



DZIENNIK URZĘDOWY WOJEWÓDZTWA ŚLĄSKIEGO

Katowice, dnia 11 kwietnia 2017 r.

Poz. 2578

UCHWAŁA NR XXVI/218/17 RADY MIEJSKIEJ W MIASTECZKU ŚLĄSKIM

z dnia 30 marca 2017 r.

w sprawie przyjęcia programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Miasteczko Śląskie na lata 2017-2021

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 oraz art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r. poz. 446 z późn. zm.), 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 2016 r. poz. 1610) na wniosek Burmistrza Miasta:

Rada Miejska w Miasteczku Śląskim uchwała:

§ 1. Przyjąć program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Miasteczko Śląskie na lata 2017-2021 stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta.

§ 3. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego i wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia.

Przewodniczący Rady

Józef Jendruś

Załącznik do Uchwały Nr XXVI/218/17
Rady Miejskiej w Miasteczku Śląskim
z dnia 30 marca 2017 r.

**PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY MIASTECZKO
ŚLĄSKIE
NA LATA 2017-2021**

**Rozdział 1.
Wprowadzenie**

1. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy stanowi formalną podstawę realizacji zadania własnego gminy w zakresie tworzenia warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej.

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasteczko Śląskie został opracowany na pięć kolejnych lat i obejmuje w szczególności:

- prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne;
- analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata;
- planowaną sprzedaż lokali w kolejnych latach;
- zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu;
- 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;
- źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach;
- 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, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także wydatki inwestycyjne;
- inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

2. Ilekroć w niniejszym załączniku jest mowa o:

- programie - należy przez to rozumieć wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasteczko Śląskie;
- gminie – należy przez to rozumieć Gminę Miasteczko Śląskie;
- Burmistrzu lub organie wykonawczym gminy – należy przez to rozumieć Burmistrza Miasta Miasteczko Śląskie;
- ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego;
- wspólnocie mieszkaniowej – należy przez to rozumieć wspólnotę mieszkaniową w rozumieniu art. 6 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali;
- lokalu - należy przez to rozumieć lokal służący do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych, a także lokal będący pracownią służącą twórcom do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki; nie jest w rozumieniu ustawy lokalem pomieszczenie przeznaczone do krótkotrwałego pobytu osób, w szczególności znajdujące się w budynkach internatów, burs, pensjonatów, hoteli, domów wypoczynkowych lub w innych budynkach służących do celów turystycznych lub wypoczynkowych;

- lokalu socjalnym - należy przez to rozumieć lokal nadający się do zamieszkania ze względu na wyposażenie i stan techniczny, którego powierzchnia pokoi przypadająca na członka gospodarstwa domowego najemcy nie może być mniejsza niż 5 m², a w wypadku jednoosobowego gospodarstwa domowego 10 m², przy czym lokal ten może być o obniżonym standardzie,
- lokalu zamiennym - należy przez to rozumieć lokal znajdujący się w tej samej miejscowości, w której jest położony lokal dotychczasowy, wyposażony w co najmniej takie urządzenia techniczne, w jakie był wyposażony lokal używany dotychczas, o powierzchni pokoi takiej jak w lokalu dotychczas używanym; warunek ten uznaje się za spełniony, jeżeli na członka gospodarstwa domowego przypada 10 m² powierzchni łącznej pokoi, a w wypadku gospodarstwa jednoosobowego - 20 m² tej powierzchni.

Rozdział 2.

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne

Mieszkaniowy zasób gminy tworzą lokale mieszkalne usytuowane w budynkach stanowiących własność gminy oraz lokale położone w budynkach będących współwłasnością gminy i osób fizycznych - w budynkach wspólnot mieszkaniowych.

W związku z obowiązywaniem preferencyjnych warunków nabywania na własność lokali przez dotychczasowych najemców, systematycznie maleje liczba lokali w zasobach gminy. Rozszerza się natomiast zakres funkcjonowania Wspólnot Mieszkaniowych, które samodzielnie, coraz bardziej skutecznie i racjonalnie gospodarują mieniem.

Aktualną wielkość mieszkaniowego zasobu gminy przedstawiają poniższe tabele:

1) Zestawienie powierzchni budynków stanowiących własność Gminy Miasteczko Śląskie:

Lp.	Adres budynku	Ilość mieszkań	Powierzchnia lokali mieszkalnych w m ²
1.	ul. Dworcowa 41	2	121,40
2.	ul. Gałczyńskiego 2	3	151,70
3.	ul. Gałczyńskiego 6	8	210,46
4.	ul. Gałczyńskiego 28	5	140,34
5.	ul. Gierzyna 12	3	166,11
6.	ul. Łokietka 4	5	231,91
7.	ul. Starowiejska 8	4	163,55
8.	ul. Śląska 135	1	98,70
9.	ul. Woźnicka 9	9	391,50
10.	ul. Woźnicka 24	7	184,20
RAZEM		47	1.859,87

2) Zestawienie powierzchni lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Miasteczko Śląskie usytuowanych w budynkach Wspólnot Mieszkaniowych:

Lp.	Adres budynku	Ilość mieszkań	Powierzchnia lokali mieszkalnych w m ²
1.	ul. Metalowa 1	26	1.179,69
2.	ul. Metalowa 2	30	1.263,53
3.	ul. Metalowa 3	30	1.060,89
4.	ul. Metalowa 5	32	1.097,22
5.	ul. Metalowa 6	16	705,14
6.	ul. Srebrna 8	22	980,60
7.	ul. Srebrna 10	24	1.056,10
8.	ul. Srebrna 13	14	700,10
9.	ul. Srebrna 14	35	1.551,40
10.	ul. Srebrna 16	29	1.299,76

11.	ul. Srebrna 17	17	691,08
12.	ul. Srebrna 18	31	1.380,10
13.	ul. Srebrna 19	17	718,66
14.	ul. Srebrna 20	33	1.490,75
15.	ul. Srebrna 21	31	993,75
16.	ul. Srebrna 22	30	1.351,20
17.	ul. Srebrna 23	28	968,46
18.	ul. Srebrna 25	32	1.382,12
RAZEM		477	19.870,55

Ilość lokali mieszkalnych - 524

w tym lokali socjalnych - 22

Zdecydowaną większość posiadanego zasobu mieszkaniowego stanowią mieszkania o podwyższonym standardzie (woda, kanalizacja, łazienka, wc, c.o.).

Jednakże są to budynki z lat sześćdziesiątych ubiegłego wieku, które cechuje szereg wad konstrukcyjnych i technologicznych, w tym szczególnie niskie właściwości energetyczne wznoszonych budynków.

Negatywne własności energetyczne budynków występują w postaci:

- a) przemarzania i przeciekania ścian zewnętrznych;
- b) niedostatecznej izolacji stropów i stropodachów;
- c) złej izolacji okien i drzwi wejściowych.

Budynki z tzw. „starego zasobu” mieszkaniowego nie posiadają standardowego wyposażenia, jednakże w ramach posiadanych środków finansowych wykonywane są modernizacje w poszczególnych budynkach dla utrzymania należytego stanu technicznego i podniesienia standardu lokali mieszkalnych.

Jeżeli chodzi o obecny zasób lokali socjalnych, są to lokale o obniżonym standardzie. W związku z dużymi potrzebami w zakresie lokali socjalnych, gmina podjęła działania polegające na budowie nowych lokali, które umożliwiają zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych rodzin o niskich dochodach, a także pozwolą na realizację orzeczonych wyroków sądowych o eksmisję.

Zwiększenie ilości lokali socjalnych ma także duże znaczenie ekonomiczne, gdyż gmina dysponując odpowiednią liczbą takich lokali, będzie miała możliwość dokonywania zamian na mieszkania tańsze przez rodziny o niskich dochodach, które obecnie opłacają czynsz wspomagany znacznymi dodatkami mieszkaniowymi. Jeśli więc gmina będzie dysponowała odpowiednią liczbą lokali socjalnych o niskich kosztach utrzymania, to automatycznie obniży się ilość środków przeznaczonych na dodatki mieszkaniowe.

Odzyskane z kolei lokale o wyższym standardzie zostaną oddane w najem osobom spełniającym kryteria wynajmowania lokali, wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Miasteczko Śląskie, określone odrębną uchwałą Rady Miejskiej. Ponadto zwiększenie liczby lokali socjalnych pozwoli na realizację wyroków sądowych o eksmisję spoza zasobów komunalnych, gdzie gmina jest zobowiązana do wypłaty odszkodowania za niedostarczenie lokalu socjalnego, co stanowi duże obciążenie finansowe dla gminy.

- 3) Przewidywane prognozy w kształtowaniu się wielkości zasobu lokali socjalnych przedstawiają się następująco:

ROK	IŁOŚĆ LOKALI SOCJALNYCH
2017	22
2018	40
2019	40
2020	42
2021	42

Jeżeli chodzi o wielkość zasobu lokali mieszkalnych i perspektywę jego rozwoju to przewidywane zmiany co do zwiększenia tego zasobu warunkowane będą nie tylko "ruchem mieszkaniowym" oraz liczbą wniosków osób oczekujących na mieszkanie komunalne, ale przede wszystkim dostępnością środków finansowych, możliwych do przeznaczenia na cele budownictwa mieszkaniowego.

4) Prognoza dotycząca wielkości zasobu gminy z uwzględnieniem sprzedaży lokali mieszkalnych:

ROK	IŁOŚĆ LOKALI MIESZKALNYCH W ZASOBIE GMINY
2017	482
2018	462
2019	442
2020	417
2021	392

Rozdział 3.**Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata**

Gospodarka zasobem mieszkaniowym gminy winna zmierzać w kierunku poprawy istniejącego stanu technicznego.

Potrzeby remontowo-modernizacyjne mające na celu nie tylko energetyczną rehabilitację zasobów, ale również wykonanie tradycyjnych konserwacji, napraw bieżących i remontów są duże. W budynkach, w których funkcjonują wspólnoty mieszkaniowe istnieje większa zdolność generowania przychodów na funduszach remontowych i tym samym większe możliwości wykonywania remontów, utrzymania właściwego stanu technicznego, jak również podnoszenia standardu użytkowego i estetycznego budynków i otoczenia.

Fakt ten powoduje, iż gmina powinna podjąć działania dla zwiększenia budżetu w odniesieniu do potrzeb remontowych w pozostałych zasobach mieszkaniowych stanowiących jej własność.

W celu poprawy stanu technicznego budynków oraz utrzymania ich w dobrym stanie niezbędnym jest wykonanie szeregu prac remontowych.

Podstawowe potrzeby remontowe obejmują:

- przebudowę przewodów kominowych;
- wymianę stolarki okiennej;
- wymianę stolarki drzwiowej;
- naprawę tynków i wykonanie elewacji;
- wymianę rynien i rur spustowych;
- malowanie klatek schodowych.

1) Plan remontów na poszczególne lata obejmuje prace zapewniające poprawę stanu technicznego budynków:

Lp.	Zadanie	ROK				
		2017	2018	2019	2020	2021
1.	Przebudowa przewodów kominowych	1 budynek komunalny	---	---	1 budynek komunalny	---
2.	Wymiana stolarki okiennej	1 budynek komunalny	1 budynek komunalny	komunalne lokale mieszkalne w budynkach Wspólnot Mieszk.	komunalne lokale mieszkalne w budynkach Wspólnot Mieszk.	komunalne lokale mieszkalne w budynkach Wspólnot Mieszk.
3.	Malowanie klatek schodowych	---	1 budynek komunalny	1 budynek komunalny	---	1 budynek komunalny
4.	Wymiana rynien i rur spustowych	---	2 budynki komunalne	---	2 budynki komunalne	---
5.	Wymiana lub naprawa pokrycia dachowego	1 budynek komunalny	1 budynek komunalny	1 budynek komunalny	1 budynek komunalny	1 budynek komunalny

Potrzeby remontowe w budynkach Wspólnot Mieszkaniowych ustalane są przez poszczególne Wspólnoty, Gmina natomiast przekazuje zaliczki na fundusz remontowy za lokale będące ich własnością, zgodnie z uchwałami Wspólnot.

Rozdział 4.

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

W związku z prowadzoną sprzedażą mieszkań na rzecz najemców i udzielanie korzystnych bonifikat, stworzono warunki sprzyjające wykupowi mieszkań przez rodziny o różnym stopniu zamożności.

Gmina w dalszych latach będzie prowadzić politykę zmierzającą do zbywania lokali mieszkalnych w celu zmniejszenia kosztów utrzymania zasobu mieszkaniowego. W ramach tej polityki gmina będzie dążyła do zbywania całych nieruchomości. W tym celu gmina dla najemców lokali, którzy nie skorzystają z prawa pierwszeństwa w nabyciu zajmowanego lokalu, może zaoferować lokal zamienny na zasadach określonych w przepisów ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych w kolejnych latach przedstawiałaby się następująco:

2017 r.	2018 r.	2019 r.	2020 r.	2021 r.
20 lokali	20 lokali	20 lokali	25 lokali	25 lokali

Rozdział 5.

Zasady polityki czynszowej

1. Polityka czynszowa gminy powinna zmierzać do zrównoważenia kosztów związanych z utrzymaniem mieszkaniowego zasobu gminy z przychodami z tytułu czynszu z najmu lokali mieszkalnych. Przyjmuje się do realizacji zasady polityki czynszowej zmierzające do stopniowego podwyższania wysokości stawek czynszów do poziomu zapewniającego pokrycie kosztów utrzymania lokali i uwzględniającego odpowiedni poziom nakładów na remonty.

2. Stawka czynszu dla zasobów gminy ustalana jest na podstawie stawki bazowej oraz czynników procentowych podwyższających lub obniżających wartość użytkową lokali. Stawkę bazową czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego ustala Burmistrz w drodze zarządzenia nie częściej niż raz w roku.

3. Czynniki określające wartość użytkową lokalu uwzględniają położenie lokalu w budynku, wyposażenie budynku i lokali, urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stan, a także ogólny stan techniczny budynku. Określa się następujące czynniki obniżające lub podwyższające wartość użytkową lokalu mieszkalnego oraz stopień podwyższenia lub obniżenia stawki bazowej czynszu.

Czynniki podwyższające:

- | | | |
|----|---|------|
| a) | za instalację centralnego ogrzewania w mieszkaniu, | +15% |
| b) | za położenie mieszkania na pierwszym lub drugim piętrze, o ile nie jest to ostatnia kondygnacja, | +5% |
| c) | w budynkach wspólnot mieszkaniowych, w których wspólnota podjęła uchwałę o przeprowadzeniu termomodernizacji, | +32% |
| d) | w budynkach, w których przeprowadzono termomodernizację, | +32% |
| e) | w budynkach wspólnot mieszkaniowych, w których wspólnota podjęła uchwałę o przeprowadzeniu remontu lub modernizacji budynku o wartości co najmniej 120.000,00 zł netto, z równoczesnym podwyższeniem zaliczki na fundusz remontowy, | +20% |
| f) | w budynkach komunalnych Gminy, w odniesieniu do których została podjęta decyzja o przeprowadzeniu remontu lub modernizacji budynku o wartości co najmniej 120.00,00 zł netto. | +20% |

W przypadku łącznego zaistnienia sytuacji, o których mowa w ust. 3 pkt c, d, e i f zastosowanie ma tylko najwyższy z dodatków określonych wyżej.

Czynniki obniżające:

- | | | |
|----|---|------|
| a) | za lokalizację mieszkania na poddaszu, suterenie lub pomieszczeniach o średniej wysokości poniżej 2,20 m, | -15% |
| b) | za wspólne użytkowanie przedpokoi, kuchni, łazienki przez wielu najemców, | -15% |
| c) | za brak instalacji wodociągowej w mieszkaniu, | -10% |
| d) | za brak instalacji kanalizacyjnej w mieszkaniu, | -10% |
| e) | za brak instalacji gazowej w mieszkaniu, | -10% |
| f) | za brak łazienki w mieszkaniu, | -10% |
| g) | za brak WC w mieszkaniu, | -10% |
| h) | za zamieszkiwanie w budynku przeznaczonym do kapitalnego remontu, | -10% |
| i) | za zamieszkiwanie w budynku przeznaczonym do rozbiórki, | -10% |
| j) | za ślepą kuchnię, | -5% |

k) za usytuowanie mieszkań w rejonie ulic: Gałczyńskiego, Woźnickiej, Gierzyna, Dworcowej. -2%

4. Nie planuje się skokowego wzrostu stawki bazowej czynszu. uznaje się za uzasadniony stopniowy wzrost stawki maksymalnie do 6% w każdym kolejnym roku obowiązywania programu i przeznaczaniu uzyskanych dochodów na remonty i modernizację mieszkaniowego zasobu gminy w celu zapobieżenia dalszej dekapitalizacji zasobów.

5. Obniżki czynszu najmu za lokale mieszkalne (z wyłączeniem opłaty niezależnych od właściciela) udzielane są na wniosek najemców posiadających niskie dochody, w przypadku gdy stawka bazowa czynszu za zajmowany lokal odpowiadać będzie co najmniej 3% wartości odtworzeniowej budynku obowiązującej w dniu złożenia wniosku, a najemcy nie przysługuje dodatek mieszkaniowy zgodnie z obowiązującymi przepisami w tym zakresie.

6. Za niskie dochody uważa się dochód jaki przypada na jednego członka gospodarstwa domowego, określony w § 4 ust. 2 Uchwały Nr LI/398/10 Rady Miejskiej w Miasteczku Śląskim z dnia 29 września 2010 r. w sprawie określenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasteczko Śląskie.

7. Najemcy udziela się obniżki czynszu w wysokości:

a) 15% w przypadku gospodarstwa jednoosobowego;

b) 20% w przypadku gospodarstwa wieloosobowego.

8. W przypadku pozytywnego rozpatrzenia wniosku najemcy o obniżkę czynszu, obniżony czynsz obowiązuje od pierwszego dnia miesiąca po dacie złożenia pełnego wniosku.

Rozdział 6.

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

1. Budynkami stanowiącymi mieszkaniowy zasób gminy oraz lokalami gminnymi w budynkach wspólnot mieszkaniowych zarządza Międzygminne Towarzystwo Budownictwa Społecznego Spółka z o. o. w Tarnowskich Górach na podstawie zawartej umowy.

2. Zadania z zakresu zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy obejmują m.in.:

- zapewnienie najemcom lokali podstawowych warunków mieszkaniowych;
- utrzymanie w należyтым stanie technicznym nieruchomości oraz znajdujących się na nich urządzeń;
- remonty, konserwację i modernizację lokali i budynków.

3. Budynkami wspólnot z udziałem gminy zarządza również MTBS Spółka z o. o. w Tarnowskich Górach. Na utrzymanie nieruchomości wspólnej w budynkach wspólnot, gmina przekazuje zarządcy miesięczne zaliczki na konserwację i eksploatację, wpłaty na fundusz remontowy wspólnot oraz wpłaty na wynagrodzenie zarządcy. Rozliczenie zaliczek odbywa się na corocznych zebraniach sprawozdawczych, organizowanych przez zarządcę. Wysokość stawek na konserwację i eksploatację, fundusze remontowe oraz wynagrodzenie zarządcy ustalona zostaje na podstawie uchwał podjętych przez wspólnoty.

4. W następnych latach obowiązywania programu, w odniesieniu do zasobu komunalnego, planuje się utrzymanie zarządu z równoczesnym zmniejszeniem zarządzanej powierzchni w związku z podjęciem polityki sprzedaży lokali mieszkalnych obejmującą całe nieruchomości.

Rozdział 7.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej są:

- czynsze za lokale mieszkalne;
- czynsze za lokale użytkowe;
- nadwyżki z tytułu rozliczeń na pokrycie kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej we wspólnotach mieszkaniowych;
- dochody ze sprzedaży mieszkań.

Zamierzeniem gminy jest prowadzenie w następnych latach właściwej polityki, zmierzającej do utrzymania minimalnych różnic pomiędzy osiąganym przychodem z tytułu czynszów, a faktycznie ponoszonymi kosztami.

Rozdział 8.

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, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także wydatki inwestycyjne

Lp.	Wyszczególnienie	Wydatki w latach				
		2017	2018	2019	2020	2021
1.	Koszty bieżącej eksploatacji	1.750.000,00	1.700.0,00	1.650.000,00	1.600.000,00	1.600.000,00
2.	Koszty remontów	80.000,00	100.000,00	100.000,00	100.000,00	100.000,00
3.	Koszty modernizacji lokali i budynków	120.000,00	120.000,00	125.000,00	125.000,00	130.000,00
4.	Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi	1.050.000,00	1.050.000,00	1.000.000,00	1.000.000,00	980.000,00
5.	Wydatki inwestycyjne	---	---	100.000,00	100.000,00	100.000,00

Rozdział 9.

Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy

W celu poprawy wykorzystania i gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy planowane są następujące działania:

- 1) oddanie do użytkowania zasobu lokali socjalnych, będących w trakcie procesu budowy;
- 2) uwzględnienie przy najmie lokali socjalnych nałożonego na gminę obowiązku złożenia oferty lokalu socjalnego na podstawie wyroków sądowych oraz możliwości zgłaszania roszczeń odszkodowawczych w przypadku nie wskazania przez gminę lokalu socjalnego;
- 3) sprawowanie bieżącego nadzoru nad terminowością regulowania opłat czynszowych;
- 4) prowadzenie windykacji dla obniżenia zaległości czynszowych;
- 5) obniżanie kosztów eksploatacji;
- 6) intensyfikacja wzajemnych zamian lokali (zamiana lokali mieszkalnych między stronami, z których przynajmniej jedna jest lokatorem komunalnym), jako sposobu na dostosowanie standardu lokalu do potrzeb mieszkańców.
- 7) zapewnienie mieszkań zamiennych najemcom zamieszkującym w budynkach przeznaczonych do rozbiórki lub wyłączonych czasowo z użytkowania.