

Projekt

z dnia 18 grudnia 2023 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA
RADY GMINY ŁĘKA OPATOWSKA
w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Łęka Opatowska**

Na podstawie art. 4 ust. 1 i 2, 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 (tekst jedn.: Dz. U. z 2023 r. poz. 725) oraz art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1, ust. 2 pkt 3, art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jedn.: Dz. U. z 2023 r. poz. 40 ze zm.) Rada Gminy Łęka Opatowska uchwala, co następuje:

§ 1. Przyjmuje się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Łęka Opatowska na lata 2024-2028, zgodnie z załącznikiem nr 1 do uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Łęka Opatowska.

§ 3. Traci moc uchwała nr IV/27/2018 Rady Gminy Łęka Opatowska z dnia 31 grudnia 2018 r. w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Łęka Opatowska

§ 4. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14-tu dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

**WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY
ŁĘKA OPATOWSKA na lata 2024-2028**

**Rozdział 1.
Postanowienia ogólne**

§ 1. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Łęka Opatowska na lata 2024-2028 dalej zwany "Programem" obejmuje w szczególności:

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, a także koszty inwestycyjne;
8. opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, a w szczególności:
 - a) niezbędny zakres zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali,
 - b) ewentualną planowaną sprzedaż lokali.

**Rozdział 2.
Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy
w poszczególnych latach.**

§ 2. 1. Według stanu na dzień 31.12.2022 r. mieszkaniowy zasób gminy wynosił 11 lokali o łącznej powierzchni 560,84 m² z czego wszystkie lokale w 4 budynkach są w 100% własnością gminy Łęka Opatowska.

2. Prognoza dotycząca wielkości zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach zakłada wzrost liczby mieszkań wynikający przede wszystkim z planowanego powiększenia zasobu.

Tabela nr 1 (prognoza wielkości stanu mieszkaniowego gminy w latach 2024-2028)

Rok	Liczba lokali mieszkalnych	Przybliżona pow. użytkowa (m ²)
2024	11	561
2025	11	561
2026	11	561
2027	11	561
2028	16	736

3. Stan techniczny zasobu mieszkaniowego:

- a) Stan techniczny posiadanych zasobów mieszkalnych jest zróżnicowany i zależy od wieku budynków, rodzaju konstrukcji, wyposażenia w instalacje, rodzaju i stanu pokrycia dachowego, sposobu podpiwniczenia i izolacji budynku, sposobu utrzymania i użytkowania budynku,

- b) Wszystkie lokale mieszkalne wyposażone są w instalacje elektryczne, c.o., kanalizacyjne,
 - c) Potrzeby w zakresie remontów budynków i lokali mieszkalnych będących w zasobie Gminy wynikają z okresowych przeglądów stanu technicznego budynków,
 - d) Podstawowym zadaniem gminy będzie utrzymanie właściwego stanu technicznego budynków. Ze względu na ograniczone środki finansowe podejmowane w kolejnych latach działania będą miały na celu utrzymanie zasobu gminy w stanie niepogorszonym i pozyskanie środków na budowę nowych 5 lokali w miarę pozyskiwania dodatkowych środków finansowych.
4. Powiększenie zasobu mieszkaniowego w kolejnych pięciu latach, może być realizowane w szczególności przez:
- a) nowe budownictwo realizowane w ramach własnych środków finansowych, partnerstwa publiczno prywatnego lub towarzystwa budownictwa społecznego;
 - b) adaptacje budynków komunalnych i powierzchni niemieszkalnych (np. strychów, pralni, pomieszczeń niemieszkalnych itp.),
 - c) pozyskiwanie budynków lub lokali na podstawie obowiązujących przepisów, celem adaptacji na lokale mieszkalne.
5. W celu skuteczniejszej realizacji zadań, o których mowa w programie, a których celem jest tworzenie warunków do zaspakajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej, dopuszcza się możliwość wynajmowania lokali od innych właścicieli lokali i podnajmowania osobom trzecim, w tym również dla realizacji prawomocnych wyroków sądowych według zasad określonych w ustawie o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

Rozdział 3.

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

§ 3. 1. Potrzeby remontowe wynikają z konieczności utrzymania stanu technicznego na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo dla życia, zdrowia ludzi i bezpieczeństwo mienia oraz środowiska. Mając na uwadze zasady prawidłowej eksploatacji w budynkach mieszkaniowego zasobu gminy, należy w pierwszej kolejności usunąć wady technologiczne zagrażające dekapitalizacji budynku oraz wymienić elementy budynku technicznie zużyte. Z uwagi na znaczny zakres koniecznych do wykonania prac oraz ograniczone możliwości finansowe, realizację przedsięwzięć remontowych należy rozłożyć na wiele lat. Głównym celem programu polityki remontowej jest modernizacja istniejącego zasobu w ujęciu kompleksowym a zaproponowany zakres rzeczowy obejmuje poza niezbędnymi pracami remontowymi roboty awaryjne i nieprzewidziane.

2. W zakresie realizacji przedsięwzięć remontowych należy przyjąć następujące priorytety przedmiotowe:

- 1) dokonanie koniecznych remontów pokryć dachowych;
- 2) termomodernizacja budynków;
- 3) remonty klatek schodowych;
- 4) wymiana instalacji elektrycznej;
- 5) roboty awaryjne i nieprzewidziane.

3. Za cel polityki remontowej nieruchomości przyjmuje się:

- 1) doprowadzenie do wyrównania stanów technicznych wszystkich budynków stanowiących mieszkaniowy zasób gminy, poprzez przyjęcie zasady, iż nakłady na remonty pozwolą na utrzymanie budynków w stanie niepogorszonym, a budynki będą posiadać sprawnie działające instalacje wodociągowe, kanalizacyjne, bezpieczną instalację elektryczną odpowiadającą obecnym wymogom technicznym oraz niskie zużycie ciepła, będące wynikiem dokonanej termorenowacji (ocieplenia) budynku;

- 2) określenie priorytetowych kierunków w zakresie remontów mieszkaniowego zasobu gminy, zmierzających do stałego podnoszenia nakładów finansowych na remonty, które pozwolą uniknąć wydawania środków finansowych na usuwanie stanów awaryjnych, w celu podejmowania odpowiedzialnych decyzji w zakresie kolejności wykonywania robót, ich celowości oraz przyjmowania odpowiedzialności za podejmowane decyzje.
4. Przyjmuje się zasadę, iż potrzeby remontowe nieruchomości stanowiących własność i współwłasność gminy, na każdy rok kalendarzowy określane będą w oparciu o przeglądy stanu technicznego budynków tak, aby środki finansowe niezbędne dla realizacji konkretnych - najpilniejszych działań, mogły zostać zabezpieczone w budżecie Gminy na kolejny rok.

Rozdział 4.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach oraz wysokość wydatków 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 wydatki inwestycyjne

- § 4. 1.** Finansowanie inwestycji i remontów nieruchomości stanowiących własność gminy, odbywać się będzie z przychodów własnych podmiotu zarządzającego zasobem oraz ze środków ujętych w budżecie gminy, w każdym kolejnym roku kalendarzowym.
2. Środki pieniężne na finansowanie inwestycji i remontów nieruchomości, będą środkami pochodzącymi z następujących źródeł:
- 1) z czynszów za lokale mieszkalne i użytkowe;
 - 2) z odszkodowań za bezumowne korzystanie z lokali i powierzchni użytkowych;
 - 3) z budżetu gminy;
 - 4) dotacje z budżetu państwa;
 - 5) dotacje z Unii Europejskiej, pozyskiwane w ramach programów;
 - 6) z innych źródeł finansowania, przewidzianych przepisami prawa.
3. Priorytetem dla gospodarki mieszkaniowej, w okresie obowiązywania programu, będzie zminimalizowanie dopłaty z budżetu gminy do utrzymania zasobu mieszkaniowego.

§ 5. 1. Dla osiągnięcia celów, określonych w niniejszym programie, zmierzających między innymi do posiadania dostatecznej ilości lokali mieszkalnych oraz właściwego standardu posiadanego zasobu mieszkaniowego, zakłada się stały i systematyczny wzrost wydatków na ten cel.

2. Przewiduje się, iż wydatki na utrzymanie mieszkaniowego zasobu gminy będą wzrastały, zgodnie ze wzrostem stawki bazowej czynszu w mieszkaniowym zasobie gminy, która powinna kształtować się na poziomie umożliwiającym finansowanie zadań związanych z utrzymaniem tego zasobu w stanie niepogorszonym - a dodatkowo będą pokrywane ze środków finansowych, przewidzianych w budżecie gminy na ten cel.

Tabela nr 2 (prognoza wielkości wydatków na mieszkaniowy zasób gminy w latach 2024-2028)

Rodzaj wydatku	2024	2025	2026	2027	2028
Koszty bieżącej eksploatacji	35.000,00 zł	35.000,00 zł	40.000,00 zł	40.000,00 zł	50.000,00 zł
Koszty remontów i modernizacji lokali	60.000,00 zł	100.000,00 zł	150.000,00 zł	150.000,00 zł	150.000,00 zł
Koszty zarządu nieruchomościami	15.000,00 zł	15.000,00 zł	20.000,00 zł	20.000,00 zł	25.000,00 zł
Koszty inwestycyjne	W zależności od pozyskanych środków zewnętrznych				

Rozdział 5.

Planowana sprzedaż lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Łęka Opatowska

- § 6. 1. Dopuszcza się sprzedaż lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Łęka Opatowska, w oparciu o obowiązujące przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz według zasad określonych odrębnymi uchwałami Rady Gminy Łęka Opatowska.
2. Celem sprzedaży lokali mieszkalnych powinno być:
- a) pozyskiwanie środków na nowe budownictwo i inne cele inwestycyjne w posiadanych zasobach;
 - b) racjonalne gospodarowanie mieszkaniowym zasobem gminy, poprzez żądanie od nabywcy, w przypadku zbycia lokalu - zwrotu udzielonej bonifikaty, w przypadkach przewidzianych w ustawie o gospodarce nieruchomościami.
3. Lokale mieszkalne sprzedawane są ich najemcom, którym przysługuje pierwszeństwo w ich nabyciu.
4. Ilość lokali przeznaczonych do sprzedaży w kolejnych latach wynikać będzie z ilości złożonych wniosków przez najemców oraz ilości wolnych lokali, których zbycie uzasadnione będzie względami racjonalnego gospodarowania oraz względami ekonomicznymi gminy, gdzie najemcy nie skorzystali z prawa pierwszeństwa w nabyciu lokalu a gmina posiada niewielkie udziały w nieruchomości wspólnej ale po uprzednim zapewnieniu tym najemcom lokali zamiennych.
5. Wyłącza się ze sprzedaży na rzecz najemców:
- a) lokale, których najemcy zalegają z opłatą czynszu;
 - b) położone w budynkach przeznaczonych do rozbiórki, barakach, budynkach szkół i przedszkoli oraz w budynkach zajmowanych przez inne jednostki organizacyjne;
 - c) inne, położone w budynkach, w stosunku, do których, ze względu na szczególne okoliczności, Wójt Gminy Łęka Opatowska postanowi o ich wyłączeniu ze sprzedaży.
6. Wójt Gminy Łęka Opatowska może również odmówić sprzedaży lokali w innych uzasadnionych przypadkach, w szczególności w przypadku, gdy sprzedaż lokalu sprzeczna będzie z interesem gminy.
7. Przyjmuje się zasadę, iż przedmiotem zbycia mogą być wyłącznie lokale mieszkalne, które Gmina Łęka Opatowska przeznacza do zbycia, w oparciu o stosowną uchwałę Rady Gminy.

Rozdział 6.

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

- § 7. 1. Zarządzanie lokalami i nieruchomościami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Łęka Opatowska, definiuje się, jako podejmowanie decyzji i dokonywanie czynności mających na celu w szczególności:
- 1) zapewnienie właściwej gospodarki ekonomiczno - finansowej nieruchomości;
 - 2) zapewnienie bezpieczeństwa użytkowania i właściwej eksploatacji nieruchomości;
 - 3) zapewnienie właściwej gospodarki energetycznej, w rozumieniu przepisów prawa energetycznego;
 - 4) bieżące administrowanie nieruchomością;
 - 5) utrzymanie nieruchomości w stanie nie pogorszonym, zgodnie z jej przeznaczeniem;
 - 6) uzasadnione inwestowanie w tę nieruchomość.
2. Czynności związane z zarządzaniem i administrowaniem mieszkaniowym zasobem Gminy Łęka Opatowska, wykonuje Wójt Gminy Łęka Opatowska lub osoba albo podmiot przez niego upoważniony.
3. Zarządzanie zasobem mieszkaniowym Gminy Łęka Opatowska prowadzone jest w sposób bezpośredni, który jest możliwy jedynie przy prowadzeniu przez gminę.

4. Zakłada się, iż w okresie obowiązywania niniejszego programu, mogą zostać podjęte działania zmierzające do opracowania ewentualnych zmian w sposobie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy, których celem będzie poprawa efektywności świadczonych usług.

Rozdział 7.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 8. 1. W celu prowadzenia właściwej gospodarki lokalami mieszkalnymi, należytego utrzymania technicznego budynków mieszkalnych, podniesienia standardu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy, a w efekcie poprawy warunków mieszkaniowych najemców lokali mieszkalnych, przyjmuje się do realizacji zasady polityki czynszowej dla mieszkaniowego zasobu Gminy Łęka Opatowska, wynikające z niniejszego programu.

2. Czynsz obejmuje koszty administrowania, konserwacji i utrzymania technicznego budynku, w tym remonty, koszty utrzymania zieleni oraz wszystkich pomieszczeń wspólnego użytkowania, w tym opłaty za utrzymanie czystości oraz opłaty publiczno-prawne.
3. Najemca, oprócz czynszu, jest zobowiązany do uiszczania podatku od nieruchomości, opłat związanych z eksploatacją mieszkania, a niezależnych od właściciela, tj. opłat za dostawę do lokalu energii cieplnej i elektrycznej, gazu i wody oraz odbiór nieczystości płynnych i stałych, w przypadkach, gdy korzystający z lokalu nie ma zawartej odrębnej umowy na te usługi.

§ 9. Miesięczne stawki czynszu najmu 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego i stawki za najem socjalny lokalu ustala Wójt Gminy Łęka Opatowska w drodze zarządzenia, z zachowaniem zasad wynikających z obowiązujących w tym zakresie przepisów prawnych.

§ 10. Zakłada się, że w celu prawidłowej realizacji założeń wynikających z niniejszego programu, stawka bazowa czynszu za najem lokali mieszkalnych powinna wzrastać systematycznie co dwa lata.

§ 11. 1. Oceny stanu technicznego budynków będą sporządzane w każdym roku kalendarzowym, w oparciu o przepisy ustawy - Prawo budowlane.

2. Za sporządzenie oceny stanu technicznego odpowiedzialny jest zarządca budynku.

§ 12. 1. Wysokość czynszu dla danego lokalu określa się na podstawie stawki bazowej czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu i czynników obniżających wartość użytkową lokalu.

2. Bazową stawkę czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu stanowi stawka ustalona dla standardowego lokalu.
3. Poprzez standardowy lokal, o którym mowa w ust. 2, rozumie się samodzielny lokal z kuchnią, łazienką lub ustępem, wyposażony w instalacje techniczne: system grzewczy, wodociągową, kanalizacyjną i gazową albo instalację elektryczną.
4. Ustala się czynniki obniżające wartość użytkową lokalu, mające wpływ na wysokość stawki czynszowej:
- a) czynniki główne:
- 1) mieszkanie bez systemu grzewczego (-) 10%
 - 2) mieszkanie bez łazienki (-) 10%
 - 3) mieszkanie bez WC (-) 10%
 - 4) mieszkanie bez kuchni (-) 6% lub z kuchnią bez naturalnego oświetlenia
- b) czynniki dodatkowe:
- 1) mieszkanie w budynku substandardowym (-) 10%
 - 2) mieszkanie w suterenie (-) 10%.
5. Z tytułu głównych czynników, obniżka czynszu może nastąpić tylko z powodu dwóch czynników.

6. Z tytułu dodatkowych czynników, obniżka czynszu może nastąpić tylko z powodu jednego czynnika.
7. Określenie stawki czynszu dla danego lokalu polega na zsumowaniu wartości procentowej czynników obniżających wartość użytkową lokalu w stosunku do stawki bazowej.
8. Przez budynek substandardowy należy rozumieć budynek, w stosunku, do którego organ nadzoru budowlanego wydał decyzję o opróżnieniu, wyłączeniu z użytkowania lub rozbiórce.

§ 13. 1. Stawka czynszu za najem socjalny lokalu nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w mieszkaniowym zasobie Gminy Łęka Opatowska

2. Stawka czynszu za lokale wolne, o powierzchni przekraczającej 80 m², ustalana jest na podstawie zapisów § 13 niniejszej uchwały, z zastrzeżeniem, iż lokal ten zostanie wynajęty rodzinom wielodzietnym, uprawnionym do uzyskania lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Łęka Opatowska.
3. Za pomieszczenia, które nie są zaliczane, w rozumieniu ustawy, do powierzchni użytkowej lokalu, wynajęte dodatkowo, jako pomieszczenie z przeznaczeniem na cele gospodarcze służące temu lokalowi, najemca opłaca czynsz ustalony zarządzeniem Wójta Gminy Łęka Opatowska, który nie może przewyższać wysokości stawki należnej za dany lokal.
4. W przypadku samowolnego zajęcia lokalu, wynajmujący występuje z powództwem do sądu o nakazanie eksmisji. Do czasu opróżnienia lokalu, nalicza się odszkodowanie w wysokości czynszu, jaki wynajmujący mógłby otrzymać z tytułu najmu lokalu, jednakże nie więcej niż 3% wartości odtworzeniowej lokalu.

§ 14. Czynsz najmu dla lokali wolnych prawnie, przekazanych przez najemcę wynajmującemu, a oddawanych ponownie w najem oraz zasiedlanych po raz pierwszy, może zostać ustalony w wysokości do 3% wartości odtworzeniowej budynku.

§ 15. Zmiana wysokości czynszu może nastąpić tylko z zachowaniem zasad wynikających z obowiązujących w tym zakresie przepisów prawa, w szczególności przepisów ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

§ 16. Czynsz najmu i inne opłaty, w tym niezależne, za lokale wymienione w § 9, § 14 ust. 3 płacone są z góry, w terminie 14 dni od daty wystawienia faktury, na wskazany przez wynajmującego rachunek, za wyjątkiem przypadków, gdy strony pisemnie ustalą zmianę terminu lub formę zapłaty.

§ 17. 1. Ustala się, iż z wnioskiem o obniżkę stawki bazowej czynszu, mogą występować najemcy lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Łęka Opatowska, w przypadku, gdy stawka czynszu za zajmowany lokal odpowiadać będzie, co najmniej 3% wartości odtworzeniowej budynku.

2. Najemca ubiegający się o obniżkę czynszu, o której mowa w ust. 1, jest zobowiązany do złożenia stosownego wniosku o jej przyznanie. Obniżka czynszu udzielona może zostać najemcy, który spełni kryteria dochodowe, uzasadniające zastosowanie obniżki czynszu, przewidziane w odrębnej uchwale, przyjętej w oparciu o art. 21 ust. 1 pkt 2 i ust. 3 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

Rozdział 8.

Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Łęka Opatowska.

§ 18. 1. W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Łęka Opatowska, planuje się w okresie obowiązywania niniejszego programu:

- 1) skuteczną realizację przyjętej w programie polityki czynszowej, polegającą na systematycznej zmianie wysokości czynszu, umożliwiającej zwiększenie nakładów finansowych na remonty nieruchomości, w wysokości nie mniejszej, niż szacowanej w programie;

- 2) opracowanie przez zarządzającego gminnym zasobem, krótkoterminowych, rocznych programów w zakresie polityki remontowej mieszkaniowego zasobu gminy, umożliwiających skuteczniejszą realizację programu;
 - 3) weryfikację umów najmu i wypowiedzanie ich najemcom, którzy mają zaspokojone potrzeby mieszkaniowe;
 - 4) wdrażanie systemu wielopłaszczyznowej zamiany lokali mieszkalnych, służącej do realizacji celów, jakimi są:
 - a) racjonalne przeprowadzanie napraw i remontów lokali mieszkalnych, poprzez dostarczanie lokali zamiennych najemcy, w każdym przypadku, gdy rodzaj naprawy lub remontu wymaga przeniesienia do lokalu zamiennego na czas jego trwania;
 - b) likwidacja dysproporcji między powierzchnią lokali mieszkalnych zajmowanych przez lokatorów zasobu komunalnego, ilością osób w nich zamieszkujących a dochodami ich gospodarstw domowych i możliwościami bieżącego regulowania opłat związanych z najmem lokalu (czynsz, opłaty niezależne), również w ramach zamian lokali pomiędzy kontrahentami, za uregulowaniem zaległości czynszowych lub ich części;
 - 5) podjęcie działań zmierzających do zwalniania lokali wyodrębnionych z mieszkaniowego zasobu gminy, jako lokale socjalne, a zajmowanych jeszcze przez osoby o wyższym dochodzie, poprzez proponowanie im innych lokali o lepszym standardzie, w celu powiększenia zasobu lokali socjalnych;
 - 6) monitorowanie potrzeb lokalowych mieszkańców, w związku z wypowiedzaniem umów najmu lokali mieszkalnych w świetle art. 11 ust. 5 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego;
 - 7) pozyskanie zewnętrznych środków finansowych,
 - 8) adaptacje budynków niemieszkalnych.
2. W celu pozyskania dodatkowych lokali mieszkalnych do mieszkaniowego zasobu Gminy Łęka Opatowska:
- 1) dopuszcza się wynajem lokali mieszkalnych i ich nabywanie na własność od różnych podmiotów dysponujących mieszkaniem, w tym od właścicieli mieszkań na rynku wtórnym;
 - 2) nabywanie budynków mieszkalnych, wykończonych lub będących w trakcie realizacji;
 - 3) przeznaczenie terenów gminnych pod budownictwo mieszkaniowe przez różne podmioty gospodarcze;
 - 4) rozbudowę, nadbudowę i przebudowę na cele mieszkalne pomieszczeń wspólnego użytku w budynkach stanowiących własność gminy i własność wspólnot mieszkaniowych za ich zgodą;
 - 6) zapewnienie rezerwy terenowej dla nowego budownictwa;
 - 7) inwestowanie w uzbrojenie terenów przeznaczanych pod budownictwo mieszkaniowe.
3. Nie planuje się w latach 2024-2028 sprzedaży lokali mieszkalnych będących w zasobie Gminy Łęka Opatowska.