



DZIENNIK URZĘDOWY WOJEWÓDZTWA ŚLĄSKIEGO

Katowice, dnia 14 lutego 2018 r.

Poz. 973

UCHWAŁA NR 536/2018 RADY MIASTA SIEMIANOWIC ŚLĄSKICH

z dnia 8 lutego 2018 r.

w sprawie przyjęcia Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Siemianowice Śląskie na lata 2018-2022

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1, art. 41 ust. 1 i art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (j.t. Dz. U. z 2017 r., poz. 1875 z późn. zm.) oraz art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (j.t. Dz. U. 2016, poz. 1610 z późn. zm.)

Rada Miasta Siemianowic Śląskich uchwała:

§ 1. Przyjąć Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Siemianowice Śląskie na lata 2018-2022 stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Siemianowice Śląskie.

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

Przewodniczący Rady Miasta Siemianowic Śląskich

Adam Cebula

Załącznik do Uchwały nr 536/2018
Rady Miasta Siemianowice Śląskie
z dnia 8 lutego 2018r.

Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Siemianowice Śląskie na lata 2018 - 2022

Rozdział 1 Postanowienia ogólne

§1

Ilekoć w uchwale jest mowa o:

1. Prezydencie - należy przez to rozumieć Prezydenta Miasta Siemianowice Śląskie,
2. Gminie – należy przez to rozumieć Gminę Siemianowice Śląskie,
3. ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego,
4. Kodeksie cywilnym – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 23 kwietnia 1964r.,
5. dochodzie – należy przez to rozumieć dochód w rozumieniu art. 3 ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych,
6. najniższej emeryturze – należy przez to rozumieć kwotę najniższej emerytury ogłoszoną na podstawie art. 94 ust. 2 ustawy z dnia 17 grudnia 1998 r. o emeryturach i rentach z Funduszu Ubezpieczeń Społecznych,
7. lokalu socjalnym – należy przez to rozumieć lokal w rozumieniu art. 2 ust.1 pkt 5 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego,
8. pomieszczeniu tymczasowym – należy przez to rozumieć pomieszczenie tymczasowe w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 5a ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

Rozdział 2

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego mieszkaniowego zasobu Gminy z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne

§2

2.1 Gospodarka mieszkaniowym zasobem Gminy Siemianowice Śląskie obejmuje lokale usytuowane w budynkach:

- a) będących własnością miasta
- b) będących w tzw. przymusowym zarządzie
- c) stanowiących wspólnoty mieszkaniowe

Stan obecny:

W mieszkaniowym zasobie Gminy pozostaje wg stanu na dzień 30.10.2017r. **4 533** lokale mieszkalne, w tym **589** lokali socjalnych.

Tabela 1

Struktura ilościowa mieszkaniowego zasobu Gminy wg stanu na dzień 30.10.2017r.					
Lp.	Wyszczególnienie	Ilość			
		W budynkach gminnych	W budynkach wspólnot mieszkaniowych	W budynkach przymusowego zarządu	Ogółem
1	Liczba mieszkań	2019	1329	1185	4533

2.2 Liczba gospodarstw oczekujących na przydział lokalu na dzień 30.10.2017r.

Tabela 2

Liczba oczekujących na dzień	
SOCJALNY + pomieszczenia tymczasowe	1609 w tym 833 na podstawie wyroku orzekającego eksmisję
KOMUNALNY	227
REMONT KAPITAŁNY	678
Razem	2 514

2.3 Prognoza dotycząca zasobu w latach 2018 -2022

Tabela 3

Rok	Zmniejszenie zasobu – wyburzenia budynków (ilość lokali)	Zmniejszenie zasobu – sprzedaż lokali	Zwiększenie zasobu – inwestycja budowa	Łączna ilość lokali (mieszkalnych + socjalnych)	Ilość lokali socjalnych uwzględnionych w łącznej ilości lokali
2018	1	60	0	4 472	689
2019	12	40	0	4 410	789
2020	0	40	0	4 370	889
2021	0	40	0	4 330	989
2022	0	29	120	4 421	1089

2.4 Stan techniczny budynków

- a) Budynki stanowiące w całości własność Gminy, w których usytuowana jest większość mieszkań to w przeważającej części budynki ponad stuletnie

Tabela 4

Rok budowy	Ilość budynków
1910	156
1911-1930	29
1931-1945	13
1946-1965	1
1966 i powyżej	-

- b) Budynki będące w tzw. przymusowym zarządzie to w większości budynki o bardzo niskim standardzie, wymagające często nakładów przewyższających wpływy czynszowe w celu utrzymania ich w stanie niepogorszonym

Tabela 5

Rok budowy	Ilość budynków
Do 1910	117
1911-1930	6
1931-1945	-
1946-1965	-
1966 i powyżej	-

c) Ocena stanu technicznego budynków

Tabela 6

Budynek/ ocena	Zły*	Zadowolający*	Dobry*	Razem
Gminny	<u>2 budynki:</u> ul. Sienkiewicza 4 (budynek wysiedlony na podstawie decyzji Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego) ul. Szkolna 10 (budynek wysiedlony na podstawie decyzji Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego)	193	5	200
Przymusowy zarząd	<u>4 budynki:</u> ul. Zgrzebniooka 1 (przymusowy zarząd - budynek wysiedlony na podstawie decyzji Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego) ul. Niepodległości 12 (budynek wysiedlony na podstawie decyzji Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego) ul. Miarki 13 (budynek wysiedlony na podstawie decyzji Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego) ul. Matejki 14a (przymusowy zarząd - budynek wysiedlony na podstawie decyzji Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego)	118	-	124
Razem	6	311	5	322

* Stan zły – oznacza, że stan techniczny elementu lub jego części wymaga natychmiastowej wymiany, remontu, bądź naprawy, gdyż stwarza bądź może stworzyć zagrożenie dla ludzi lub mienia lub też wygląd estetyczny wymaga podjęcia takich działań.

Stan zadowolający – oznacza, że stan techniczny elementu jako całość wymaga wymiany, bądź remontu elementu, lecz stan ten nie stanowi zagrożenia dla ludzi i mienia.

Stan dobry – oznacza, że stan techniczny jako całość w ciągu najbliższego roku wymaga wykonania tylko drobnych napraw bądź konserwacji lub też prace takie mogą nie być wykonane, lecz estetyka elementu nie pozwala na zaliczenie go do kryterium „bardzo dobry”.

d) Procentowy wskaźnik prognozy zmiany stanu technicznego budynków

Tabela 7

	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Zły	1,55	1,55	0,92	0,31	0	0
Zadowolający	96,90	96,90	97,53	98,14	98,14	98,14
Dobry	1,55	1,55	1,55-	1,55	1,86	1,86
Bardzo dobry	-	-	-	-	-	-

e) Plan wyburzeń na lata 2018 – 2022

Tabela 8

Rok	Ilość budynków	Adres	Ilość lokali w budynku	Ilość lokali zamieszkałych przeznaczonych od opróżnienia
2018	1	Park Pszczelnik 1	1	Budynek niezamieszkały, pustostan
2018	1	Zgrzebnioka 1 (Przymusowy zarząd)	Brak stropów, nie można oszacować ile było mieszkań w budynku	Budynek niezamieszkały, pustostan
2018	1	Niepodległości 12	Brak możliwości oszacowania ile było lokali w budynku	Budynek niezamieszkały, pustostan
2019	1	Matejki 14a (Przymusowy zarząd)	12	Budynek niezamieszkały, pustostan

Rozdział 3**Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji mieszkaniowego zasobu Gminy Siemianowice Śląskie****§3**

Analiza potrzeb remontowych przeprowadzana jest w oparciu o wyniki obowiązkowych przeglądów stanu technicznego nieruchomości, bieżących kontroli oraz wnioski lokatorów. Do najważniejszych priorytetów Gminy w tym zakresie zalicza się poprawę ogólnego stanu budynków, które z uwagi na wieloletnie niedofinansowanie wykazują bardzo duży stopień zużycia. W ramach owych priorytetów mieści się również konieczność poprawy warunków zamieszkiwania oraz ograniczenia niskiej emisji. Realizacji tych celów mają służyć programy dot. termomodernizacji, wymiany stolarki oraz zabudowy łazienek WC w mieszkaniach.

3.1 Plan remontów i modernizacji

Tabela 9

	Rodzaj robót	Plan na lata 2018 - 2022	Ilość budynków objętych planem	Rok zakończenia
1	Programy inwestycyjne – w tym budowa mieszkań komunalnych	24 000 000,00	3	2022
2	Program – remont dachów	2 275 000,00	50	2022
3	Program – elewacje	2 200 000,00	11	2022
4	Program – termomodernizacja	6 500 000,00	24	2022
5	Program – wymiana stolarki (okna + drzwi + bramy)	2 000 000,00	Zgodnie ze składanymi wnioskami	2018-2022
6	Prace rozbiórkowe	400 000,00	4	2018
7	Przygotowanie pustostanów do zasiedlenia	7 000 000,00	250	2018-2022

8	Roboty zduńskie	2 100 000,00	Zgodnie ze składanymi wnioskami	2018-2022
9	Pozostałe roboty awaryjne i remontowe	4 000 000,00	-	2018-2022
10	Program likwidacji niskiej emisji poprzez podłączenie budynków do sieciowych nośników ciepła	1 007 075,00	4	2018-2019
11	Program zabudowy łazienek i WC	950 000,00	66 lokali	2018-2022
	RAZEM	53 032 075,00		

Tabela 10

Plan kosztowy i ilościowy realizacji programów remontowych z podziałem na lata						
Lp.		Koszty w latach				
		2018 Kwota w zł / ilość budynków	2019 Kwota w zł / ilość budynków	2020 Kwota w zł / ilość budynków	2021 Kwota w zł / ilość budynków	2022 Kwota w zł / ilość budynków
1	Programy inwestycyjne – w tym budowa mieszkań komunalnych	-	-	8 000 000,00 / 1	8 000 000,00 / 1	8 000 000,00 / 1
2	Program – remont dachów	275 000,00 / 12	500 000,00 / 20	500 000,00 / 20	500 000,00 / 20	500 000,00 / 20
3	Program – elewacje	1 000 000,00 / 3	500 000,00 / 2	500 000,00 / 2	500 000,00 / 2	500 000,00 / 2
4	Program – termomodernizacja (w tym dofinansowanie z UE)	4 500 000,00 / 16	500 000,00 / 2	500 000,00 / 2	500 000,00 / 2	500 000,00 / 2
5	Program – wymiana stolarki (okna + drzwi + bramy)	400 000,00	400 000,00	400 000,00	400 000,00	400 000,00
6	Prace rozbiórkowe	400 000,00 / 3	-	-	-	-
7	Przygotowanie pustostanów do zasiedlenia	1 400 000,00 / 50	1 400 000,00 / 50	1 400 000,00 / 50	1 400 000,00 / 50	1 400 000,00 / 50
8	Roboty zduńskie	420 000,00	420 000,00	420 000,00	420 000,00	420 000,00
9	Pozostałe roboty awaryjne i remontowe	600 000,00	1 000 000,00	1 000 000,00	1 000 000,00	1 000 000,00
10	Program likwidacji niskiej emisji poprzez podłączenie budynków do sieciowych nośników ciepła (w tym dofinansowanie z UE)	1 007 075,00 / 4	-	-	-	-
11	Realizacja programów zabudowy łazienek i WC	150 000,00 / 10	200 000,00 / 14	200 000,00 / 14	200 000,00 / 14	200 000,00 / 14
	RAZEM	10 152 075,00	4 920 000,00	12 920 000,00	12 920 000,00	12 920 000,00

Rozdział 4

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

§4

Sprzedaż lokali mieszkalnych uzależniona jest przede wszystkim od zainteresowania najemców wykupem mieszkań. Opierając się jednak na danych z ostatnich lat prognozuje się sprzedaż na następującym poziomie:

Tabela 11

Rok	Ilość lokali
2018	60
2019	40
2020	40
2021	40
2022	29

Zasady sprzedaży lokali mieszkalnych regulują wytyczne wskazane w Ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o Gospodarcze Nieruchomościach (j.t. Dz.U. 2016 poz. 2147 z późn. zm.) oraz Uchwała Nr 507/2017 z dnia 30 listopada 2017r. – w sprawie częściowej zmiany uchwały nr 108/2011 Rady Miasta Siemianowic Śląskich z dnia 25 sierpnia 2011r. w sprawie warunków udzielania bonifikat i wysokości stawek procentowych przy sprzedaży lokali mieszkalnych w zasobach komunalnych, zmienionej uchwałą nr 320/2016 Rady Miasta Siemianowic Śląskich z dnia 19 grudnia 2016r. w sprawie częściowej zmiany uchwały nr 108/2011 Rady Miasta Siemianowic Śląskich z dnia 25 sierpnia 2011r. w sprawie warunków udzielania bonifikat i wysokości stawek procentowych przy sprzedaży lokali mieszkalnych w zasobach komunalnych.

W przyjętej w listopadzie Uchwale nr 507/2017 zostały utrzymane bonifikaty na 2018 przy sprzedaży lokali mieszkalnych ich najemcom.

Rozdział 5

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§5

5.1 Bazową stawkę czynszową za lokal socjalny ustala się w wysokości połowy najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.

5.2 Czynniki podwyższające lub obniżające stawki czynszowe uzależnione są od:

- a. położenia budynku,
 - a) strefa II – peryferie - budynki przy ul. Krupanka 4, Zwycięstwa 1,3, Chemicznej
 - b) strefa I – pozostałe budynki
- b. położenia lokalu w budynku
 - a) poddasze
 - b) suterena
- c. wyposażenia budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacyjne oraz ich stan:
 - a) za wyposażenie lokalu w instalację centralnego ogrzewania
 - b) za wyposażenie lokalu w instalację centralnej ciepłej wody
 - c) za instalację gazową
 - d) za budynek z windą
 - e) za łazienkę

- d. ogólnego stanu technicznego budynku
 - a) jeżeli budynek zakwalifikowano do I grupy
 - b) jeżeli budynek zakwalifikowano do II grupy
 - c) jeżeli budynek zakwalifikowano do III grupy
 - d) za zamieszkanie w budynku po termomodernizacji (pełne docieplenie)
- 5.3 Stawka czynszowa ulega zwiększeniu w zależności od wyposażenia budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacyjne oraz ich stan:
 - a) 15% za wyposażenie lokalu w instalację centralnego ogrzewania
 - b) 15% za wyposażenie lokalu w instalację centralnej ciepłej wody
 - c) 15% za instalację gazową
 - d) 10% za budynek z windą
 - e) 10% za łazienkę
- 5.4 Stawka czynszowa ulega zwiększeniu ze względu na ogólny stan techniczny budynku:
 - a) 10% jeżeli budynek zakwalifikowano do I grupy
 - b) 5% jeżeli budynek zakwalifikowano do II grupy
 - c) 0% jeżeli budynek zakwalifikowano do III grupy
 - d) 10% za zamieszkanie w budynku po termomodernizacji (pełne docieplenie)
- 5.5 Stawka czynszowa ulega zmniejszeniu:
 - a) 15% za lokal mieszkalny w suterenie lub na poddaszu
 - b) 10% za lokal mieszkalny bez instalacji wodnokanalizacyjnej
 - c) 5% za lokal niewyposażony w łazienkę lub WC
 - d) 5% za lokal z ogrzewaniem piecowym
 - e) 5 % za lokal położony powyżej IV piętra w budynku bez windy
 - f) 2% za lokal usytuowany w budynku położonym w strefie II – peryferie
 - g) 0% za lokal usytuowany w budynku położonym w strefie I
- 5.6 Łączna obniżka stawki czynszowej nie może być większa niż 25%.
- 5.7 Wysokość czynszu za najem lokalu mieszkalnego oblicza się mnożąc jego powierzchnię użytkową przez stawkę bazową powiększoną lub pomniejszoną wg zasad zawartych w niniejszej uchwale.
- 5.8 W przypadku podniesienia standardu mieszkania przez lokatorów za zgodą właściciela stawka czynszu nie ulega zmianie.
- 5.9 Zakwalifikowanie budynków, do grup w rozumieniu punktu 5.2 - d, odbywa się wg zasad:
 - a) grupa I – budynki wzniesione po 1970
 - b) grupa II – budynki wzniesione w latach 1950 – 1969
 - c) grupa III – budynki wzniesione przed rokiem 1950 + budynki mieszkalne (tzw. baraki) ul. Kołłątaja

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

§6

6.1 Dla zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy Siemianowice Śląskie przyjmuje się następujące sposoby zarządzania:

- a. W wyniku przeprowadzenia postępowania o zamówienie publiczne w trybie przetargu nieograniczonego na zarządzanie mieszkaniowym zasobem gminy wyłoniono Zarządę, który będzie działać w oparciu o zawartą umowę. Termin realizacji owej umowy obejmuje okres od 01.01.2018 r. do 30.06.2019 r. Podmiot ten przejmuje odpowiedzialność Gminy Siemianowice Śląskie w stosunkach z najemcami lokali, reprezentuje ją wobec podmiotów zewnętrznych, działa w jej imieniu oraz na jej rzecz w zakresie realizacji zadań remontowych oraz dostaw i usług niezbędnych dla prawidłowej eksploatacji nieruchomości. Planuje się, iż po tym terminie zarządzanie mieszkaniowym zasobem realizowane będzie również poprzez firmy wybrane w drodze przeprowadzonych postępowań o udzielenie zamówienia publicznego w trybie przetargu nieograniczonego.
- b. Dodatkowo dla lokali stanowiących własność gminy, a usytuowanych w nieruchomościach wspólnot mieszkaniowych wyznacza się przedstawicieli – pełnomocników, którzy reprezentują Gminę we wspólnocie mieszkaniowej.

Rozdział 7

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

§7

7.1 Planowana struktura przychodów

Finansowanie gospodarki mieszkaniowej w latach 2018-2022 opierać się będzie przede wszystkim na następujących źródłach:

- a. środki z budżetu Gminy
- b. środki z Unii Europejskiej – w ramach prowadzonych programów
- c. środki z budżetu Państwa – w ramach prowadzonych programów
- d. inne, możliwe do pozyskania źródła

Dla Gminy istotnym elementem w zakresie gospodarki mieszkaniowej będzie dążenie do zrównoważenia wpływów i wydatków, w ramach przyjętych budżetów na kolejne lata. Dlatego Gmina będzie aktywizować swoje działania w zakresie pozyskiwania środków zewnętrznych oraz prowadzić efektywną windykację należności z tytułu zaległości czynszowych.

Tabela 12 wpływy z najmu lokali mieszkalnych

Lp	Wyszczególnienie	2017 jako stan początkowy	2018	2019	2020	2021	2022
1	Powierzchnia w m2 – lokali mieszkalnych	194 652,08	191 307,15	188 787,16	186 787,16	184 787,16	189 337,16
2	Procentowy stosunek przypisów czynszowych do wpłat	92,11	92,65	92,65	92,65	92,65	92,65
3	Przypis roczny (zł)	14 343 598,68	14 784 216,55	18 780 546,68	20 441 986,80	22 351 854,84	24 538 095,96
4	Wpływy roczne (zł)	13 214 430,27	13 697 576,64	17 400 176,50	18 939 500,77	20 708 993,51	22 734 545,91

Tabela 13 wpływy z najmu lokali użytkowych

Lp.	Wyszczególnienie	2017 jako stan początkowy	2018	2019	2020	2021	2022
1	Powierzchnia w m2 – lokali użytkowych	31 342,86	30 985,02	30 985,02	30 985,02	30 985,02	30 985,02
2	Procentowy stosunek przypisów czynszowych do wpłat	99,44	95,09	95,09	95,09	95,09	95,09
3	Przypis roczny (zł)	2 774 247,93	2 744 033,37	2 744 033,37	2 744 033,37	2 744 033,37	2 744 033,37
4	Wpływy roczne (zł)	2 758 761,93	2 609 301,33	2 609 301,33	2 609 301,33	2 609 301,33	2 609 301,33

Tabela 14 ogółem wpływy

Lp.	Wyszczególnienie	2017 jako stan początkowy	2018	2019	2020	2021	2022
1	Wpływy (zł)	15 973 192,2	16 306 877,97	20 009 477,83	21 548 802,10	23 318 294,84	25 343 847,24

7.2 Planowana struktura wydatków

Tabela 15 Planowana struktura wydatków dotyczących budynków stanowiących własność Gminy oraz będących w jej przymusowym zarządzie

Lp.	Wyszczególnienie	2017 jako stan początkowy	2018	2019	2020	2021	2022
1	Powierzchnia użytkowa nieruchomości budynków w całości w m2	431 141,14	427 438,37	424 918,38	422 918,38	420 918,38	425 468,38
2	Koszt eksploatacji (zł)	4 465 855,00	4 649 674,59	4 622 262,14	4 600 506,14	4 578 750,14	4 628 245,04
3	Koszt remontów (zł)	2 470 677,00	3 595 000,00	2 920 000,00	2 920 000,00	2 920 000,00	2 920 000,00
4	Koszt modernizacji (zł)	4 614 270,00	6 957 075,00	2 000 000,00	2 000 000,00	2 000 000,00	2 000 000,00
5	Inwestycje – budowa nowego budynku	-	-	-	8 000 000,00	8 000 000,00	8 000 000,00
6	Łącznie koszty dotyczące mieszkaniowego zasobu Gminy (zł)	11 550 802,00	15 201 749,59	9 542 262,14	17 520 506,14	17 498 750,00	17 548 245,04

Tabela 16 Planowana struktura wydatków związana z udziałami Gminy w budynkach stanowiących własność wspólnot mieszkaniowych

Lp.	Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi za lata 2018 - 2022		2018r.	2019r.	2020r.	2021r.	2022r.
1	Powierzchnia	m ²	68 527,54	68 527,54	68 527,54	68 527,54	68 527,54
2	Eksploatacja	zł/ rok	1 030 368,67	1 078 777,52	1 129 877,13	1 182 900,36	1 238 936,74
3	Zarządzanie	zł/ rok	509 649,06	520 152,25	521 046,25	521 409,22	522 399,97
4	Funduszu remontowy	zł/ rok	1 975 682,75	1 954 610,93	1 943 304,58	1 927 579,08	1 905 080,95
5	Łącznie koszty zarządu nieruchomościami	zł/ rok	3 515 700,18	3 553 540,39	3 589 227,85	3 626 888,45	3 661 422,36

Rozdział 8

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

§8

8.1. W celu poprawy wykorzystania oraz racjonalnego gospodarowania planuje się :

1. dalsze tworzenie lokali socjalnych w lokalach zajmowanych obecnie przez najemców posiadających wyrok orzekający eksmisję
2. większe upowszechnienie Banku Zamiany Mieszkań oraz zamian z inicjatywy Gminy, co pozwoli na optymalizację zajmowanej powierzchni lokali w stosunku do wielkości danego gospodarstwa domowego oraz jego dochodu
3. modernizację lokali w celu poprawy ich funkcjonalności oraz podniesienia komfortu
 - 3.1 likwidacja wspólnych WC
 - 3.2 zabudowa łazienek w lokalach
 - 3.3 ułatwienie zalegalizowania zabudowanej przez lokatora łazienki (procedura)
 - 3.4 pozyskiwanie środków zewnętrznych na podłączenie do sieci C.O
 - 3.5 termomodernizacja budynków
4. nawiązywanie postępowań o eksmisję osób zamieszkujących w lokalach o standardzie lokalu socjalnego, z jednoczesnym zintensyfikowaniem działań windykacyjnych w zakresie odzyskiwania zaległych należności - ma to na celu zmniejszenie kosztów sądowych oraz zastępstwa procesowego ponoszonych przez Gminę z uwagi na fakt, iż w większości są one nieściągalne
5. dążenie do uregulowania stanów prawnych nieruchomości pozostających w samoistnym posiadaniu Gminy poprzez postępowania sądowe stwierdzające nabycie własności nieruchomości przez zasiedzenie lub jako jedyne spadkobiercy
6. budowę mieszkań komunalnych w rejonie Bańgów

8.2. Planowana sprzedaż

Planuje się od 2018 r. wstrzymać sprzedaż lokali w budynkach, w których do końca 2017 r. nie zostanie złożony żaden wniosek o wykup lokalu mieszkalnego. Ma to na celu zabezpieczenie przez gminę posiadania niezbędnej ilości własnych budynków, dzięki którym może realizować jedno z zadań własnych jakim jest zapewnienie lokali socjalnych, zamiennych oraz zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych i niskich dochodach. Jednocześnie Gmina będzie dążyła do zniesienia swojej współwłasności w nieruchomościach stanowiących własność wspólnot mieszkaniowych.