

Załącznik
do Uchwały Nr2017
Rady Gminy Gronowo Elbląskie
z dnia 2017 r.



Gmina Gronowo Elbląskie

**WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA
MIESZKANIOWYM ZASOBEM
GMINY GRONOWO ELBLĄSKIE
NA LATA 2017-2022**

Gronowo Elbląskie 2017r.

Wprowadzenie

Zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej jest zadaniem własnym gminy nałożonym ustawą z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (t.j. Dz. U. z 2016 r., poz. 1610).

O kształcie lokalnej polityki mieszkaniowej decydują wszelkie działania, decyzje i plany przyszłych przedsięwzięć zmierzające do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej, przy uwzględnieniu lokalnych uwarunkowań społeczno-gospodarczych, a w szczególności finansowych.

Najczęściej przyjmuje się, iż programy opracowywane są na co najmniej 5 lat (zgodnie z dyspozycją wynikającą z ustawy) jako okres najbardziej realny do efektywnego i racjonalnego gospodarowania istniejącym zasobem mieszkaniowym.

Zgodnie z art. 4 wyżej wymienionej ustawy zadaniem własnym gminy jest tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej. W tym celu gmina może tworzyć i posiadać zasób mieszkaniowy. W skład zasobu mieszkaniowego gminy wchodzi lokale stanowiące własność Gminy Gronowo Elbląskie.

Zasady gospodarowania zasobem mieszkaniowym wynikają z art. 21 wyżej wymienionej ustawy. W tym celu konieczne jest uchwalenie przez Radę Gminy między innymi Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy. W programie tym oprócz prognoz dotyczących wielkości zasobu, jego potrzeb remontowych, źródeł finansowania, sprzedaży lokali określa się także zasady polityki czynszowej. Kluczowym aspektem Wieloletniego Programu jest wskazanie optymalnej formuły organizacji zarządzania i administrowania nieruchomościami mieszkaniowymi.

Rozdział I

Postanowienia ogólne

§1. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Gronowo Elbląskie w latach 2017-2022 określa podstawowe zasady gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Gronowo Elbląskie, tworząc warunki do racjonalnego gospodarowania i zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej.

§2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) 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 2016r., poz. 1610);
- 2) Gminie- należy przez to rozumieć Gminę Gronowo Elbląskie;
- 3) Wójcie - należy przez to rozumieć Wójta Gminy Gronowo Elbląskie;
- 4) powierzchni użytkowej lokalu- należy przez to rozumieć powierzchnie określone w art. 2 ust. 1 pkt 7 ustawy.

§3. Gospodarowanie mieszkaniowym zasobem gminy polega w szczególności na wynajmie lub sprzedaży lokali mieszkalnych.

Rozdział II

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w latach 2017-2022

§1. Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy według stanu na dzień 15 maja 2017 r. obejmuje 50 lokali mieszkalnych w 22 budynkach mieszkalnych, przy czym 4 budynki stanowią własność Gminy, a w 18 Gmina posiada udziały odpowiadające powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych. Łączna powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych wynosi 2 276,69 m². Gmina nie posiada lokali socjalnych.

Tabela nr 1

Lp.	Wyszczególnienie	Ilość lokali	Pow. użytkowa w m ²	Rodzaj
1.	Jegłownik, ul. Malborska 53	3	153,10	mieszkalny
2.	Jegłownik ul. Malborska 3	4	149,06	mieszkalny
3.	Jegłownik ul. Młyńska 6	4	219,11	mieszkalny
4.	Jegłownik ul. Nogatu 15	1	30,00	mieszkalny
5.	Gronowo Elbląskie ul. Świerkowa 1	9	279,91	mieszkalny
6.	Gronowo Elbląskie ul. Osiedlowa 29	8	395,85	mieszkalny
7.	Gronowo Elbląskie ul. Elbląska 11	1	34,17	mieszkalny
8.	Gronowo Elbląskie ul. Elbląska 57A	1	52,20	mieszkalny
9.	Oleśno 48	1	39,40	mieszkalny
10.	Oleśno 21A	1	45,00	mieszkalny
11.	Rozgart 34	1	57,56	mieszkalny
12.	Rozgart 31	1	94,15	mieszkalny
13.	Rozgart 10	2	148,10	mieszkalny
14.	Karczowiska Górne 1A	2	94,80	mieszkalny
15.	Wikrowo 2	2	65,40	mieszkalny
16.	Gajowiec 16	2	117,30	mieszkalny
17.	Jasionno 4	1	48,20	mieszkalny
18.	Dworki 4	1	55,91	mieszkalny
19.	Fiszewo 40	2	61,32	mieszkalny
20.	Kopanka Druga 7	1	41,08	mieszkalny
21.	Kopanka Druga 3	1	41,99	mieszkalny
22.	Kopanka Pierwsza	1	53,08	mieszkalny
	RAZEM	50	2 276,69	

§2.1. Prognozowany stan wielkości mieszkaniowego zasobu Gminy Gronowo Elbląskie z podziałem na lokale socjalne i komunalne przedstawia poniższa tabela:

Tabela nr 2

Lata	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Ilość lokali mieszkalnych w zasobie	46	42	40	38	37	36
Ilość lokali socjalnych w zasobie	0	1	0	0	0	0

§2.2. Stan techniczny zasobu mieszkaniowego jest zróżnicowany i uzależniony od wieku budynków, przeprowadzonych w przeszłości remontów oraz od stanu jego utrzymania.

Tabela nr 3

Wiek budynku	Ilość lokali	Udział procentowy w ogólnej liczbie lokali
Do 50 lat	18	36%
Od 50 do 100 lat	28	56%
Powyżej 100 lat	4	8%
Razem:	50	100%

§2.3 Bieżących napraw i konserwacji wymagają wszystkie budynki mieszkalne zasobu gminnego. Zdecydowana większość budynków wymaga modernizacji ze względu na ogólny stan techniczny i konieczność dostosowania do aktualnie obowiązujących przepisów budowlanych. Priorytetowym celem remontów i modernizacji jest zapewnienie bezpieczeństwa lokatorom, w związku z tym w pierwszej kolejności należy podejmować prace zmierzające do zabezpieczenia elementów konstrukcji budynków, instalacji technicznych oraz zabezpieczenia przeciwpożarowego. Podejmowane remonty mają na celu zapewnić utrzymanie zasobu mieszkaniowego Gminy Gronowo Elbląskie na zadowalającym poziomie technicznym. W okresie objętym Programem planuje się stopniową realizację robót w każdym roku w zakresie uzależnionym od posiadanych środków finansowych. W latach 2017- 2022 zamierza się dokonać: naprawy pokryć dachowych i kominów, wymiany obróbek blacharskich i rynien oraz rur spustowych, naprawy instalacji elektrycznych, naprawy i częściowej wymiany stolarki okiennej i drzwiowej, malowanie klatek schodowych budynków wielorodzinnych, jak też termoizolację budynków oraz instalacje przydomowych oczyszczalni ścieków.

Jako priorytetowe uznaje się remonty wynikające z wymogów bezpieczeństwa dla życia i zdrowia ludzi, bezpieczeństwa mienia.

§3. Stan wyposażenia technicznego lokali mieszkalnych przedstawia tabela nr 4:

Tabela nr 4

Wyposażenie techniczne	Liczba lokali mieszkalnych	Liczba lokali socjalnych	Procentowy udział w zasobie mieszkaniowym
Instalacja wodociągowa	50	0	100%
Instalacja kanalizacyjna	47	0	94%
Instalacja c.o.	36	0	72%
Inne urządzenia grzewcze	50	0	100%

§4. Zasób mieszkaniowy Gminy Gronowo Elbląskie w latach 2017-2022 ulegać będzie ciągłym zmianom. Powodem tego będzie planowany wykup lokali przez ich dotychczasowych najemców. Prognozowane zmiany mieszkaniowego zasobu w latach 2017-2022 obrazuje tabela nr 5:

Tabela nr 5

Lata	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Ilość lokali mieszkalnych w zasobie	46	42	40	38	37	36
Ilość lokali socjalnych w zasobie	0	1	0	0	0	0

Wielkości te są prognozą na koniec poszczególnych lat i odnoszą się do wielkości zasobu z 15 maja 2017 roku. Szacuje się, że w wyniku sprzedaży lokali w latach 2017 – 2022 na rzecz najemców stan zasobu zmniejszy się o 14 lokali mieszkalnych.

Rozdział III

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

§1. Czynniki mającymi istotny wpływ na stan techniczny budynku są: wiek budynku, rodzaj zabudowy, rodzaj pokrycia dachu, sposób utrzymania budynków i sposób ich użytkowania, a przede wszystkim wysokość środków finansowych jakie można przeznaczyć na wykonanie koniecznych remontów. W celu utrzymania zasobu mieszkaniowego na dobrym poziomie technicznym konieczne jest podejmowanie działań zmierzających do zachowania substancji budowlanej wraz z instalacjami w należytym stanie. Za celowe i konieczne uznaje się przeprowadzenie w części budynków stanowiących własność i współwłasność Gminy Gronowo Elbląskie modernizacji i remontów w takim zakresie, aby ze względu na ich stan techniczny nieruchomości te mogły w okresie obowiązywania niniejszego Programu, osiągnąć jak najlepszy stan techniczny. Zakłada się systematyczną poprawę stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Gronowo Elbląskie z uwzględnieniem pierwszeństwa realizacji działań, których celem jest zapewnienie bezpieczeństwa ludzi i mienia. Plan remontów w kolejnych latach przedstawia tabela nr 6:

Tabela nr 6

Lata	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Potrzeby remontowe (ilość budynków)	1	1	1	1	1	1

§2. W zależności od możliwości finansowych Gminy w każdym roku budżetowym należy przewidzieć środki finansowe na remonty gminnej substancji mieszkaniowej w wysokości co najmniej jak w tabeli nr 7:

Tabela nr 7

Rodzaj kosztów	Wielkość planowanych wydatków (w tys. zł)					
	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Roboty remontowe	50,0	50,0	48,0	48,0	45,0	45,0
Modernizacja	20,0	20,0	20,0	20,0	21,0	21,0

§3. Plan remontowy w latach 2017-2022 będzie realizowany w oparciu o środki określone w budżecie Gminy Gronowo Elbląskie.

Rozdział IV

Planowana sprzedaż lokali w poszczególnych latach

§ 1. Planowana sprzedaż budynków i lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Gronowo Elbląskie obrazuje tabela nr 8:

Tabela nr 8

Lata	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Ilość lokali	4	2	2	2	2	2

§ 2.Wykonanie założonego planu sprzedaży budynków i lokali mieszkalnych uzależniona jest przede wszystkim od ilości złożonych wniosków o wykup przez ich najemców.

§ 3. Przy sprzedaży lokali mieszkalnych priorytet stanowić będzie sprzedaż lokali w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy mniejszym niż 20%. W tym celu Gmina może skorzystać z uprawnień wynikających z art. 21 ust. 4 i 5 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie Gminy i zmianie Kodeksu cywilnego dotyczących prawa złożenia najemcy oferty nabycia lokalu lub w przypadku nie przyjęcia oferty, z prawa wypowiedzenia umowy najmu z zastrzeżeniem zapewnienia najemcy lokalu zamiennego. Działania te mają doprowadzić do zmniejszenia liczby wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy Gronowo Elbląskie, a tym samym do zmniejszenia finansowego zaangażowania we wspólnotach, co będzie miało wpływ na poprawę efektywności gospodarowania gminnym

zasobem mieszkaniowym.

§ 4. Sukcesywne wyzbywanie się mieszkań, a tym samym całości nieruchomości komunalnych pozwoli ograniczyć koszty eksploatacji tych zasobów, które powodują znaczne obciążenie finansowe budżetu. Jednocześnie przyjąć należy, że właściciele indywidualni całości zasobu budynków wielorodzinnych działając na zasadzie dbałości o swoje mienie spowodują szybszą poprawę ich stanu technicznego.

§ 5. Sprzedaż lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy jest realizowana w oparciu o Uchwałę nr V/37/03 Rady Gminy Gronowo Elbląskie z dnia 28.03.2003r. w sprawie określenia zasad gospodarki nieruchomościami i zasady sprzedaży nieruchomości sprzedawanych jako lokale mieszkalne i użytkowe oraz przyznawania pierwszeństwa i udzielania bonifikat w ich nabyciu.

Rozdział V

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 1. Polityka czynszowa Gminy powinna zmierzać do takiego kształtowania stawek czynszu najmu w latach 2017-2022, które zapewniłyby samowystarczalność finansową gospodarki mieszkaniowej. W związku z powyższym dążenia Gminy będą zmierzać do stanu, który zminimalizuje dopłaty z budżetu Gminy do utrzymania zasobu mieszkaniowego. Wpływy z czynszów stopniowo powinny pokrywać nie tylko koszty bieżącego utrzymania budynków, ale zapewnić również pozyskanie środków na remonty.

§ 2. Najemcy lokali opłacają czynsz najmu ustalony według stawki podstawowej za 1m² powierzchni użytkowej lokali z uwzględnieniem czynników obniżających lub podwyższających wartość użytkową lokalu.

§ 3. Stawkę czynszu za 1m² ustala Wójt Gminy Gronowo Elbląskie w drodze Zarządzenia. Podwyższenie czynszu może być dokonywane nie częściej niż co 12 miesięcy.

§ 4. Wykaz czynników obniżających wartość użytkową lokalu oraz wskaźnik obniżający stawkę bazową czynszu określa tabela nr 9:

Tabela nr 9

Czynniki obniżające wartość użytkową lokalu	Wskaźnik obniżający stawkę
Brak WC i kanalizacji sanitarnej	10%
Brak łazienki	10%
Brak urządzeń wodociągowych	10 %

§ 5. Wykaz czynników podwyższających wartość użytkową lokalu oraz wskaźnik podwyższający stawkę bazową czynszu określa tabela nr 10:

Tabela nr 10

Czynniki podwyższające wartość użytkową lokalu	Wskaźnik podwyższający stawkę
Centralne ogrzewanie	10%
Ciepła woda	10%

§ 6. Stawka czynszu za lokal socjalny stanowi 50% najniższego czynszu za lokal mieszkalny. Czynniki obniżające stawkę czynszu nie dotyczą czynszu za lokale socjalne.

§ 7. Warunki obniżania czynszu:

- 1) Ustala się następujące granice dochodu uprawniające do ubiegania się o obniżkę czynszu:
 - obniżka czynszu o 10%- jeżeli średni miesięczny dochód najemcy w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku, nie przekracza 80% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym i 100% tej kwoty w gospodarstwie jednoosobowym,
 - obniżka czynszu o 20% - jeżeli średni miesięczny dochód najemcy w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku, nie przekracza 60% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym i 80% tej kwoty w gospodarstwie jednoosobowym.
- 2) Za dochód uważa się dochód w rozumieniu przepisów ustawy o dodatkach mieszkaniowych.
- 3) Przy udzielaniu obniżki uwzględnia się kwotę najniższej emerytury obowiązującej

w dniu złożenia wniosku, ogłaszanej przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej „Monitor Polski”, na podstawie art. 94 ust. 2 pkt 1 lit. a ustawy z dnia 17 grudnia 1998 r. o emeryturach i rentach z Funduszu Ubezpieczeń społecznych (Dz. U. z 2016r. poz. 887ze zm.).

- 4) Obniżka czynszu następuje na wniosek Najemcy i udzielana jest na okres 12 miesięcy, licząc od pierwszego dnia miesiąca następującego po dniu złożenia wniosku.
- 5) Obniżki czynszu nie udziela się:
- najemcy lokalu socjalnego,
 - najemcy, który zalega z zapłatą należności za wynajmowany lokal mieszkalny za okres co najmniej 3 miesięcy.

Rozdział VI

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

§ 1. W latach 2017-2022 nie przewiduje się zmian w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy.

§ 2. Zarządzanie i administrowanie budynkami i lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy nadal sprawowane będzie przez Wójta Gminy Gronowo Elbląskie (z wyjątkiem budynków, w których została utworzona Wspólnota mieszkaniowa); w miarę dokonywanych sprzedaży lokali, zarząd lokalami mieszkalnymi sprawować będą wspólnoty mieszkaniowe.

§ 2.1. Planowane zmiany w zakresie zarządzania zasobem mieszkaniowym Gminy Gronowo Elbląskie obrazuje tabela nr 11:

Tabela nr 11

Lata	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Ilość lokali oddanych w zarządzanie wspólnotom mieszkaniowym	4	2	2	2	2	2
Ilość lokali w zasobie mieszkaniowym gminy	46	44	42	40	38	36

§ 3. Zadania z zakresu zarządu mieszkaniowym zasobem Gminy obejmują w szczególności:

- 1) remonty i konserwacje lokali mieszkalnych i budynków,
- 2) prowadzenie spraw związanych z najmem lokali poprzez zawieranie umów najmu, pobieranie czynszu i innych opłat związanych z najmem lokali,
- 3) utrzymanie w należytym stanie technicznym nieruchomości oraz znajdujących się na nich urządzeń komunalnych,
- 4) organizowanie i prowadzenie zarządu lokalami będącymi własnością Gminy.

Rozdział VII

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej

§ 1, Źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej Gminy Gronowo Elbląskie w latach 2017-2022 będą:

1. wpływy z czynszów za lokale mieszkalne,
2. środki pieniężne pochodzące z budżetu gminy.

Tabela nr 12

Źródła Finansowania (w tys. zł)	LATA					
	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Wpływy z czynszów najmu lokali mieszkalnych	72,0	74,0	70,00	69,0	68,0	68,0
Środki pieniężne przewidziane w budżecie	70,0	70,0	68,0	68,0	66,0	66,0

Rozdział VIII

Wysokość planowanych wydatków 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

§ 1. Podstawowym źródłem finansowania bieżącego utrzymania zasobów mieszkaniowych są wpływy z czynszu za najem lokali mieszkalnych. Jednym z podstawowych założeń w zakresie gospodarki mieszkaniowej powinno być kształtowanie stawek czynszu za lokale w takiej wysokości, aby uzyskane wpływy wystarczyły na pokrycie wydatków w zakresie eksploatacji, konserwacji i zarządu nieruchomościami, czyli utrzymania zasobu w stanie nie pogorszonej. Prognozę na lata 2017-2022 w zakresie wydatków w kolejnych latach z

podziałem na poszczególne rodzaje kosztów związanych z utrzymaniem zasobu mieszkaniowego przedstawia tabela nr 13:

Tabela

nr 13

Rodzaj kosztów	Wielkość planowanych wydatków (w tys. zł)					
	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Bieżąca eksploatacja	82,0	82,0	80,0	80,0	78,0	78,0
Remonty częściowe	50,0	50,0	48,0	48,0	45,0	45,0
Modernizacja	20,0	20,0	20,0	20,0	21,0	21,0
Koszty zarządu nieruchomościami	38,6	38,60	39,0	39,0	37,0	37,0
Wydatki inwestycyjne	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
RAZEM	190,6	190,6	180,0	180,0	181,0	181,0

§ 2. Analizując prognozowane koszty utrzymania gminnego zasobu mieszkaniowego oraz wpływy z czynszu, należy zauważyć, że wpływy z czynszu mogą nie wystarczyć na pokrycie ponoszonych kosztów utrzymania zasobu mieszkaniowego. Mając na uwadze trudną sytuację finansów publicznych, a co za tym idzie również jednostek samorządu terytorialnego, należy zdecydować o konieczności podwyższenia czynszu dla najemców lokali wchodzących w skład gminnego zasobu mieszkaniowego. Decyzja taka powinna zostać podjęta w przyszłych latach po przeprowadzeniu analizy finansowej oraz ocenie skutków jakie będzie za sobą niosła w szczególności dla rodzin o najniższych dochodach.

Rozdział IX

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

§ 1. Przedstawione zamierzenia w rozdziałach 1-8 mają na celu wykorzystanie i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Gronowo Elbląskie uwzględniając aktualne i przewidywane możliwości organizacyjne i finansowe Gminy.

W celu poprawienia efektywności gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy, a także mając na uwadze racjonalne gospodarowanie zasobem mieszkaniowym oraz ochrony lokatorów należy przyjąć następujące zasady:

1. W przypadku zamian lokali między najemcami, należy umożliwić dokonywanie tych zamian najemcom, nie posiadającym zadłużenia z tytułu opłat czynszowych.
2. Preferowanie zamian lokali większych na mniejsze, posiadające obniżony standard wyposażenia, w przypadku osób posiadających zadłużenie z tytułu opłat czynszowych. Przy zamianie lokali wymagana jest zgoda właścicieli lub zarządców.

Koszty remontów lokali podlegających zamianie, obciążają najemców.

3. Dążenie do odzyskiwania do ponownego zasiedlenia mieszkań zajmowanych przez osoby posiadające tytuł prawny do innego lokalu bądź domu.
4. Racjonalne wykorzystywanie środków finansowych na remonty budynków i lokali mieszkalnych.
5. Aktywna windykacja należności czynszowych. Najemcy o trudnej sytuacji materialnej będą informowani o możliwościach uzyskania dodatków mieszkaniowych i innych form pomocy.
6. Utrzymanie planowanej sprzedaży lokali na poziomie określonym w §1 rozdziału IV niniejszego Programu.

Uzasadnienie

Zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej jest zadaniem własnym Gminy nałożonym ustawą z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (t.j. Dz. U. z 2016r., poz. 1610).

O kształcie lokalnej polityki mieszkaniowej decydują wszelkie działania, decyzje i plany przyszłych przedsięwzięć zmierzające do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej, przy uwzględnieniu lokalnych uwarunkowań społeczno-gospodarczych, a w szczególności finansowych.

Najczęściej przyjmuje się, iż programy opracowywane są na co najmniej 5 lat (zgodnie z dyspozycją wynikającą z ustawy) jako okres najbardziej realny do efektywnego i racjonalnego gospodarowania istniejącym zasobem mieszkaniowym.

Zgodnie z art. 4 wyżej wymienionej ustawy zadaniem własnym Gminy jest tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej. W tym celu Gmina może tworzyć i posiadać zasób mieszkaniowy. W skład zasobu mieszkaniowego Gminy wchodzi lokale stanowiące własność Gminy Gronowo Elbląskie.

Zasady gospodarowania zasobem mieszkaniowym wynikają z art. 21 wyżej wymienionej ustawy. W tym celu konieczne jest uchwalenie przez Radę Gminy między innymi Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy. W programie tym oprócz prognoz dotyczących wielkości zasobu, jego potrzeb remontowych, źródeł finansowania, sprzedaży lokali określa się także zasady polityki czynszowej. Kluczowym aspektem Wieloletniego Programu jest wskazanie optymalnej formuły organizacji zarządzania i administrowania nieruchomościami mieszkaniowymi.