

**Projekt**

z dnia 23 października 2024 r.  
Zatwierdzony przez .....

**UCHWAŁA NR .....  
RADY MIEJSKIEJ W KLUCZBORKU**

z dnia ..... 2024 r.

**w sprawie przyjęcia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy  
Kluczborg na lata 2025-2029**

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 (Dz.U. z 2024 r. poz. 1465) 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 (Dz.U. z 2023 r. poz. 725), Rada Miejska w Kluczborgu uchwała, co następuje:

**§ 1.** Uchwała się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Kluczborg na lata 2025-2029, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

**§ 2.** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Kluczborga.

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

Przewodniczący Rady  
Miejskiej w Kluczborgu

**Piotr Sitnik**

## **Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Kluczbork lata 2025 -2029.**

Artykuły przywołane w niniejszym programie, bez bliższego określenia oznaczają artykuły ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U z 2023 r. poz. 725.)

### **Rozdział I**

#### **Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy w poszczególnych latach z podziałem na lokale mieszkalne, lokale socjalne, lokale chronione oraz pomieszczenia tymczasowe.**

1. Wielkość zasobu mieszkaniowego Gminy Kluczbork na dzień 31 grudnia 2023 roku to 542 lokale, o łącznej powierzchni użytkowej 25 064m<sup>2</sup>.
2. Mieszkania zlokalizowane są w 176 obiektach budowlanych, z czego 21 obiektami zarządza Miejski Zarząd Obiektów Komunalnych w Kluczborku, 150 obiektami zarządzają powołani przez wspólnoty mieszkaniowe zarządcy, a 5 obiektami zarządza Administracja Oświaty.
3. W skład powyższej ogólnej ilości lokali komunalnych wchodzi 77 lokali z najmem socjalnym o łącznej powierzchni użytkowej 2906,99m<sup>2</sup>, 3 pomieszczenia tymczasowe o powierzchni użytkowej 60,21m<sup>2</sup> oraz 2 mieszkania chronione o powierzchni użytkowej 138,34m<sup>2</sup>. Wielkość zasobu mieszkaniowego Gminy Kluczbork przedstawia Tabela Nr 1. Średnia wielkość lokalu mieszkalnego stanowi ok 46,24m<sup>2</sup> pow. użytkowej, natomiast średnia wielkość lokalu z najmem socjalnym wynosi 37,75m<sup>2</sup> pow. użytkowej. W ogólnej liczbie lokali komunalnych 14,21% stanowią najmy socjalne, natomiast 0,37% to pomieszczenia tymczasowe i 0,55% mieszkania chronione.

### **WIELKOŚĆ ZASOBU MIESZKANIOWEGO**

**TABELA NR 1.**

l.p.	Zasoby mieszkaniowe	Zasoby mieszkaniowe		Lokale socjalne		Lokale tymczasowe		Lokale chronione	
		ilość lokali	pow. użyt. m <sup>2</sup>	ilość lokali	pow. użyt. m <sup>2</sup>	ilość lokali	pow. użyt. m <sup>2</sup>	ilość lokali	pow. użyt. m <sup>2</sup>
1	MZOK	172	7 822	28	1 268	0	0	2	138,34
2	WSPÓLNOTY MIESZKANIOWE	370	1 7242	49	1 639	3	60	0	0
3	RAZEM	542	25 064	77	2 907	3	60	2	138,34

Na łączną liczbę 542 mieszkań, 51 lokali znajduje się na terenach wiejskich zlokalizowanych w 13 obiektach, z których 8 zarządzanych jest przez Miejski Zarząd Obiektów Komunalnych, a 5 obiektami zarządza Administracja Oświaty. Większość budynków wybudowana została przed 1945 rokiem. W obiektach komunalnych zlokalizowanych jest od 2 do 32 lokali mieszkalnych. Wybudowane zostały w technologii tradycyjnej ze stropami drewnianymi, więźbą dachową pokrytą dachówką lub papą, stolarką okienną najczęściej skrzynkową i wyposażone głównie w ogrzewanie piecowe. Wszystkie obiekty posiadają instalację elektryczną oraz wodno - kanalizacyjną. Na terenach wiejskich część obiektów podłączona jest do kanalizacji sanitarnej, część posiada przyobiektywne oczyszczalnie ścieków lub szamba.

Z uwagi na wiek obiektów mieszkalnych wymagane są bieżące remonty i modernizacje w szczególności związane z pokryciami dachowymi, ogrzewaniem i wentylacją, elewacjami, stolarką okienną i drzwiową.

W części obiektów dokonano dobudowy wentylacji, a w mieszkaniach wymiany stolarki okiennej i zmiany systemu ogrzewania z paliwa stałego (węgla) na gazowe. Z uwagi na zły stan techniczny 1 obiekt w Bąkowie – Dobrznach przeznaczony jest do rozbiórki.

4. Analizując stan techniczny obiektów i lokali komunalnych, konieczne jest przeprowadzanie dalszych remontów i modernizacji w takim zakresie, aby można było zapewnić bezpieczne warunki lokalowe mieszkańcom z uwzględnieniem możliwości finansowych gminy oraz wspólnot mieszkaniowych.
5. W roku 2017 w budynku gminnym zlokalizowanym w Gotartowie 67, w którym znajdują się 22 lokale mieszkalne oraz świetlica wiejska, wymieniono główny kocioł grzewczy na paliwo stałe (węgiel) na ekologiczny kocioł gazowy, którym ogrzewane są wszystkie lokale. Od 2020 r. jako źródło bezpiecznego i ekologicznego ogrzewania stosuje się w lokalach komunalnych elektryczne grzejniki/promienniki podczerwieni, w które zaopatrzone do tej pory 11 lokali. W roku 2021 Gmina Kluczbork korzystając z rządowego programu „Czyste powietrze”, otrzymała dofinansowanie, które pozwoliło na wymianę w 42 lokalach gminnych ogrzewania węglowego (pieców) na centralne ogrzewanie gazowe. W ramach tego samego programu skorzystało 20 mieszkań w budynku przy ul. Kujakowickiej 1, do którego poprowadzono przyłącze gazowe, umożliwiając tym samym wymianę głównego kotła grzewczego z węglowego na gazowy. Planowana jest w tym zakresie dalsza wymiana źródeł ciepła w lokalach z pieców węglowych na ekologiczne ogrzewanie gazowe bądź elektryczne.

Stan techniczny wyposażenia lokali komunalnych w podstawowe instalacje przedstawiono w Tabeli Nr 2.

## STAN TECHNICZNY WYPOSAŻENIA LOKALI KOMUNALNYCH

**TABELA NR 2**

L.P.	RODZAJ INSTALACJI	PROCENT WYPOSAŻENIA	UWAGI
1	Instalacja elektryczna	100,00%	542 lokale
2	Instalacja wodociągowa	100,00%	542 lokale
3	Podłączenie kanalizacji sanitarnej	96,69% Szamba 3,14 %	17 lokale
4	WC w lokalach	88,93%	482 lokale
5	Łazienki	82,10%	445 lokale
6	Instalacje gazowe	93,54%	507 lokale
7	Centralne ogrzewanie (miejskie, kotłownia węglowa)	33,95%	184 lokale
8	Ogrzewanie piecowe	37,45%	203 lokale
9	Ogrzewanie elektryczne	3,51%	19 lokale
10	Ogrzewanie gazowe	25,09%	136 lokale

6. Z uwagi na większe zapotrzebowanie lokali do najmu socjalnego, przewiduje się dostosowanie liczby tych lokali do bieżących potrzeb. Część z lokali przeznaczona na najem socjalny utrzymywana jest w 7 obiektach mieszkalnych, zgodnie z podjętą uchwałą Rady Miejskiej w Kluczborku Nr XXXIV/334/05. W ostatnich latach ilość lokali z najmem socjalnym utrzymywała się w zakresie od 75 do 77. Utrzymuje się również w dyspozycji 3 pomieszczenia tymczasowe oraz 2 lokale z przeznaczeniem na mieszkania chronione, które wyodrębniono z zasobu mieszkaniowego w 2018 r. Lokale chronione pozostają w dyspozycji Ośrodka Pomocy Społecznej w Kluczborku.

**Prognozę wielkości zasobu mieszkaniowego Gminy Kluczbork  
na lata 2025 – 2029 przedstawiono w Tabeli nr 3**

**TABELA NR 3.**

L.P.	ROK	ZASOBY MIESZKANIOWE - LOKALE						DANE NA DZIEŃ
		OGÓLEM	SOCJALNE	TYMCZA- SOWE	CHRONIONE	DO SPRZEDAŻY	NOWO- BUDOWANE	
1	2022	555	77	3	2	11	0	31.12.2022
2	2023	542	77	3	2	13	0	31.12.2023
3	2024	530	77	3	2	14	0	31.12.2024
4	2025	519	78	3	2	12	0	31.12.2025
5	2026	509	80	3	2	12	0	31.12.2026
6	2027	500	80	3	3	12	0	31.12.2027
7	2028	492	80	3	3	12	0	31.12.2028
8	2029	485	80	3	3	12	0	31.12.2029

7. W powyższej tabeli nie ujęto planowanej inwestycji budowy mieszkań SIM (Społecznej Inicjatywy Mieszkaniowej).

W dniu 19.12.2022 r. Gmina Kluczbork zawarła umowę ze spółką z ograniczoną odpowiedzialnością SIM Opolskie z siedzibą w Nysie, o świadczenie usług w ogólnym interesie społecznym, stając się tym samym współnikiem tej spółki z udziałami, na które środki pozyskano z Rządowego Funduszu Rozwoju Mieszkalnictwa.

Spółka SIM będzie realizowała na terenie Gminy Kluczbork przedsięwzięcie polegające na budowie budynku wielomieszkaniowego, tym samym planuje się wybudowanie w Kluczborku 150 mieszkań o powierzchni od 40 do 65 metrów kwadratowych, które wyposażone zostaną w fotowoltaikę i pompy ciepła.

Mieszkania w ramach SIM-ów będą przeznaczone dla osób, które nie spełniają kryteriów na mieszkanie komunalne ani kredytu hipotecznego, jednakże o ich przydział będą mogli ubiegać się również obecni najemcy lokali gminnych, którzy spełnią kryteria dochodowe i pozostałe warunki. Ukończenie inwestycji planowane jest na przełomie roku 2025-2026. W kolejnych latach planuje się powiększenie zasobu mieszkaniowego SIM do łącznej liczby 500 mieszkań.

## **Rozdział II**

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

Głównym celem Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Kluczbork na lata 2025-2029 jest poprawa stanu technicznego lokali i budynków wchodzących w skład tego zasobu.

Analizując stan techniczny budynków i lokali zasobu mieszkaniowego Gminy Kluczbork, ustalono wielkość potrzeb remontowych i modernizacyjnych z podziałem na kolejne lata, co przedstawiono w Tabeli nr 4. Część obiektów we wspólnotach mieszkaniowych ma możliwość dofinansowania niezbędnych remontów z budżetu gminy. Zakłada się prowadzenie dalszych prac rewitalizacyjnych budynków i lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, w przypadku powstania programu finansującego w całości lub części takie przedsięwzięcia.

Istnieje konieczność powiększenia zasobu lokali socjalnych poprzez budowę nowych obiektów na potrzeby osób o niskich dochodach, które uprawnione zostały do przydziału gminnego lokalu socjalnego na podstawie uchwały Rady Miejskiej w Kluczborku Nr XL/600/2022 z dnia 26 stycznia 2022 r. oraz wobec których sądy powszechne orzekają eksmisję, w większości zobowiązując gminę do zapewnienia tym osobom lokalu socjalnego.

## PLANOWANA WIELKOŚĆ POTRZEB REMONTOWYCH I MODERNIZACYJNYCH

TABELA NR 4.

L.P.	RODZAJ PRAC REMONTOWYCH i MODERNIZACYJNYCH	R O K (tys.)					RAZEM (tys. zł)
		2025	2026	2027	2028	2029	
1	Roboty ogólnobudowlane	90	110	110	110	110	530
2	Kominy i piece	30	25	25	25	25	130
3	Stolarka okienna i drzwiowa	80	90	50	35	30	285
4	Elewacje i docieplenie	250	300	180	180	180	1090
5	Instalacje wodno- kanalizacyjne	35	35	30	30	30	160
6	Instalacje elektryczne	55	50	45	30	30	210
7	Instalacje gazowe	100	100	100	100	100	500
8	Pokrycia dachowe	120	120	130	140	150	660
9	Inne	35	35	40	40	40	190
	RAZEM	795	865	710	690	695	3755

### Rozdział III.

#### Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach.

1. Planowaną sprzedaż lokali komunalnych przedstawiono w Tabeli nr 3, przyjmując z ostatnich 5 lat średnioroczną sprzedaż lokali mieszkalnych - 12 rocznie, pozwoli to uzyskać ok. 449 - 500 tysięcy złotych rocznie. Sprzedaż mieszkań komunalnych do 12.12.2023 r. realizowana była w oparciu o uchwałę Nr IV/29/02 Rady Miejskiej w Kluczborku z dnia 30 grudnia 2002 r. w sprawie zasad zbywania lokali mieszkalnych stanowiących zasób Gminy Kluczbork, natomiast od 13.12.2023 r. realizowana jest na nowych zasadach, zgodnie ze zmianą do w/w Uchwały – Uchwałą nr LXV/909/23 z dnia 29 listopada 2023 r.
2. Preferowana jest sprzedaż lokali mieszkalnych zlokalizowanych we wspólnotach mieszkaniowych, a w szczególności ostatnie lokale gminne w poszczególnych wspólnotach. W 147 wspólnotach Gmina posiada 68,27% zasobów mieszkaniowych. Do 2002 roku w ramach szerokiej prywatyzacji sprzedano 1679 lokali komunalnych, w latach 2003 – 2013 sprzedano 260 lokali, w latach 2014 – wrzesień 2024 sprzedano 154 lokale. Zaznacza się wyraźną tendencję spadkową w ilości sprzedawanych lokali. Nie umożliwia się sprzedaży lokali mieszkalnych znajdujących się w obiektach przebudowanych z adaptacją na lokale mieszkalne, wykonane po 1 stycznia 2004 roku stosownie do uchwały Nr VI/64/07 Rady Miejskiej z dnia 28 marca 2007 r. oraz mieszkań zlokalizowanych w obiektach wytypowanych na wynajem jako lokale socjalne, zgodnie z uchwałą Nr XXXIV/334/05 Rady Miejskiej z dnia 26 stycznia 2005 r.
3. Pozyskane lokale mieszkalne o powierzchni przekraczającej 80m<sup>2</sup> p.u, z uwagi na koszty ich utrzymania, przeznaczają się do sprzedaży wolnorynkowej bądź adaptacji na mniejsze lokale socjalne, przy uwzględnieniu możliwości technicznych. Pomieszczenia, które niespełniające wymogów lokalu mieszkalnego również wyznaczają się do sprzedaży.

## **Rozdział IV.**

### **Zasady polityki czynszowej.**

1. Ustala się następujące rodzaje czynszów:
  - a) za lokale mieszkalne typu stałego,
  - b) za lokale socjalne,
  - c) za pomieszczenia tymczasowe,które opłacają najemcy mieszkaniowego zasobu gminy.
2. Czynsz powinien obejmować podatek od nieruchomości, ubezpieczenie, koszty administrowania, koszty konserwacji i remontu, koszty założenia opomiarowania poboru wody wraz z opłatą abonamentową, koszty utrzymania technicznego obiektu, koszty utrzymania zieleni, koszty utrzymania części wspólnych obiektu, w tym opłaty za utrzymanie czystości, energię elektryczną i ciepłą w częściach wspólnych obiektu.
3. Stawkę czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej mieszkania ustala Burmistrz Miasta Kluczborka, z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających ich wartość, określonych w art. 7 ustawy. W sprawie dotyczącej podwyższenia stawek czynszu w mieszkaniowym zasobie Gminy Kluczbork opinię wyraża Rada Miejska.
4. Podwyższanie czynszu za użytkowanie lokalu może być dokonywane nie częściej niż co sześć miesięcy (art. 9 ust. 1 ustawy).
5. Planuje się wprowadzić 10% podwyżkę czynszu od 01 listopada 2024 r. oraz w kolejnych latach podwyższanie stawek czynszowych od 10% - do 20% corocznie, celem zagwarantowania pokrycia kosztów eksploatacyjnych lokali określonych w pkt. 2 niniejszego rozdziału. Przychody z czynszów nie pokrywają całych kosztów finansowania gospodarki mieszkaniowej, co przedstawiono w Tabeli Nr 6.
6. Wysokość czynszu za lokale socjalne nie może przekroczyć 50% wartości najniższej stawki czynszowej obowiązującej w gminnym zasobie mieszkaniowym.
7. Dla zasobu mieszkaniowego Gminy Kluczbork wysokość czynszu po podwyżce w 2024 r. ustalono w przedziale od 0,05% do 0,13% kwoty wartości odtworzeniowej budynku, tj. od 2,38 zł do 6,73 zł./m<sup>2</sup>. (Wartość odtworzeniowa 1m<sup>2</sup> pow. użytkowej według Obwieszczenia Wojewody Opolskiego w Dzienniku Urzędowym z dnia 02 kwietnia 2024 r.). Stawka za najem lokalu socjalnego wynosi obecnie 1,08 zł./m<sup>2</sup> p.u., (po 10% podwyżce 1,19 zł./m<sup>2</sup>), natomiast średnia stawka czynszu za mieszkania gminne wynosi obecnie 4,16 zł./m<sup>2</sup> (po 10% podwyżce 4,57zł./m<sup>2</sup>), co nie pokrywa kosztów utrzymania zasobu mieszkaniowego. Nie przewiduje się obniżek stawek czynszowych. Należy dążyć do zwiększania stawek czynszu do 1% wartości odtworzeniowej, uwzględniając możliwości finansowe i sytuację materialną najemców.
8. Osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego są obowiązane do dnia opróżnienia lokalu co miesiąc uiszczać odszkodowanie odpowiadające wysokości czynszu jakie gmina mogłaby otrzymać z tytułu najmu lokalu.

## **Rozdział V.**

### **Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy.**

1. Zarządzanie lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Kluczbork, powierzono jednostce organizacyjnej Miejskiemu Zarządowi Obiektów Komunalnych w Kluczborku. Cały zasób mieszkaniowy z lokalizowany jest w 176 obiektach mieszkalnych, z których 27 stanowi w 100% własność gminy, a w 21 obiektach zarząd sprawuje Miejski Zarząd Obiektów Komunalnych. Pięć lokali mieszkalnych znajduje się w gminnych obiektach oświatowych. Większość lokali 68,27% zlokalizowanych jest w 147 wspólnotach mieszkaniowych, w których Gmina posiada udziały w przedziale od 3,23% do 85,18%, zarząd nad nimi sprawują powołane do tego zarządy wspólnot oraz zarządcy na podstawie zawartej umowy. W małych wspólnotach dopuszcza się zarządzanie przez wszystkich właścicieli. Przy powstaniu dużej wspólnoty zaleca się niezwłoczne powołanie zarządu wspólnoty i ewentualny wybór zarządcy nieruchomością wspólną.

2. Zarządca budynkami komunalnymi - MZOK, samodzielnie podejmuje decyzje w zakresie:
- 1) Bieżącej eksploatacji budynków obejmującej:
    - a) utrzymanie w należytym stanie porządku i czystości pomieszczeń i urządzeń budynku służących do wspólnego użytku oraz jego otoczenia poprzez wywóz nieczystości stałych i płynnych, sprzątanie pomieszczeń wspólnego użytkowania, usuwania śniegu, likwidacji sopli z dachów, przeprowadzania ewentualnych dezynfekcji, dezynsekcji i deratyzacji,
    - b) wykonywanie bieżącej konserwacji i remontów obiektów i pomieszczeń wspólnego użytkowania, naprawy instalacji i urządzeń oraz usuwania awarii i jej skutków, zgodnie z art. 6 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego,
    - c) przeprowadzanie okresowych przeglądów technicznych obiektu i lokali zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa budowlanego wraz z typowaniem niezbędnych remontów,
    - d) prowadzenie dokumentacji technicznej i eksploatacyjnej obiektu.
  - 2) Obsługi lokatorów mieszkań obejmującej:
    - a) prowadzenie ewidencji właścicieli i najemców mieszkań,
    - b) przygotowanie umów najmu oraz ich zawieranie po uzyskaniu pozytywnej opinii Społecznej Komisji Mieszkaniowej,
    - c) naliczanie czynszu i innych opłat za eksploatację lokalu, przyjmowanie i przekazywanie lokali najemcom w oparciu o protokoły zdawczo - odbiorcze, prowadzenie dokumentacji mieszkań, przyjmowanie oraz egzekwowanie czynszu - opłat, wypowiedanie zawartych umów w przypadkach ustawowo określonych,
    - d) prowadzenie obsługi i dokumentacji ekonomiczno - finansowej.
3. Nie przewiduje się zmian w sposobie dotychczasowego zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy.

## Rozdział VI.

### Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach.

Podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej są wpływy z czynszów za najem lokalu, inne opłaty za używanie lokali, wpływy ze sprzedaży lokali komunalnych oraz wpływy z budżetu gminy. Planowy poziom wpływów w latach 2024 – 2029 przedstawiono w Tabeli Nr 5.

**Tabela Nr 5.**

PLANOWANY POZIOM WPŁYWÓW							
L.P.	ŹRÓDŁA FINANSOWANIA	ROK (w tys. zł)					
		2024	2025	2026	2027	2028	2029
1	Wpływy z czynszu i innych opłat	3100 <small>(do 30.09.2024)</small>	3441	3750	4160	4620	5082
2	Wpływy ze sprzedaży lokali	437 <small>(do 30.09.2024)</small>	490	510	550	590	650
3	Wpływy z budżetu gminy	0	0	0	0	0	0
RAZEM		3537	3931	4260	4710	5210	5732

## Rozdział VII.

**Wysokość wydatków w kolejnych latach z podziałem na koszty eksploatacji, koszty remontowe i modernizacyjne oraz koszty zarządu nieruchomością wspólną.**

**Wielkość planowanych kosztów w/w przedstawiono w Tabeli Nr 6.**

**TABELA NR 6.**

WIELKOŚĆ PLANOWANYCH KOSZTÓW							
L.P.	OPIS KOSZTÓW	ROK (w tys. zł)					
		2024	2025	2026	2027	2028	2029
1	Zaliczki na utrzymanie nieruchomości wspólnej	1050	1100	1150	1220	1300	1420
2	Remonty i modernizacje	110	770	770	800	820	850
3	Koszty eksploatacyjne	142	160	180	205	240	275
RAZEM		1305	2030	2100	2225	2360	2545

## Rozdział VIII.

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

1. Bieżąca analiza potrzeb lokalowych wskazuje potrzebę zwiększania ilości lokali do najmu socjalnego.
2. W miarę bieżących potrzeb zwiększanie ilości pomieszczeń tymczasowych.
3. Należy dążyć do maksymalnego egzekwowania należności z tytułu czynszów i innych opłat związanych z użytkowaniem i eksploatacją lokali mieszkalnych. Podstawowe działania w tym zakresie to: wzywianie dłużników do dobrowolnej zapłaty zaległych należności, zawieranie porozumień o ratalnej spłacie zadłużenia czynszowego, a w przypadku braku skutku w/w działań kierowanie roszczeń gminy na drogę postępowania sądowego i egzekucyjnego. W przypadku osób będących w trudnej sytuacji finansowej, długotrwale zalegających z opłatami, nieposiadających stałego źródła dochodu, od 2011 r. stworzono możliwości odpracowania zaległości czynszowych poprzez wykonywanie drobnych prac porządkowych na rzecz gminy.
4. Prowadzenie racjonalnej polityki zamian lokali mieszkalnych pomiędzy najemcami z uwzględnieniem ilości osób gospodarstwa domowego oraz sytuacji materialnej najemców.
5. W przypadku uzyskania lokalu o powierzchni użytkowej ok. 80 m<sup>2</sup>, zaleca się adaptować go w miarę możliwości na mniejsze lokale socjalne.
6. Preferuje się sprzedaż ostatniego lokalu komunalnego we wspólnocie mieszkaniowej.
7. Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, obejmujące kryteria wyboru osób, przy uwzględnieniu wysokości dochodów, warunków bytowych i innych wymogów, reguluje uchwała Rady Miejskiej w Kluczborku Nr XL/600/22 z dnia 22 stycznia 2022 r.