



DZIENNIK URZĘDOWY WOJEWÓDZTWA ŚLĄSKIEGO

Katowice, dnia 4 lipca 2013 r.

Poz. 4711

UCHWAŁA NR XXXII/781/2013 RADY MIEJSKIEJ W BIELSKU-BIAŁEJ

z dnia 25 czerwca 2013 r.

w sprawie przyjęcia "Programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Bielsko-Biała na lata 2013-2017"

Na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednol. Dz. U. z 2005r. Nr 31, poz. 266, z późniejszymi zmianami), art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednol. Dz. U. z 2013r. poz. 594, z późn. zm.) oraz art. 12 pkt 11, art. 91 i art. 92 ustawy z dnia 5 czerwca 1998r. o samorządzie powiatowym (tekst jednol. Dz. U. z 2013r. poz. 595, z późn. zm.)

Rada Miejska uchwała:

§ 1. Przyjmuje się "Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Bielsko-Biała na lata 2013-2017", stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Ustalenia zawarte w "Programie gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Bielsko-Biała na lata 2013-2017" stosuje się odpowiednio do zasobu mieszkaniowego Miasta Bielsko-Biała na prawach powiatu.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta.

§ 4. Uchyla się uchwałę Nr XIII/285/2011 Rady Miejskiej w Bielsku-Białej z dnia 22 listopada 2011r. w sprawie przyjęcia "Programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Bielsko-Biała na lata 2011-2015".

§ 5. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.

Przewodniczący Rady
Miejskiej

Ryszard Batycki

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XXXII/781/2013
Rady Miejskiej w Bielsku-Białej
z dnia 25 czerwca 2013 r.

Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Bielsko-Biała na lata 2013-2017

Rozdział 1.

1. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1. Zgodnie z przepisem art. 21 ust. 1 pkt.1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2005r. Nr 31, poz. 266, z późn. zm.), Rada Miejska Gminy Bielsko-Biała (zwana dalej Gminą) uchwala wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Bielsko-Biała (zwany dalej Programem).

§ 2. Mieszkaniowy zasób Gminy stanowią lokale mieszkalne będące własnością Gminy, położone w budynkach stanowiących wyłączną własność lub współwłasność Gminy, lokale mieszkalne, położone w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy oraz lokale, których właściciel jest nieznany pozostające w posiadaniu i zarządzie Gminy.

§ 3. Oprócz Programu szczegółowe zasady gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy określają:

- 1) Uchwała Nr XXXIV/1055/2004 Rady Miejskiej w Bielsku-Białej z dnia 28 września 2004r. w sprawie przyznania pierwszeństwa w nabywaniu lokali mieszkalnych przez najemców oraz udzielenia bonifikaty od ceny przy sprzedaży lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy lub Miasta Bielsko-Biała na prawach powiatu (z późn. zm.),
- 2) Uchwała Nr LIX/1375/2010 Rady Miejskiej w Bielsku-Białej z dnia 31 sierpnia 2010r., w sprawie określenia warunków udzielania bonifikat i wysokości stawek procentowych przy sprzedaży najemcom lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Bielsko-Biała lub Miasta Bielska-Białej na prawach powiatu,
- 3) Uchwała Nr XXVI/792/2004 Rady Miejskiej w Bielsku-Białej z dnia 16 marca 2004r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Bielsko-Biała (z późn. zm.),
- 4) Zarządzenie Nr ON.0050.1966.2012.ZGM Prezydenta Miasta Bielska-Białej z dnia 19 listopada 2012r. w sprawie utworzenia w Gminie Bielsko-Biała zasobu tymczasowych pomieszczeń, w celu przeznaczenia ich na wynajem.

§ 4. Celem Programu jest kontynuowanie polityki gospodarowania zasobem mieszkaniowym prowadzącej do:

- a) zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej,
- b) poprawy stanu technicznego mieszkaniowego zasobu Gminy,
- c) określenia zasad udzielania pomocy lokatorom o niskich dochodach poprzez zwiększenie możliwości udzielania obniżek czynszu i opłat z tytułu korzystania z lokali,
- d) wprowadzenia jednolitych zasad polityki czynszowej,
- e) zwiększenia liczby lokali poprzez nowe budownictwo komunalne,
- f) poprawy jakości zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy poprzez podniesienie jakości działań administratorów, sprawny system windykacji oraz modyfikowanie istniejącego zintegrowanego systemu informatycznego zawierającego bazę danych o najemcach i lokalach.

Wielkość i stan zasobu Gminy na dzień 31.12.2012r.

§ 5. Na dzień 31 grudnia 2012r. w skład mieszkaniowego zasobu Gminy wchodziło 6900 lokali mieszkalnych, o łącznej powierzchni 3250 tys. m², z tego:

- 3054 lokali położonych było w budynkach stanowiących własność Gminy,

- 3846 lokali położonych było w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy.

Powyższy zasób mieszkaniowy położony był w 1398 budynkach, przy czym 862 budynki stanowiło własność Gminy, a 536 budynków współwłasność Gminy i osób fizycznych tworzących wspólnoty mieszkaniowe. Spośród budynków stanowiących wyłączną własność Gminy, w 523 budynkach położone są lokale mieszkalne, a pozostałych 339 budynków, to obiekty przynależne i pomocnicze do budynków mieszkalnych (np. pomieszczenia gospodarcze, komórki, szopki itp.). Standard budynków, w których zlokalizowany jest gminny zasób mieszkaniowy jest zróżnicowany, na co decydujący wpływ ma struktura wiekowa budynków, według poniższej tabeli.

Struktura wiekowa budynków, z podziałem na Gminę i wspólnoty mieszkaniowe (WM):

Stan na 31.12.2010r.	Gmina		WM	
	liczba	udział %	liczba	udział %
sprzed 1900r.	302	35,03	91	16,98
z lat 1900 - 1945	382	44,32	231	43,10
z lat 1946 – 1970	116	13,46	178	33,21
po 1970r.	62	7,19	36	6,72
razem	862	100	536	100

§ 6. Lokale socjalne

W ramach zasobu mieszkaniowego Gminy, część budynków i lokali przeznaczonych jest na lokale socjalne. Na dzień 31.12.2012r. zasób socjalny Gminy stanowiły 354 lokale socjalne, z tego:

- 115 lokali socjalnych położonych w 6 budynkach przy ul. Sobieskiego w Wapienicy, tworzących stały zasób socjalny, na podstawie załącznika nr 1 do „Zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Bielsko-Biała”, przyjętych powołaną na wstępie uchwałą Nr XXVI/792/2004 Rady Miejskiej w Bielsku-Białej z dnia 16 marca 2004r.
- 239 lokali socjalnych powstałych na zasadzie „rozproszonego” zasiedlania, przy wykorzystaniu wolnych lokali mieszkalnych o obniżonym standardzie.

Liczba umów o najem lokali socjalnych powstałych na zasadzie „rozproszonej” jest zmienna. Z jednej strony, zawierane są nowe umowy z osobami uprawnionymi do lokalu socjalnego, w wyniku odzyskiwania przez Gminę lokali o obniżonym standardzie, a z drugiej strony, z najemcami lokali socjalnych, w przypadku wzrostu dochodów gospodarstwa domowego i po upływie okresu, na który była zawarta umowa najmu takiego lokalu zawierane są umowy najmu lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony, zgodnie z przepisem § 22 załącznika do powołanej wyżej uchwały Nr XXVI/792/2004 Rady Miejskiej w Bielsku-Białej z dnia 16 marca 2004r.

§ 7. Lokale służące celom pomocy społecznej

Gmina posiada również zasób mieszkaniowy służący celom pomocy społecznej. Według stanu na dzień 31.12.2012r. wielkość tego zasobu kształtowała się następująco:

- a) 145 miejsc noclegowych w 2 placówkach dla bezdomnych, w tym:
 - 50 miejsc noclegowych w Noclegowni przy ul. Krakowskiej 2a,
 - 95 miejsc noclegowych w Domu dla Bezdomnych przy ul. Stefanki 7,
- b) 32 lokale w mieszkaniach przejściowych przy ul. Wapienickiej 34,
- c) 2 mieszkania chronione, dla osób usamodzielnianych, opuszczających rodziny zastępcze, placówki opiekuńczo – wychowawcze:
 - przy ul. 11 Listopada 31/3,
 - przy ul. Bystrzańskiej 55a,

- d) 2 lokale mieszkalne przy ul. Straconki 2, wydzielone z zasobu mieszkaniowego Gminy (lokalne zamienne) do udzielania doraźnej pomocy na wypadek klęsk żywiołowych oraz innych zdarzeń losowych oraz na cele realizacji Gminnego Programu Przeciwdziałania Bezdomności, w przypadku braku ww. potrzeb mieszkaniowych,
- e) 22 miejsca hostelowe w Podbeskidzkim Ośrodku Interwencji Kryzysowej przy ul. Pięknej 2.

§ 8. Potrzeby wspólnoty samorządowej

Powyższa liczba mieszkań nie zaspokaja potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej. Na dzień 31.12.2012r. na rozpatrzenie przydziału mieszkania komunalnego i zamiennego oczekiwało 1231 wniosków, z tego:

- 1223 wnioski na przydział mieszkania komunalnego,
- 8 wniosków na przydział lokalu zamiennego.

Na dzień 31.12.2012r. na realizację oczekiwało 465 wyroków eksmisyjnych z prawem do lokalu socjalnego, z tego:

- 337 wyroków eksmisyjnych z lokali stanowiących własność Gminy,
- 128 wyroków eksmisyjnych z lokali stanowiących własność innych gestorów.

Rozdział 2.

PROGNOZA DOTYCZĄCA WIELKOŚCI ORAZ STANU TECHNICZNEGO ZASOBU MIESZKANIOWEGO GMINY W POSZCZEGÓLNYCH LATACH, Z PODZIAŁEM NA LOKALE SOCJALNE I POZOSTAŁE LOKALE MIESZKALNE

§ 9. Prognoza dotycząca wielkości zasobu mieszkaniowego Gminy, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne w poszczególnych latach

Przewiduje się, że w latach 2013-2017 wielkość zasobu mieszkaniowego Gminy będzie ulegać stopniowym zmianom. Z jednej strony należy zakładać, że ilość budynków mieszkalnych w zasobie Gminy, będzie się nieznacznie zmniejszać (średnio około 6 budynków rocznie), w szczególności z uwagi na planowaną sprzedaż przetargową budynków i konieczność wyburzeń niektórych obiektów, zarówno z przyczyn technicznych i ekonomicznych (katastrofy i zagrożenia budowlane, pożary, nieopłacalność remontu), jak i ze względu na prowadzone inwestycje miejskie.

Z drugiej strony, zasób mieszkaniowy Gminy zwiększy się o nowo oddane do użytku lokale mieszkalne, lokale socjalne i pomieszczenia tymczasowe.

Prognozę wielkości zasobu mieszkaniowego Gminy na lata 2013-2017 z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne przedstawia poniższa tabela.

Rok	Ilość lokali ogółem	Ilość lokali socjalnych	Ilość pozostałych lokali
2013	6 780	364	6 416
2014	6 705	374	6 331
2015	6 690	384	6 306
2016	6 605	394	6 211
2017	6 520	404	6 116

§ 10. Prognoza dotycząca stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy w poszczególnych latach z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne

Stan techniczny lokali mieszkalnych i socjalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy w ostatnich latach nie uległ zasadniczym zmianom. Większość budynków znajduje się w stanie, który można określić jako „zadowolający”. Około 20 % budynków znajduje się w stanie dobrym, natomiast około 9% budynków jest w złym stanie technicznym, co oznacza, że obiekty te wymagają pilnych remontów

w najbliższym czasie. Aktualnie przygotowywane są dokumentacje projektowo – kosztorysowe i na ich podstawie będą wykonywane remonty tych obiektów.

Budynki w złym stanie technicznym, których gruntowny remont z przyczyn ekonomicznych będzie nieopłacalny, Zakład Gospodarki Mieszkaniowej będzie typował do sprzedaży przetargowej.

§ 11. Prognoza stanu technicznego komunalnych budynków mieszkalnych w latach 2013-2017

Rok	Ilość budynków ogółem*	Stan techniczny dobry (liczba budynków)	Stan techniczny zadowalający (liczba budynków)	Stan techniczny niezadowalający (liczba budynków)	Stan techniczny zły (liczba budynków)
2013	523	101	215	160	47
2014	524	106	218	155	45
2015	526	116	215	151	44
2016	526	127	212	145	42
2017	524	133	217	136	38

* w wykazie budynków nie ujęto budynków o charakterze użytkowym i gospodarczym (budynki gospodarcze)

Użyte w zestawieniu określenia budynków oznaczają:

- **stan dobry** - budynek w okresie objętym prognozą nie wymaga napraw,
- **stan zadowalający** - elementy konstrukcji są w dobrym stanie natomiast inne elementy budynku należy naprawić, konserwować bądź wymienić (np. okna, konserwacja pokrycia dachowego, planowana wymiana instalacji wewnętrznych),
- **stan niezadowalający** - drobne elementy konstrukcji i inne elementy budynku wymagają napraw lub wymiany (np. balkony, wymiana instalacji),
- **stan zły** - elementy konstrukcji i inne elementy budynku wymagają wymiany lub generalnej naprawy.

§ 12. Prognoza stanu technicznego lokali socjalnych w latach 2013-2017

Rok	Stan techniczny dobry (liczba lokali)	Stan techniczny zadowalający (liczba lokali)	Stan techniczny niezadowalający (liczba lokali)	Stan techniczny zły (liczba lokali)	Ogółem* (liczba lokali)
2013	10	324	20	10	364
2014	10	334	20	10	374
2015	10	344	20	10	384
2016	10	354	20	10	394
2017	10	364	20	10	404

§ 13. Prognoza stanu technicznego pozostałych komunalnych lokali mieszkalnych w latach 2013-2017

Rok	Stan techniczny dobry (liczba lokali)	Stan techniczny zadowalający (liczba lokali)	Stan techniczny niezadowalający (liczba lokali)	Stan techniczny zły (liczba lokali)	Ogółem* (liczba lokali)
2013	3223	1792	865	536	6416
2014	3210	1771	850	500	6331
2015	3210	1791	835	470	6306
2016	3200	1751	820	440	6211
2017	3200	1706	800	410	6116

* 1) w wykazie lokali ujęto lokale mieszkalne będące własnością Gminy oraz lokale w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy

2) w wykazie nie ujęto lokali socjalnych

3) wykaz uwzględnia planowaną sprzedaż lokali w latach 2013-2017 oraz pozyskiwanie nowych lokali w wyniku działalności inwestycyjnej

§ 14. Użyte w zestawieniu określenia lokali socjalnych i pozostałych lokali mieszkalnych oznaczają:

- „dobry” – lokale wyposażone we wszystkie media, w budynkach wymagających jedynie drobnych napraw,
- „zadowalający”- lokale nie wymagające remontów leżących po stronie wynajmującego w okresie najbliższych 10 lat,
- „niezadowalający” – lokale wymagające napraw leżących po stronie wynajmującego w okresie najbliższych 10 lat,
- „zły” – lokale bez łazienek i wc usytuowane w budynkach wymagających gruntownych remontów i modernizacji,

Rozdział 3.**ANALIZA POTRZEB ORAZ PLAN REMONTÓW I MODERNIZACJI WYNIKAJĄCY ZE STANU TECHNICZNEGO BUDYNKÓW I LOKALI, Z PODZIAŁEM NA KOLEJNE LATA**

§ 15. Analizę potrzeb remontowych i modernizacji mieszkaniowego zasobu Gminy wykonuje na bieżąco Zakład Gospodarki Mieszkaniowej w Bielsku-Białej (ZGM) w postaci:

- a) monitorowania stanu technicznego budynków i lokali w zakresie przeprowadzenia koniecznych remontów i napraw,
- b) przyjmowania zgłoszeń w przypadku konieczności bezzwłocznego naprawienia awarii,
- c) opracowywania szczegółowych projektów rocznych planów inwestycji i remontów bieżących budynków i lokali,

§ 16. Do podstawowego zakresu prac remontowych wykonywanych przez ZGM zalicza się:

- remonty wolnych lokali mieszkalnych,
- remonty dekarско – blacharskie, połączone z remontami kominów,
- roboty związane z wykonaniem izolacji przeciwwilgociowej,
- wymianę stolarki okiennej i drzwiowej w lokalach i budynkach gminnych,
- wymianę instalacji elektrycznej i wodociągowo – kanalizacyjnej,
- termomodernizację budynków,

- modernizację systemów grzewczych oraz instalacji wodno- kanalizacyjnej.

§ 17. Oprócz Programu plan remontów i modernizacji określają:

- 1) uchwały wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy,
- 2) Czteroletni Plan Inwestycyjny na lata 2013-2016, Załącznik do Zarządzenia Nr ON.0050.2239.2013.RG Prezydenta Miasta Bielska-Białej z dnia 20 marca 2013r.
- 3) Wieloletnia prognoza finansowa miasta Bielska-Białej na lata 2013-2038, przyjęta uchwałą Nr XXV/632/2012 Rady Miejskiej w Bielsku-Białej z dnia 20 grudnia 2012r.

§ 18. Prognozuje się kontynuację rozpoczętych remontów i modernizacji oraz planowanie i wykonywanie dalszych, celem polepszenia stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy, z uwzględnieniem zasad celowości i opłacalności wymaganych w przepisach o dysponowaniu środkami publicznymi.

§ 19. Plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali z podziałem na kolejne lata przedstawia poniższa tabela.

Lp.	Treść	Plan na: 2013r.	Plan na: 2014r.	Plan na: 2015r.	Plan na: 2016r.	Plan na: 2017r.
1.	Remonty:					
	A. Budynki Gminy i lokale w budynkach wspólnot mieszkaniowych					
	- roboty dekarско-blacharskie	700 000,00	800 000,00	800 000,00	850 000,00	900 000,00
	- roboty stolarskie	950 000,00	1 050 000,00	1 050 000,00	1 080 000,00	1 080 000,00
	- roboty murarskie	700 000,00	845 000,00	845 000,00	900 000,00	950 000,00
	- roboty elektryczne	450 000,00	550 000,00	550 000,00	550 000,00	550 000,00
	- roboty wod-kan	685 000,00	785 000,00	785 000,00	800 000,00	800 000,00
	- roboty c.o.	81 000,00	125 000,00	125 000,00	125 000,00	125 000,00
	- roboty gazownicze	20 000,00	30 000,00	30 000,00	30 000,00	30 000,00
	- roboty zduńskie	450 000,00	550 000,00	550 000,00	600 000,00	600 000,00
	- roboty ślusarskie	10 000,00	15 000,00	15 000,00	15 000,00	15 000,00
	- roboty posadzkowe	30 000,00	45 000,00	45 000,00	45 000,00	45 000,00
	- roboty malarskie	15 000,00	30 000,00	30 000,00	30 000,00	30 000,00
	- prace projektowe	50 000,00	70 000,00	70 000,00	70 000,00	70 000,00
	- naprawa dźwigów	5 000,00	5 000,00	5 000,00	5 000,00	5 000,00
	- awarie	500 000,00	600 000,00	600 000,00	600 000,00	600 000,00
	-pustostany	1 100 000,00	1 500 000,00	1 500 000,00	1 600 000,00	1 700 000,00
	suma	5 746 000,00	7 000 000,00	7 000 000,00	7 300 000,00	7 500 000,00
	B. Budynki wspólnot mieszkaniowych	4 300 000,00	4 500 000,00	4 700 000,00	4 900 000,00	5 100 000,00
	RAZEM:	10 046 000,00	11 500 000,00	11 700 000,00	12 200 000,00	12 600 000,00

2.	Modernizacja - pokryć dachowych, wraz z częściowym wzmocnieniem więźby dachowej, przebudowa i dobudowa przewodów kominowych, wprowadzenie wewnętrznych instalacji c.o. i wod.-kan., termomodernizacje, rozbudowa i nadbudowa budynków, wykonanie przyłączy kanalizacyjnych, wyposażenie lokali w w.c., w miejsce wspólnych ubikacji	2 645 000,00	1 500 000,00	1 500 000,00	1 500 000,00	1 500 000,00
3.	Ogółem (poz. 1 + 2)	12 691 000,00	13 000 000,00	13 200 000,00	13 700 000,00	14 100 000,00

§ 20. 1. Spośród remontów budynków będących w złym stanie technicznym, przewidzianych do realizacji w latach 2011-2012, na dzień 31.12.2012r. wykonane zostały remonty w budynkach przy ul. 11 Listopada 26, 11 Listopada 7 oraz 11 Listopada 64. W budynku przy ul. Słowackiego 2 wykonany został I etap prac remontowych, natomiast II etap przewidziany jest do realizacji w 2013r. W przypadku budynku przy ul. 11 Listopada 20 przygotowana została dokumentacja, ale z uwagi na konieczne bardzo duże nakłady, na obecnym etapie odstąpiono od realizacji tego zadania remontowego (przewidywany powrót do tego zadania: lata 2016-2017).

2. W następnych latach typowane będą do remontu gruntownego kolejne budynki w innych rejonach miasta. Na dzień 31.12.2012r., rozpoczęte zostało przez ZGM dodatkowe zadanie w postaci remontu konserwatorskiego budynku przy ul. Schodowej 5. W 2012r. została wykonana dokumentacja na kwotę 57.000,00 zł, natomiast prace remontowe zostaną wykonane w latach 2013-2014 na kwotę 900.000,00 zł. Poza remontami bieżącymi dachów i instalacji zakłada się, że w okresie objętym Programem część budynków zostanie objęta pracami przygotowawczymi do remontu gruntownego, poprzez opracowanie dokumentacji projektowo – kosztorysowej, a następnie służby techniczne ZGM przystąpią do realizacji takiego remontu. Remont gruntowny polegałby na remoncie więźb dachowych z pokryciem, osuszaniu ścian, wykonaniu elewacji oraz instalacji elektrycznej i wodociągowo – kanalizacyjnej, a także na uporządkowaniu przewodów kominowych.

3. Celem pozyskania dodatkowych powierzchni mieszkalnych, planuje się nadbudowę budynków i adaptację strychów na cele mieszkalne, co wymaga przygotowania dokumentacji technicznej. Aktualnie dokonano niezbędnych uzgodnień do rozpoczęcia projektowania nadbudowy budynku przy ul. Straconki 2. Nadbudowa połączona zostanie z termomodernizacją budynku, a koszt tego zadania wyniesie około 1.550.000,00 zł. Zadanie planowane jest do realizacji w latach 2015-2016. Przed rozpoczęciem inwestycji, konieczna będzie wyprowadzka lokatorów do lokali zamiennych. W wyniku realizacji tej inwestycji, Gmina pozyska dodatkowo 6 lokali mieszkalnych.

4. W związku z przejęciem od Skarbu Państwa i komunalizacją budynku przy ul. Krasińskiego 20c, ZGM dokona w latach 2013-2015 adaptacji pomieszczeń niemieszkalnych w tym obiekcie na 10 lokali mieszkalnych. Ogólny koszt tego zadania wyniesie 1.007.000,00 zł. Ponadto przewiduje się, że w okresie objętym Programem ZGM wykona takie zadanie inwestycyjne i remontowe, jak:

- remont konserwatorski budynku przy ul. Sobieskiego 19 w latach 2013-2014, na kwotę 450.000,00 zł,
- wykonanie elewacji w budynku przy ul. 11 Listopada 46 w 2013r. na kwotę 180.000,00 zł,
- przeprowadzenie remontu budynku przy ul. Broniewskiego 38 w latach 2013-2015 na kwotę 570.000,00 zł.

Zgodnie z wieloletnią prognozą finansową miasta Bielska-Białej na lata 2013-2038, przyjętą uchwałą Nr XXV/632/2012 Rady Miejskiej w Bielsku-Białej z dnia 20 grudnia 2012r., ZGM przeprowadzi również w 2013r. remont 2 lokali przy ul. Paderewskiego 10/4 oraz przy ul. Nad Niprem 2/5, na łączną kwotę 207.990,00 zł, celem utworzenia dodatkowo 2 mieszkań chronionych, dla celów pomocy społecznej.

5. Niezależnie od zadań remontowych realizowanych przez ZGM, niektóre budynki i lokale mieszkalne wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy remontowane są w ramach „Programu Rewitalizacji Obszarów Miejskich na lata 2007 – 2013”. W ramach PROM przewidziane są zadania inwestycyjne, ujęte także w Czteroletnim Planie Inwestycyjnym (CPI) na lata 2013 – 2016, polegające głównie na remontach konserwatorskich niektórych budynków w rejonie Bielskiej Starówki. Realizacja tych zadań nadzorowana jest bezpośrednio przez Pełnomocnika Prezydenta Miasta ds. Rewitalizacji Obszarów Miejskich.

W budżecie Biura ds. Rewitalizacji Obszarów Miejskich, w ramach CPI na lata 2013-2016 przewidziano jedynie remont konserwatorski 1 budynku przy ul. Rynek 24 / pl. Św. Mikołaja 14 w zakresie dachu i elewacji (remont dotyczy wyłącznie budynku przy ul. Rynek 24). Zgodnie z wieloletnią prognozą finansową miasta Bielska-Białej na lata 2013-2038, zadanie to przewidziane jest do realizacji w roku 2013, na kwotę 1.167.000,00 zł (Rewitalizacja Starówki - kwartał D).

Spośród pozostałych zadań przewidzianych w „Programie Rewitalizacji Obszarów Miejskich na lata 2007-2013”, a także w CPI na lata 2011-2014, na dzień 31.12.2012r. wykonany został remont konserwatorski 1 budynku przy pl. Św. Mikołaja 6. Pozostałe remonty konserwatorskie budynków, przewidziane w PROM na lata 2007-2013, których realizacja nie zostanie zakończona do 31.12.2013r., zostaną ujęte w nowym okresie programowania, tj. w „Programie Rewitalizacji Obszarów Miasta Bielska-Białej na lata 2014-2020”.

Rozdział 4.

PLANOWANA SPRZEDAŻ LOKALI W KOLEJNYCH LATACH

§ 21. Szczegółowe zasady sprzedaży lokali w trybie bezprzetargowym na rzecz dotychczasowych najemców lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy określają:

- a) uchwała Rady Miejskiej Nr XXXIV/1055/2004 z dnia 28 września 2004r. w sprawie przyznania pierwszeństwa w nabywaniu lokali mieszkalnych przez najemców oraz udzielania bonifikaty od ceny przy sprzedaży lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy lub Miasta Bielsko-Biała na prawach powiatu,
- b) uchwała Rady Miejskiej Nr LIX/1375/2010 z dnia 31 sierpnia 2010r. w sprawie określenia warunków udzielania bonifikat i wysokości stawek procentowych przy sprzedaży najemcom lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Bielsko-Biała lub Miasta Bielska-Białej na prawach powiatu.

§ 22. Przewiduje się, że w okresie objętym Programem sprzedaż lokali mieszkalnych na rzecz lokatorów odbywać się będzie na zbliżonym poziomie. Prognozę sprzedaży lokali w latach 2013-2017 przedstawia poniższa tabela.

Rok	Ilość sprzedanych lokali
2013	120
2014	125
2015	125
2016	125
2017	125

§ 23. Wprowadza się zasadę prowadzenia działań mających na celu:

- a) zbycie ostatnich lokali mieszkalnych należących do zasobu mieszkaniowego Gminy Bielsko-Biała w budynkach wspólnot mieszkaniowych, których sprzedaż spowoduje zniesienie tej współwłasności,
- b) sprzedaż całych budynków mieszkalnych lub mieszkalno-usługowych w trybie przetargowym,

§ 24. W latach 2013-2017 planuje się sprzedaż 29 budynków mieszkalnych i mieszkalno-użytkowych w trybie przetargowym przy równoczesnym zaoferowaniu lokatorom mieszkań zamiennych, z wyjątkiem budynków już opróżnionych.

Rozdział 5.

ZASADY POLITYKI CZYNSZOWEJ ORAZ WARUNKI OBNIŻANIA CZYNSZU

§ 25. 1. Celem polityki czynszowej jest utrzymanie mieszkaniowego zasobu gminy w odpowiednim stanie technicznym oraz uzyskanie środków na jego remonty i modernizacje, a w efekcie poprawa warunków mieszkaniowych mieszkańców przy jednoczesnym dostosowaniu wysokości stawek czynszu do:

- a) wartości użytkowej lokali, poprzez stosowanie czynników obniżających i podwyższających wartość użytkową lokalu,
- b) sytuacji najemców o niskich dochodach, poprzez stosowanie systemu obniżek czynszu ze względu na kryteria dochodowe.

§ 26. 1. Stawkę bazową czynszu najmu dla lokali wchodzących do mieszkaniowego zasobu Gminy za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu oraz wartość kwotową punktów dodatnich i ujemnych określonych w poniższej tabeli ustala Prezydent Miasta w drodze zarządzenia, zgodnie z zasadami, o których mowa w niniejszym Programie.

2. Maksymalna stawka czynszu najmu nie może przekraczać 3% wartości odtworzeniowej lokalu.

3. Maksymalna wartość jednego punktu dodatniego i ujemnego nie może przekraczać 10% stawki bazowej czynszu, przy czym wartość punktu dodatniego i ujemnego może być różna.

4. Stawka bazowa, o której mowa w pkt. 1 może być waloryzowana o średnioroczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w poprzednim roku kalendarzowym.

5. Stawkę czynszu najmu dla danego lokalu ustala się poprzez:

- a) wyliczenie wynikowej ilości punktów dla danego lokalu stanowiącej sumę czynników obniżających (punkty ujemne) i czynników podwyższających (punkty dodatnie) wartość użytkową lokalu, które są określone w tabeli,
- b) pomniejszenie lub powiększenie stawki bazowej o iloczyn wynikowej ilości punktów i ustalonej wartości kwotowej punktu ujemnego lub dodatniego.

ZESTAWIENIE CZYNNIKÓW PODWYŻSZAJĄCYCH I OBNIŻAJĄCYCH WARTOŚĆ UŻYTKOWĄ LOKALU

Lp.	Wyszczególnienie	Punkty dodatnie (+)	Punkty ujemne (-)
I	Położenie budynku		
1.	Budynki w obszarze miasta lub budynki na peryferiach, lecz z dogodnym połączeniem komunikacyjnym	+2	
2.	Budynki na peryferiach miasta z uciążliwościami komunikacyjnymi (dotyczy budynków położonych powyżej 1 km od przystanku komunikacji miejskiej)		-1
II	Położenie lokalu w budynku		
1.	Małe budynki mieszkalne (do 4 lokali mieszkalnych)	+3	
2.	Budynki mieszkalne o współczesnym standardzie, (powyżej 4 lokali mieszkalnych), budownictwo osiedlowe	+4	
3.	Pozostałe budynki		-1
4.	I i II piętro	+1	
5.	Powyżej IV piętra w budynku bez windy bądź suterena		-1
III	Wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje z zastrzeżeniem §27 i §28 Programu		
1.	Brak łazienki lub wc w mieszkaniu, wc poza budynkiem		-4

2.	Wysokość pomieszczeń w pokojach i kuchni <240 cm lub >350 cm		-1
3.	Ciepła woda w łazience lub kuchni uzyskana z sieci miejskiej, piecyka gazowego lub podgrzewacza elektrycznego	+4	
4.	Kuchenka gazowa (gaz przewodowy) lub elektryczna do gotowania posiłków	+3	
5.	Trzon kuchenny węglowy		-2
6.	Ogrzewanie centralne	+4	
7.	Ogrzewanie piecowe lub elektryczne		-2
IV	Ogólny stan techniczny budynku		
1.	Budynki po przeprowadzonej termomodernizacji obejmującej co najmniej docieplenie ścian	+8	
2.	Budynki nowe lub po remoncie gruntownym	+12	
Suma punktów dodatnich:			X
Suma punktów ujemnych:		X	
V	WYNIKOWA ILOŚĆ PUNKTÓW:		

W punkcie II w poz. 1 i 2 oraz w punkcie IV w poz. 1 i 2 punkty dodatnie wzajemnie się wykluczają.

Maksymalna suma punktów dodatnich (poz. I-IV) = 30

Maksymalna suma punktów ujemnych (poz. I-IV) = 12

§ 27. W celu umożliwienia najemcom rozliczenia dokonanych w lokalach ulepszeń w czasie trwania stosunku najmu wprowadza się, z zastrzeżeniem art. 6d i art. 6e ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego możliwość okresowego lub stałego odstąpienia od stosowania określonych w tabeli czynników podwyższających lub obniżających wartość użytkową lokalu w przypadku gdy najemca:

- a) w okresie trwania umowy za pisemną zgodą wynajmującego dokonał we własnym zakresie i na własny koszt ulepszeń wymienionych w pkt. III 1, III 3, III 6 tabeli czynników podwyższających i obniżających wartość użytkową lokalu,
- b) zawarł z wynajmującym pisemne porozumienie dotyczące rozliczenia się po zakończeniu stosunku najmu i zdaniu lokalu wartości ulepszeń o których mowa w pkt. a).

§ 28. Wprowadza się, z zastrzeżeniem art. 664 § 1, § 2 i § 3 ustawy z dnia 23.04.1964r. Kodeks cywilny możliwość okresowego lub stałego odstąpienia od stosowania określonych w tabeli czynników podwyższających lub obniżających wartość użytkową lokalu w przypadku wystąpienia:

- a) okresowego lub stałego braku sprawności wyposażenia lokalu lub instalacji, za wyjątkiem przyczyn leżących po stronie najemcy,
- b) okresowego lub stałego obniżenia stanu technicznego budynku lub lokalu, za wyjątkiem przyczyn leżących po stronie najemcy.

§ 29. Stawka czynszu ustalona w przypadkach określonych w § 27 i § 28 nie może być niższa niż stawka czynszu ustalona dla lokalu socjalnego.

§ 30. 1. Stawkę czynszu za lokale socjalne i tymczasowe ustala Prezydent Miasta w drodze zarządzenia, zgodnie z zasadami, o których mowa w niniejszym Programie.

2. Czynników obniżających i podwyższających wartość użytkową lokalu nie stosuje się w przypadku ustalenia stawki czynszu za lokale socjalne i pomieszczenia tymczasowe.

3. Obniżek czynszu za względu na kryteria dochodowe nie stosuje się w przypadku ustalania stawki czynszu za lokale socjalne i pomieszczenia tymczasowe.

§ 31. 1. Stawka czynszu w lokalach o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m² jest ustalana na zasadach określonych w § 4 ust. 3 pkt 3 i ust. 4 Załącznika Nr 1 do Uchwały Nr XXVI/792/2004 Rady Miejskiej w Bielsku-Białej z dnia 16 marca 2004r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Bielsko-Biała.

2. Stawka czynszu dla lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m² wynajętych w drodze przetargu obowiązuje w wysokości określonej w przetargu.

3. Stawka czynszu dla lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m² wynajętych bez przetargu obowiązuje na zasadach określonych w Programie.

§ 32. 1. W stosunku do najemców o niskich dochodach stosuje się obniżki czynszu.

2. Obniżka czynszu przysługuje, jeżeli średni miesięczny dochód najemcy, w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekracza kwoty 200% najniższej emerytury w gospodarstwach jednoosobowych oraz kwoty 125% najniższej emerytury w gospodarstwach wieloosobowych obowiązującej w dacie złożenia wniosku.

3. Obniżki udziela się najemcy na okres 12 miesięcy począwszy od pierwszego dnia miesiąca po dacie złożenia wniosku w przypadku jego pozytywnej weryfikacji.

4. Wysokość obniżek dochodowych przedstawia poniższa tabela:

Dochód w gospodarstwie jednoosobowym	Dochód na jedną osobę w gospodarstwie wieloosobowym	Obniżka w %
1	2	3
Do 125% najniższej emerytury	Do 85% najniższej emerytury	60%
Powyżej 125% do 150% najniższej emerytury	Powyżej 85% do 100% najniższej emerytury	40%
Powyżej 150% do 200% najniższej emerytury	Powyżej 100% do 125% najniższej emerytury	20%

5. Prognozowaną wysokość wypłacanych dodatków mieszkaniowych w latach 2013-2017 przedstawia poniższa tabela:

Rok	2013	2014	2015	2016	2017
Kwota ogółem (w zł)	5.730.000	6.074.000	6.438.000	6.759.000	7.096.000
W tym kwota (w zł) dla mieszkańców mieszkań komunalnych:	3.036.000	3.219.000	3.412.000	3.988.000	4.187.000

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

§ 33. Czynności związane z zarządzaniem i administrowaniem budynkami stanowiącymi wyłączną własność Gminy w blisko 100% sprawuje Zakład Gospodarki Mieszkaniowej w Bielsku-Białej, za wyjątkiem budynków, w których zarząd sprawuje Miejski Zakład Gospodarczy w Bielsku-Białej oraz firma Władysław Niemczyk – „Zarządzanie Nieruchomościami i Obsługa Techniczna Budynków”.

§ 34. Zakład Gospodarki Mieszkaniowej zarządza powierzonym zasobem mieszkaniowym w imieniu Gminy na podstawie Statutu oraz obowiązujących przepisów prawa. Decyzje w zakresie zwykłego zarządu podejmuje Dyrektor Zakładu na podstawie pełnomocnictwa udzielonego przez Prezydenta Miasta. Sprawy wymagające podjęcia decyzji przekraczających zwykły zarząd wykonywane są na podstawie odrębnych pełnomocnictw.

§ 35. We wspólnotach mieszkaniowych z udziałem Gminy o sposobie zarządzania nieruchomością wspólną i wyborze zarządcy decydują właściciele tworzący daną wspólnotę powierzając zarząd jednemu z właścicieli lub decydując o wyborze profesjonalnej firmy zewnętrznej.

§ 36. W przypadku budynków stanowiących wyłączną własność Gminy, w latach 2013 -2017 nie przewiduje się zmian w sposobie i zasadach zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy.

Rozdział 7.

ŹRÓDŁA FINANSOWANIA GOSPODARKI MIESZKANIOWEJ W KOLEJNYCH LATACH

§ 37. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej:

- a) przychody z tytułu czynszu najmu lokali mieszkalnych,
- b) przychody z tytułu czynszu najmu lokali użytkowych,
- c) przychody z tytułu czynszu najmu garaży, pomieszczeń gospodarczych, dzierżaw terenów pod kioski, ogródki przydomowe, powierzchnie reklamowe itp.,
- d) przychody z tytułu wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z lokali mieszkalnych i użytkowych,
- e) dotacje z budżetu Gminy,
- f) środki własne Gminy (ujęte w Czteroletnim Planie Inwestycyjnym).

§ 38. Prognozowane źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach zawiera poniższa tabela:

Lp.	Treść	2013r.	2014r.	2015r.	2016r.	2017r.
	PRZYCHODY	34.854.000,00	35.500.000,00	36.300.000,00	37.100.000,00	37.900.000,00
1.	Czynsze lokali mieszkalnych	16.200.000,00	16.200.000,00	16.200.000,00	16.200.000,00	16.200.000,00
2.	Czynsze lokali użytkowych	10.500.000,00	11.000.000,00	11.500.000,00	12.000.000,00	12.500.000,00
3.	Inne przychody z najmu	825.000,00	900.000,00	1.100.000,00	1.300.000,00	1.500.000,00
4.	Dotacje: -celowa -przedmiotowe	0,00 208.000,00	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00
5.	Różne dochody (w tym wynagrodzenia za bezumowne zajmowanie lokali)	7.121.000,00	7.400.000,00	7.500.000,00	7.600.000,00	7.700.000,00

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

§ 39. 1. Wydatki związane z utrzymaniem mieszkaniowego zasobu Gminy pokrywane są w znacznej mierze z przychodów uzyskiwanych przez Zakład Gospodarki Mieszkaniowej, w ramach rocznych planów finansowych Zakładu.

2. Planowane wydatki inwestycyjne na budownictwo komunalne sfinansowane zostaną bezpośrednio z budżetu Gminy, zgodnie z wieloletnią prognozą finansową miasta Bielska-Białej na lata 2013-2038, przyjętą uchwałą Nr XXV/632/2012 Rady Miejskiej z dnia 20 grudnia 2012r.

§ 40. Przewidywane koszty utrzymania mieszkaniowego zasobu Gminy w kolejnych latach przedstawia poniższa tabela:

Lp.	Treść	Plan na: 2013r.	Plan na: 2014r.	Plan na: 2015r.	Plan na: 2016r.	Plan na: 2017r.
	Rodzaje wydatków	34.854.000,00	36.000.000,00	36.800.000,00	37.600.000,00	38.400.000,00
1.	Bieżąca eksploatacja*	17.061.000,00	17.800.000,00	18.200.000,00	18.300.000,00	18.500.000,00
2.	Remonty:					
	- budynki Gminy	5.746.000,00	7.000.000,00	7.000.000,00	7.300.000,00	7.500.000,00
	- budynki wspólnot mieszkaniowych	4.300.000,00	4.500.000,00	4.700.000,00	4.900.000,00	5.100.000,00
3.	Modernizacje	2.645.000,00	1.500.000,00	1.500.000,00	1.500.000,00	1.500.000,00
4.	Koszty zarządu we wspólnotach	5.000.000,00	5.200.000,00	5.400.000,00	5.600.000,00	5.800.000,00
5.	Wydatki inwestycyjne	2.000.000,00	6.000.000,00	6.000.000,00	7.088.000,00	9.687.000,00
Uwagi:						
*podane koszty eksploatacji obejmują podatek od nieruchomości i podatek dochodowy od osób prawnych;						

Rozdział 9.

OPIS INNYCH DZIAŁAŃ MAJĄCYCH NA CELU POPRAWĘ WYKORZYSTANIA I RACJONALIZACJĘ GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY

§ 41. Planowane przeprowadzki lokatorów do lokali zamiennych

W większości remontowanych lokali i budynków w latach 2013-2017 nie będzie konieczności zapewnienia lokali zamiennych, ze względu na to, że znaczna część remontowanych obiektów to pustostany, albo budynki, w których zakres prac remontowych obejmuje tylko części wspólne, bez potrzeby opróżniania lokali mieszkalnych. Wyjątkiem będzie opróżnienie budynku przy ul. Straconki 2, w związku z planowaną nadbudową, połączoną z termomodernizacją tego obiektu, z równoczesną przeprowadzką lokatorów do lokali zamiennych. Lokale zamienne zostaną wskazane najemcom na przestrzeni 2014r.

W związku z planowaną sprzedażą budynków, według stanu na dzień 31.12.2012r., opróżnienia i przekwaterowania najemców do lokali zamiennych wymagają następujące lokale mieszkalne:

- 1) w budynku przy ul. Piwowskiej 6 – lokale nr 4 i 4a,
- 2) w budynku przy ul. Olszynowej 2 – lokale nr 2 i 4,
- 3) w budynku przy ul. Widok 10 – lokale nr 1 i 2,
- 4) w budynku przy ul. Celnej 2 – lokale nr 1 i 6.

Dodatkowo, w latach 2016-2017, konieczne będzie przekwaterowanie 3 rodzin do lokali zamiennych:

- 1) w budynku przy ul. Rynek 12 - lokal nr 4,
- 2) w budynku przy ul. Rynek 22 - lokale nr 2 i 3.

§ 42. W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy w okresie objętym Programem planuje się:

- a) przeprowadzenie aktualizacji bazy danych o liczbie i stanie mieszkaniowego zasobu Gminy, połączonej z weryfikacją umów najmu, w celu ustalenia wyposażenia lokali, w tym urządzeń i instalacji, ustalenia liczby osób faktycznie korzystających z lokali oraz ich sytuacji finansowej oraz wypowiadanie umów najmu najemcom, którzy mają zaspokojone potrzeby mieszkaniowe,
- b) zwiększenie ilości lokali socjalnych i pomieszczeń tymczasowych w związku z dużą liczbą oczekujących i wypłacanymi odszkodowaniami,
- c) kontynuowanie skutecznej windykacji należności z tytułu czynszu najmu i wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z lokali oraz:
 - współpraca z Miejskim Ośrodkiem Pomocy Społecznej w celu poprawy przepływu informacji o osobach mających problemy z regularną płatnością czynszu,
 - nawiązywanie bezpośredniego kontaktu z najemcami mającymi problemy z terminowym regulowaniem opłat za zajmowany lokal w celu udzielenia informacji o możliwości skorzystania z dostępnych form pomocy,
- d) kontynuowanie adaptacji części wspólnych w budynkach na cele mieszkalne,
- e) dążenie do zniesienia współwłasności:
 - w nieruchomościach wspólnot mieszkaniowych poprzez zbywanie lokali będących własnością Gminy na rzecz najemców lub w drodze przetargu,
 - w nieruchomościach w których Gmina jest współwłaścicielem części ułamkowych poprzez zbywanie udziałów gminy lub nabywanie udziałów współwłaścicieli,
- f) dążenie do uregulowania stanów prawnych nieruchomości – postępowania sądowe o zasiedzenie, o stwierdzenie nabycia spadku, o zniesienie współwłasności,
- g) prowadzenie remontów budynków i lokali w celu utrzymania posiadanej substancji mieszkaniowej w niepogorszonym stanie, a także poprawa ich stanu technicznego, opróżnianie i rozbiórka budynków nienadających się do remontu,
- h) podejmowanie działań zmierzających do przystosowania budynków do potrzeb osób niepełnosprawnych,
- i) rozwijanie systemu kontroli sposobu użytkowania lokali przez najemców:
 - ustalanie czy i którzy najemcy zamieszkują lokal,
 - ustalanie czy najemcy wynajęli, podnajęli albo oddali do bezpłatnego używania lokale lub ich części za zgodą wynajmującego,
 - ustalanie czy najemcy nie mają tytułu prawnego do innego lokalu,
 - ustalanie sytuacji finansowej najemców,
- j) rozwijanie i aktualizowanie zintegrowanego systemu informatycznego zawierającego bazę danych o lokalach i najemcach,
- k) zwiększanie zasięgu wykorzystania istniejących zasobów lokalowych do osiągania celów pomocy społecznej (opieka zastępcza, mieszkania chronione, programy wsparcia).

ZAKOŃCZENIE

W okresie obowiązywania niniejszego Programu kontynuowane będą dotychczasowe działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy.

Gmina domagać się będzie również takich rozwiązań ustawowych, które umożliwią realizację nałożonych na nią zadań w tym zakresie. W oparciu o dotychczasowe deklaracje rządowe należy zakładać, że w niektórych sprawach będących przedmiotem niniejszego programu wprowadzone zostaną na tyle istotne zmiany w przepisach ustawowych, że konieczna będzie nowelizacja programu w toku jego realizacji.