrzebowania na remont oraz posiadanych środków finansowych.

6. Wysokość przewidywanych kosztów remontów i modernizacji na lata 2025-2029 przedstawia tabela nr 5.

Tabela nr 5

Planowane koszty remontów i modernizacji w złotych					
Lata/lokalizacja	2025	2026	2027	2028	2029
Chociwel, Nadjeziorna 1	40.000,00	-	-	-	-
Chociwel, Nadjeziorna 11	-	40.000,00	-	-	-
Chociwel, Poznańska 1	-	-	-	-	-

Chociwel, Poznańska 5	-	-	40.000,00	-	-
Chociwel, Rynkowa 2	-	-	-	-	-
Chociwel, Wolności 1	-	-	-	-	-
Chociwel, Zwycięzców 2	-	-	-	-	-
Chociwel, Zwycięzców 10	-	-	-	-	-
Chociwel, Zwycięzców 17	-	-	-	-	-
Chociwel, Armii Krajowej 27	-	-	-	-	-
Chociwel, Armii Krajowej 48	-	-	25000,00	-	-
Chociwel, Dworcowa 4	-	-	-	-	-
Chociwel, Dworcowa 8	-	-	-	-	-
Bród 29	-	-	-	-	-
Długie 23	-	-	-	-	-
Długie 31	-	-	-	-	-
Karkowo 21	-	-	-	-	-
Kania 17A	-	-	-	-	-
Lisowo 20	-	-	-	-	-
Oświno 15	-	-	-	-	-

Rozdział 4

Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych w latach 2025-2029

§ 7. 1. W sprzedaży lokali mieszkalnych priorytet stanowi sprzedaż lokali w budynkach wspólnot mieszkaniowych, co uzasadnione jest względami ekonomicznymi, gdyż utrzymanie części wspólnych nieruchomości generuje wysokie koszty.

2. Zasady sprzedaży lokali mieszkalnych stanowiących własność gminy realizowane będą w oparciu o obowiązujące przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami po uzyskaniu zgody Rady Miejskiej w Chociwlu wyrażonej w formie uchwały.

3. Prognozowana sprzedaż lokali mieszkalnych w latach 2025-2029 przedstawia tabela nr 6.

Tabela nr 6

Prognozowana sprzedaż lokali mieszkalnych w latach 2025-2029					
Lata	2025	2026	2027	2028	2029
Prognozowana liczba lokali przeznaczonych do sprzedaży	3	3	3	3	3

Rozdział 5

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 8. 1. Polityka czynszowa gminy powinna zmierzać do takiego kształtowania czynszu w latach 2025-2029, który zapewniłby samowystarczalność finansową gospodarki mieszkaniowej. Należy zmierzać do takiego stanu, aby zminimalizować dopłaty z budżetu gminy do utrzymania zasobu mieszkaniowego. Uwzględniając obecnie obowiązującą wysokość czynszu w stosunku do wartości odtworzeniowej oraz potrzeb remontowych lokali, należy przyjąć, że obecnie obowiązująca stawka czynszu jest za niska w stosunku do potrzeb. Prognozuje się że zmiana wysokości czynszu będzie zmierzała do stałego wzrostu w latach obowiązywania programu.

2. Ustala się następujące rodzaje czynszów:

- 1) czynsz za najem lokali mieszkalnych;
- 2) czynsz za najem socjalny;
- 3) czynsz za najem tymczasowych pomieszczeń.

§ 9. 1. Stawkę bazową miesięcznego czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych, lokali objętych najmem socjalnym oraz tymczasowym pomieszczeń ustala Burmistrz w drodze zarządzenia, nie częściej niż jeden raz w roku, na podstawie postanowień niniejszej uchwały, mając na względzie wydatki związane z utrzymaniem lokalu, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 8a) ustawy.

2. Do stawki czynszu określonej w § 8 ust. 2 pkt. 2 i 3 nie stosuje się czynników obniżających stawkę bazową czynszu.

3. Stawka czynszu za lokal socjalny będzie wynosiła połowę stawki najniższego czynszu w gminnym zasobie mieszkaniowym.

4. Czynniki obniżające stawki bazowe określone zostały w tabeli nr 7.

Tabela nr 7

Lp.	Czynniki obniżające stawkę bazową czynszu	Wskaźnik obniżający stawkę bazową w %
1	położenie budynku poza miejscowością Chociwel	10
2	położenie lokalu powyżej II piętra	5
3	brak centralnego ogrzewania w lokalu	10
4	brak łazienki w lokalu	10
5	brak w.c. w lokalu	10
6	brak wody w lokalu	15
7	brak kanalizacji w lokalu	10

5. Czynniki mające wpływ na obniżenie stawki bazowej czynszu podlegają zsumowaniu, maksymalna obniżka nie może przekroczyć 50% stawki bazowej.

6. Czynsz najmu płatny jest do 10-go dnia każdego miesiąca z góry, na wskazany przez wynajmującego rachunek bankowy, o ile strony nie ustaliły innej formy.

Rozdział 6

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami w skład mieszkaniowego zasobu gminy Chociwel oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w latach 2025-2029

§ 10. 1. Zarządzanie lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu definiuje się jako podejmowanie wszelkich decyzji i dokonywanie wszelkich czynności zmierzających do utrzymania nieruchomości w stanie niepogorszonym, jak również do uzasadnionego inwestowania w nieruchomości.

2. Lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy zarządza Burmistrz, co przyczynia się do obniżenia kosztów zarządzania budynkami i lokalami mieszkalnymi.

3. Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi ponoszone są na rzecz wspólnot mieszkaniowych, w których usytuowane są lokale stanowiące własność gminy.

4. Przy wykonywaniu zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy przyjmuje się następujące zasady:

- 1) sprawowanie nadzoru nad prawidłową eksploatacją i utrzymaniem należytego stanu technicznego budynków i lokali;
- 2) zapewnienie właściwej gospodarki ekonomiczno-finansowej zasobu mieszkaniowego;
- 3) utrzymanie nieruchomości w stanie niepogorszonym, zgodnie z ich przeznaczeniem;
- 4) uzasadnione inwestowanie w nieruchomości;
- 5) reprezentowanie gminy we wspólnotach mieszkaniowych w nieruchomościach wspólnych.

5. W latach 2025-2029 nie przewiduje się zmian sposobu zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy.

Rozdział 7

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach związane z eksploatacją, remontami, modernizacją

§ 11. 1. Finansowanie remontów i modernizacji budynków i lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy odbywać się będzie ze środków ujętych w budżecie gminy na dany rok budżetowy.

2. Gmina Chociwel w latach 2025-2029 przeznaczy środki na remonty i modernizacje, których wysokość określi uchwała budżetowa na dany rok.

3. Koszty utrzymania części wspólnych nieruchomości w zakresie funduszu eksploatacyjnego oraz remontowego we Wspólnocie Mieszkaniowej, gdzie znajdują się lokale gminne, pokrywane są z zaliczek ustalanych na zebraniach wspólnot.

4. W latach 2025-2029 finansowanie gospodarki mieszkaniowej odbywać się będzie z następujących źródeł:

- 1) wpływy z czynszów za lokale mieszkalne i użytkowe;
- 2) środki z budżetu gminy;

3) wpływy ze sprzedaży budynków i lokali mieszkalnych.

5. Wydatki na gospodarkę mieszkaniową Gminy Chociwel mogą być również finansowane ze źródeł zewnętrznych wspierających sferę mieszkalnictwa:

- 1) dotacje z budżetu państwa na tworzenie lokali przeznaczonych na najem socjalny;
- 2) preferencyjne finansowanie zwrotne z Banku Gospodarstwa Krajowego w ramach realizacji rządowego programu wspierania budownictwa mieszkaniowego.

Rozdział 8

Wysokość kosztów w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali, budynków, wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także koszty inwestycyjne

§ 12. 1. Przyjmuje się, iż wydatki na cele mieszkaniowe będą kształtować się na podstawie wartości szacunkowych, zgodnie z tabelą nr 8 i będą uzależnione od czynników zewnętrznych m.in. takich jak sytuacja gospodarcza gminy.

Tabela nr 8

Prognozowane koszty w latach 2025-2029 w złotych					
Wyszczególnienie/ Rok	2025	2026	2027	2028	2029
Koszty bieżącej eksploatacji	40.000,00	42.000,00	44.000,00	46.000,00	48.000,00
Koszty remontów lokali i budynków	40.000,00	40.000,00	65.000,00	0	0
Koszty modernizacji lokali i budynków	0	0	0	0	0
Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi	3300,00	3400,00	3500,00	3600,00	3700,00
Wydatki inwestycyjne	0	0	0	0	0
Razem	83.300,00	85.400,00	112.500,00	49.600,00	51.700,00

2. Priorytetowym celem planowanych remontów i modernizacji jest zapewnienie bezpieczeństwa najemcom.

Rozdział 9

Działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Chociwel

§ 13. 1. Działania gminy mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy:

- 1) w związku z pogarszającym się stanem technicznym zasobu, konieczne będzie dokonywanie remontów mieszkań celem utrzymania ich w należyтым stanie technicznym;

- 2) pozyskiwanie zewnętrznych środków finansowych na modernizację zasobu lub budownictwo komunalne;
- 3) utrzymanie skuteczności windykacji zadłużeń w opłatach za najem lokali.

2. Działania podejmowane przez gminę w celu poprawy racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem powinny uwzględniać każdorazowo aktualne możliwości finansowe i organizacyjne.

Rozdział 10

Zakończenie

§ 14. Ustawa o ochronie praw lokatorów ustaliła prawa chroniące lokatorów. W Wieloletnim programie gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Chociwel na lata 2025 – 2029 prawa lokatorów wynikające z powyższej ustawy zostały uwzględnione. Szereg zadań nałożonych na gminy przedmiotową ustawą jest trudne do realizacji dla gminy z uwagi na brak środków finansowych na rozwój komunalnego budownictwa mieszkaniowego i tym samym zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych wszystkich rodzin wnioskujących o przydział mieszkania.