

Załącznik do Uchwały Nr

Rady Miejskiej w Łapach z dnia..... r.

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY ŁAPY NA LATA 2024 – 2028

Rozdział I

POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1. Tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej należy do zadań własnych gmin z mocy obowiązujących przepisów - ustawy o samorządzie gminnym, ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, które powinny przyjąć odpowiednią do warunków lokalnych politykę mieszkaniową oraz wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

§ 2. Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Łapy na lata 2024-2028 uwzględnia aktualne uwarunkowania lokalne, stan prawa oraz wynikające z tego potrzeby.

§ 3. Ilekroć w programie jest mowa o:

1. Gminie - rozumie się przez to Gminę Łapy;
2. Burmistrzowi — rozumie się przez to Burmistrza Łap;
3. Programie - należy przez to rozumieć Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Łapy;
4. Ustawie - rozumie się przez to ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t. j. Dz. U. z 2023 r. poz. 725);
5. Mieszkaniowym zasobie gminy (w skrócie MZG) — należy przez to rozumieć Mieszkaniowy Zasób Gminy Łapy;

6. Czynnemu — należy przez to rozumieć czynsz ustalony dla lokali wchodzących w skład Mieszkaniowego Zasobu Gminy Łapy;

Rozdział II

PROGNOZA DOTYCZĄCA WIELKOŚCI ORAZ STANU TECHNICZNEGO ZASOBU MIESZKANIOWEGO GMINY W LATACH 2024-2028

§ 4. 1. Lokali mieszkalnych wchodzących w skład MZG jest 44. Rozmieszczone są w 14 lokalizacjach; 13 w budynkach wielomieszkaniowych; 1 w zabudowie kontenerowej.

2. Łączna powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych wynosi: 1 392,63 m² w tym:

1) lokale w ramach najmu socjalnego znajdują się w 8 lokalach, które zajmują powierzchnię 117,90 m²;

2) lokale przeznaczone na wykonywanie zadań jednostek samorządu terytorialnego realizowanych na zasadach przewidzianych w ustawie z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej (t. j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1288) oraz w ustawie z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i pieczy zastępczej (t. j. Dz. U. z 2024 r. poz. 177) znajdują się w 4 mieszkaniach, które zajmują powierzchnię 116,37 m².

§ 5. Struktura stanu zasobów Mieszkaniowych Gminy.

Tabela nr 1.

L.p	Położenie budynku przy ulicy	Rodzaj i stan budynku*	Liczba mieszkań w budynku		
			Należących do MZG	Wszystkich	Udział lokali MZG
1.	Armii Krajowej 1	Wielomieszkaniowy, stan dobry, po termomodernizacji	5	44	11,11%
2.	Mikołaja Kopernika 2	Wielomieszkaniowy, stan dobry, po termomodernizacji	2	45	2,62%
3.	Mikołaja Kopernika 4	Wielomieszkaniowy, stan dobry, po termomodernizacji	2	30	4,52%
4.	Generała Władysława	Wielomieszkaniowy, stan dobry, po termomodernizacji	10	17	45,21%

	Sikorskiego 11				
5.	Generała Władysława Sikorskiego 28	Wielomieszkaniowy, stan dobry, po termomodernizacji	1	18	4,56%
6.	Generała Władysława Sikorskiego 30	Wielomieszkaniowy, stan dobry, po termomodernizacji	5	18	23,33%
7.	Generała Władysława Sikorskiego 32	Wielomieszkaniowy, stan dobry, po termomodernizacji	2	18	12,09%
8.	Generała Władysława Sikorskiego 78A	Wielomieszkaniowy, stan dobry, po termomodernizacji	1	18	5,41%
9.	Spółdzielcza 2	Wielomieszkaniowy, stan dobry, po termomodernizacji	5	18	22,84%
10.	Spółdzielcza 6	Wielomieszkaniowy, stan dobry, po termomodernizacji	3	18	16,70%
11.	Górna 1	Wielomieszkaniowy, stan dobry, po termomodernizacji	1	70	1,18%
12.	Cmentarna 46B	Wielomieszkaniowy, stan dobry, po termomodernizacji	1	55	1,53%
13.	Mała 15	Wielomieszkaniowy, stan dobry, po termomodernizacji	1	25	4,00%
14.	3-go Maja 33	Wielolokalowy system kontenerowy	5	5	100%
			44		

*Stan techniczny budynku/lokalu oznacza:

- bardzo dobry – nie występuje potrzeba wykonywania remontu,
- dobry – zachodzi potrzeba wykonania remontu w niewielkim zakresie,
- średni – zachodzi potrzeba wykonania remontu,
- zły – zachodzi pilna potrzeba wykonania remontu kapitalnego bądź przebudowy.

§ 6. 1. Gmina z zasobu mieszkaniowego przeznaczyła 4 lokale do realizacji zadań pomocy społecznej, tworząc w nich mieszkania treningowe i wspomagane. Lokale usytuowane są w następujących lokalizacjach: ul. Gen. Wł. Sikorskiego 11 nr m 5 i 9, ul. Mała 15 nr m 24, ul. Gen. Wł. Sikorskiego 78A nr m 1.

2. W zasobie mieszkaniowym znajduje się jeden obiekt mieszkalny typu kontenerowego usytuowany na działce położonej przy ul. 3 Maja 33 w Łapach z 5 lokalami przeznaczonymi na najem socjalny.

3. Lokale z najmem socjalnym mają lokalizację także w budynku przy ul. Gen. Wł. Sikorskiego 11 w ilości 3 pod nr m 1, 16, 17. Lokale te mają obniżony standard, gdyż łazienki są poza lokalem.

4. W związku z potrzebą zapewnienia lokali na najem socjalny Gmina realizuje najem lokali z zasobów innych podmiotów posiadających odpowiednie lokale, z przeznaczeniem na najem socjalny i podnajmowanie ich osobom, które oczekują na propozycję zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu lub przyznanego wyrokiem sądowym.

5. Lokalizacja lokali z podnajmem na cele najmu socjalnego.

Tabela nr 2

Lp.	Adres budynku	Rodzaj budynku	Należących do podmiotu
1	Ul. Warszawska 29/2	Budynek wielorodzinny	DOMY sp. z o.o. w Łapach
2	Ul. Kolejowa 7/5	Budynek wielorodzinny	DOMY sp. z o.o. w Łapach
3	Ul. Kolejowa 1/1	Budynek wielorodzinny	DOMY sp. z o.o. w Łapach
4	Ul. Mała 21/2 i 3	Budynek wielorodzinny	DOMY sp. z o.o. w Łapach

6. Zapotrzebowanie na najem socjalny stale wzrasta, szczególnie w związku z wyrokami eksmisyjnymi. Należy dążyć do zwiększania ilości lokali przeznaczonych na najem socjalny w zasobie mieszkaniowym gminy, m.in. poprzez adaptację na najem socjalny lokali z MZG opróżnianych przez najemców, posiadających niewielką powierzchnię i odpowiedni standard.

7. Budynki z lokalami gminnymi, są w dobrym stanie technicznym ze względu na przeprowadzone termomodernizacje. W wspólnotach mieszkaniowych, które zbliżają się do całkowitej spłaty kredytu należy planować kolejne inwestycje polegające na wymianie pionów wodnokanalizacyjnych i instalacji elektrycznej.

8. Ważną inwestycją jest utwardzanie powierzchni i tworzenie miejsc postojowych ze względu na znaczny wzrost liczby posiadanych przez mieszkańców pojazdów samochodowych.

9. W przyszłych inwestycjach modernizacja miejsc na gromadzenie pojemników na odpady komunalne wymagają uwzględnienia.

§ 7. Przy przewidywanym niskim poziomie odzysku mieszkań, należy założyć, iż na najem socjalny możliwe będzie przeznaczenie jednego lokalu, na dwa lata.

Tabela nr 3

ROK	2024	2025	2026	2027	2028
Ilość lokali w MZG	43	42	42	41	41

§ 8. 1. Biorąc pod uwagę takie czynniki jak: wysokie koszty budowy nowych lokali mieszkalnych oraz brak środków na realizację tego typu inwestycji (co przekłada się na ograniczone możliwości budowy nowych lokali), Gmina Łapy przystąpiła do Spółki pod firmą (nazwą) Społeczna Inicjatywa Mieszkaniowa KZN- Podlaskie Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością przekazując prawo własności działki nr geod. nr 1391/5 o powierzchni 0,1742 ha położonej przy ul. Żwirki i Wigury, na podstawie aktu notarialnego Rep. A nr 6957/2023 sporządzonym w dniu 21 grudnia 2023 r. Na przekazanej działce Spółka będzie realizowała budowę budynku wielorodzinnego z 22 mieszkaniami.

2. W procedowanych zmianach w planie zagospodarowania przestrzennego Gmina Łapy przewiduje dalszy rozwój budownictwa mieszkaniowego stwarzając warunki kontynuacji programu budownictwa społecznego SIM.

3. Niniejszy program nie wyklucza pozyskiwania lub budowy nowych lokali, w przypadku pojawienia się możliwości uzyskania znacznego dofinansowania zewnętrznego, a także poprawy sytuacji finansowej Gminy.

Rozdział III

ANALIZA POTRZEB ORAZ PLAN REMONTÓW I MODERNIZACJI WYNIKAJĄCY ZE STANU TECHNICZNEGO BUDYNKÓW W LATACH 2024-2028

§ 9. 1. Decyzje o ważnych pracach niezbędnych w budynkach mieszkalnych podejmowane są na posiedzeniach w drodze uchwały Walnego Zebrania Wspólnoty Mieszkaniowej. Większość wspólnot w latach 2010-2020 podjęły decyzję o przeprowadzeniu termomodernizacji budynków zaciągając na ten cel kredyt w banku, korzystając przy tym z premii termomodernizacyjnej. Okres spłaty rat kredytu został rozciągnięty na 25 lat z możliwością wcześniejszej spłaty rat. Spłata rat następuje z środków funduszu remontowego wspólnoty mieszkaniowej danego budynku, z którego też pochodzą środki na bieżące naprawy i wymianę uszkodzonych urządzeń. Niektóre wspólnoty podniosły kwoty przeznaczone na fundusz remontowy, w którym Gmina stosownie do swego udziału także partycypuje. Dzięki funduszom zgromadzonym na koncie funduszu remontowego w 2024 r. wspólnota mieszkaniowa przy ul. Kopernika 2 zakończyła spłatę kredytu.

2. W części mieszkań MZG należy:

1) dokonać wymiany stolarki okiennej — na podstawie art.6a ust.3 pkt. 3 ustawy opracowano Regulamin Wymiany Stolarki Okiennej będących w Zarządzie Centrum Usług Społecznych w Łapach. Regulamin określa warunki i procedurę otrzymania refundacji. Przewidziano procedurę wymiany stolarki okiennej z możliwością refundacji w wysokości 20% kosztów wymiany;

2) dokonać modernizacji poprzez założenie centralnego ogrzewania i podłączenie do sieci w lokalu mieszkalnym: nr 5 przy ul. Spółdzielczej 2, nr 16 przy ul. Spółdzielczej 2, nr 15 przy ul. Spółdzielcza 6;

3) dokonać wymiany sprzętu elektrycznego stanowiący wyposażenie lokali nr 2,3 przy ul. 3-go Maja 33 w Łapach;

4) dokonać wymiany instalacji elektrycznej w lokalu nr 4 przy ul. Armii Krajowej 1 w Łapach.

3. Lokale w najmie socjalnym wymagają licznych napraw i konserwacji. Ulegają uszkodzeniom a wręcz dewastacji przez osoby niewłaściwie je użytkujące. Z powodu rotacji w tych lokalach często przeprowadzane są remonty i naprawy bieżące przystosowujące do najmu kolejnym osobom potrzebującym.

4. Szacunkowe zestawienie remontów i modernizacji

Tabela nr 4

ROK	Nazwa zadania
2024	Fundusz remontowy wspólnot
	Wymiana stolarki okiennej- refundacja
	Bieżąca konserwacja i remont lokali
2025	Fundusz remontowy wspólnot
	Wymiana instalacji elektrycznej
	Bieżąca konserwacja i remont lokali
2026	Fundusz remontowy wspólnot
	Wymiana stolarki okiennej
	Bieżąca konserwacja i remont lokali
2027	Fundusz remontowy wspólnot
	Modernizacja – wykonanie centralnego ogrzewania
	Bieżąca konserwacja i remont lokali
2028	Fundusz remontowy wspólnot
	Bieżąca konserwacja i remont lokali

(Wskazane wyżej zadania remontowe i modernizacyjne są przykładowe — wykonywanie zadań oraz ich zakres i kolejność będzie uzależnione m.in. od sytuacji finansowej Gminy)

Rozdział IV

PLANOWANA SPRZEDAŻ LOKALI

§ 10. 1. W celu racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem będzie kontynuowana sprzedaż lokali w budynkach stanowiących wspólność Gminy. Sprzedaż lokali mieszkalnych najemcom będzie prowadzona z zastosowaniem bonifikaty od ceny sprzedaży lokalu mieszkalnego. Szczegóły dotyczące wysokości udzielanych bonifikat od ceny sprzedaży lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy na rzecz najemców określa odrębna uchwała Rady Miejskiej.

2. Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych w kolejnych latach przedstawia poniższa tabela:

Tabela nr 5

ROK	2024	2025	2026	2027	2028
-----	------	------	------	------	------

Ilość sprzedanych lokali	0	1	0	1	0
--------------------------	---	---	---	---	---

Rozdział V

ZASADY POLITYKI CZYNSZOWEJ ORAZ WARUNKI OBNIŻANIA CZYNSZU

§ 11. 1. Wysokość czynszu w MZG, ma być ustalana na poziomie pozwalającym pokryć koszty ich użytkowania tj. bieżącej eksploatacji oraz funduszu remontowego.

2. Należy dążyć, by coroczna podwyżka czynszu pokrywała koszty inflacji i była tak kształtowana, aby uwzględniała istotne czynniki, mające wpływ na warunki zamieszkiwania.

3. W lokalach MZG Burmistrz w drodze zarządzenia ustala stawkę bazową czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali z uwzględnieniem zawartych w pkt 4 czynników podwyższających i obniżających stawkę czynszu.

4. Czynniki mające wpływ na zróżnicowanie stawki bazowej:

1) położenie budynku:

- a) w granicach administracyjnych miasta Łapy – podwyżka o 5%,
- b) poza granicami miasta Łapy – obniżka o 5%;

2) położenie lokalu w budynku:

- a) położenie na I i II piętrze budynku wielomieszkaniowym – podwyżka o 5%,
- b) położenie na IV i wyżej w budynku wielomieszkaniowym bez windy – obniżka o 5%,
- c) lokal, w którym pokój, kuchnia lub wnęka kuchenna jest bez światła dziennego – obniżka o 5%;

3) wyposażenie lokalu w urządzenia i instalacje:

- a) wyposażenie lokalu w centralne ogrzewanie - podwyżka 20%,
- b) wyposażenie lokali w centralne ogrzewanie etażowe (indywidualny piec) – podwyżka o 10%,
- c) wyposażenie w centralną ciepłą wodę – podwyżka 20%,
- d) wyposażenie lokalu w bieżącą wodę, kanalizację i urządzenia sanitarne – podwyżka o 10%,
- e) lokal bez łazienki wewnątrz lokalu – obniżenie o 10%,

f) użytkowanie wspólne z innymi lokatorami jednego lub więcej pomieszczeń tj. przedpokój, łazienka, wc – obniżenie o 10%;

4) ogólny stan budynku i instalacji:

a) przeznaczenie budynku do rozbiórki z uwagi na zły stan techniczny – obniżenie o 15%,

b) budynki z lokalami wybudowane przed 1 stycznia 1950 r. bez termomodernizacji – obniżenie o 10%,

c) budynki z lokalami wybudowane po 1 stycznia 1995 r. bez termomodernizacji – obniżenie o 5%,

d) budynki z lokalami wybudowane po 1 stycznia 1995 r. po termomodernizacji – podwyżka 10%.

5. Stawka czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej najmu socjalnego lokalu mieszkalnego i pomieszczenia tymczasowego powinna być na poziomie 50% najniższego czynszu obowiązującego w MZG.

§ 12. 1. Burmistrz może na wniosek najemcy zastosować obniżkę czynszu naliczonego wg obowiązujących stawek w stosunku do najemców o niskich dochodach.

2. Za najemców o niskich dochodach uznaje się osoby, których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie pełnych trzech miesięcy poprzedzających miesiąc złożenia wniosku o obniżenie czynszu, nie przekracza:

- 1) 100% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie domowym jednoosobowym,
- 2) 85% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie domowym dwuosobowym,
- 3) 75% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie domowym większym niż dwuosobowym.

3. Obniżka czynszu najmu wynosi:

- 1) w gospodarstwie jednoosobowym:
 - a) 30% przy dochodach do 50% najniższej emerytury,
 - b) 20% przy dochodach od 50% do 100% najniższej emerytury;
- 2) w gospodarstwie dwuosobowym:
 - a) 30% przy dochodach do 50 % najniższej emerytury,
 - b) 20% przy dochodach od 50% do 85% najniższej emerytury;
- 3) w gospodarstwie większym niż dwuosobowe:
 - a) 30% przy dochodach do 30% najniższej emerytury,

b) 20% przy dochodach od 30% do 50% najniższej emerytury,

c) 15 % przy dochodach od 50 do 75% najniższej emerytury.

4. Stawka czynszu najmu lokalu mieszkalnego w MZG może być obniżona maksymalnie do poziomu stawki czynszu ustalonej dla najmu socjalnego.

5. Obniżki mogą być stosowane także w stosunku do podnajemców, którzy używają lokali wynajmowanych przez gminę Łapy od innych właścicieli i podnajmowanych tym podnajemcom.

Rozdział VI

SPOSÓB I ZASADY ZARZĄDZANIA LOKALAMI I BUDYNKAMI WCHODZĄCYMI W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY ORAZ PRZEWIDYWANE ZMIANY W ZAKRESIE ZARZĄDZANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY

§ 13.1. Zarządzanie MZG polega na podejmowaniu decyzji i dokonywaniu czynności mających na celu:

- 1) zapewnienie właściwej gospodarki nieruchomościami pod względem ekonomiczno-finansowym,
- 2) zapewnienie bezpieczeństwa użytkowania i właściwej eksploatacji nieruchomości i znajdujących się w nich lokali,
- 3) bieżące zarządzanie i administrowanie nieruchomościami,
- 4) utrzymanie nieruchomości w stanie niepogorszonym, zgodnie z ich przeznaczeniem w zakresie uprawnień i obowiązków wynikających z przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

2. Obecnie MZG zarządza Centrum Usług Społecznych w Łapach.

3. W latach 2024-2028 nie przewiduje się zmian w sposobie zarządzania i administrowania MZG.

4. Nie wyklucza się zorganizowania zarządu lokalami mieszkalnymi w inny sposób, w przypadku wystąpienia okoliczności, które uzasadniałyby rezygnację z dotychczasowego rozwiązania.

Rozdział VII

ŹRÓDŁA FINANSOWANIA GOSPODARKI MIESZKANIOWEJ

§ 14. 1. Do realizacji zamierzeń przedstawionych w niniejszym opracowaniu konieczne są środki finansowe z kilku źródeł. Głównym założeniem powinno być dążenie wytworzenia tzw. obiegu zamkniętego, co oznacza, że środki uzyskane ze sfery mieszkaniowej powinny być przeznaczane na sferę mieszkaniową.

2. Podstawowym źródłem finansowania gospodarki finansowej w latach 2024 – 2028 będą:

1) środki wewnętrzne:

- a) uzyskane z wpływów z tytułu,, czynszów najmu lokali mieszkalnych w MZG,
- b) środki z budżetu Gminy;

2) środki zewnętrzne:

- a) finansowe wsparcie na pokrycie kosztów przedsięwzięć polegających na tworzeniu przez Gminę zasobu mieszkaniowego,
- b) preferencyjne kredyty przewidziane dla mieszkalnictwa,
- c) fundusze specjalne, fundusze z Unii Europejskiej lub inne fundusze publiczne.

3. Środki uzyskiwane z wpływów z tytułu najmu lokali MZG są to wpływy z czynszów najmu lokali, które z zasady powinny finansować bieżącą eksploatację i remonty tych zasobów. Z uwagi stan zamożności mieszkańców Gminy oraz na liczny udział mieszkań z najmem socjalnym, jak również przekazanych na potrzeby realizacji ustawy o pomocy społecznej czynsze są deficytowe. Do utrzymania zasobów mieszkaniowych muszą być kierowane dotacje i dopłaty z innych źródeł.

Rozdział VIII

WYSOKOŚĆ KOSZTÓW UTRZYMANIA ORAZ PRZEWIDYWANE WYDATKI W LATACH 2024-2028 ZWIĄZANE Z UTRZYMANIEM MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY.

§ 15. 1. Przeprowadzona analiza wydatków w poprzednich latach wykazała znaczny wzrost kosztów związanych ze zmianą cen energii elektrycznej i ciepłej, materiałów remontowo-budowlanych oraz usług podyktowanych wysokim wskaźnikiem inflacji.

2. Przewidywane wydatki w latach 2024-2028 związane z utrzymaniem MZG przedstawia poniższa tabela :

Tabela nr 6

Rok	2024	2025	2026	2027	2028
Koszty bieżącej eksploatacji	2 800	2 950	3 100	3 200	3 300

Koszty remontów	6 500	7 500	8 500	9 000	9 500
Koszty modernizacji lokali i budynków	33 000	34 500	36 000	37 000	38 000
Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi	41 500	43 000	44 000	45 000	45 500
Koszty inwestycyjne	0	0	0	0	0

* - dane szacunkowe, uwzględniające prognozę wielkości MZG w kolejnych latach

Rozdział IX

INNE DZIAŁANIA MAJĄCE NA CELU POPRAWĘ WYKORZYSTANIA I RACJONALIZACJĘ GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY

§ 16. Zamiana lokali mieszkalnych na okres remontów dotychczasowych mieszkań lub budynków.

1. W ramach obowiązywania niniejszego Programu nie zakłada się planowanego remontu całych budynków, co powodowałoby potrzebę zabezpieczenia lokali zastępczych dla najemców.
2. W przypadkach nieprzewidzianych zdarzeń lub zaistnienia potrzeb remontowych lokali pojedynczych, czy też całych budynków, na lokale zamienne dla najemców przewiduje się przeznaczyć czasowo wolne lokale z MZG. W razie braku wolnych lokali dopuszcza się wynajęcie w tym celu lokalu z innych zasobów jako lokalu zamiennego.

§ 17. Planowana sprzedaż lokali.

1. Program zakłada sprzedaż niewielkiej ilości lokali z MZG z uwagi na wyhamowany wykup lokali z ubiegłych lat.
2. Gmina oferuje sprzedaż lokali mieszkalnych na preferencyjnych warunkach stosując bonifikatę określoną w odpowiedniej uchwale Rady Miejskiej. Prowadzi działania informacyjne zachęcające do wykupu mieszkań i przejęcia odpowiedzialności za współdecydowanie o działaniach Wspólnot Mieszkaniowych w celu przejęcia przez najemców odpowiedzialności za zajmowane lokale i budynki. Po zakupie dotychczasowi najemcy mieszkania jako właściciele mają wpływ na stan całościowy budynków ze świadomością ponoszonych kosztów, tym samym zmniejszenia obciążeń finansowych gminy związanych z koniecznością wykonywania remontów i modernizacji budynków, w których ówczesnie znajdowały się lokale MZG. Zamierzenia te w znacznej mierze udało się zrealizować, jednakże Gmina w dalszym

ciągu posiada w MZG lokale, zajmowane od wielu lat przez tych samych najemców, którzy ponosząc faktyczne koszty związane z utrzymaniem lokalu i części wspólnej budynków, nie mają wpływu na decyzje podejmowane przez Wspólnoty Mieszkaniowe.