



DZIENNIK URZĘDOWY WOJEWÓDZTWA ŚLĄSKIEGO

Katowice, dnia 10 stycznia 2020 r.

Poz. 309

UCHWAŁA NR XIII/206/2019 RADY MIASTA RACIBÓRZ

z dnia 19 grudnia 2019 r.

w sprawie przyjęcia „Programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasta Racibórz na lata 2020 - 2024”

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 (t.j. Dz. U. z 2019 r., poz. 506 z późn. zm.) w związku z 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 (t.j. Dz. U. z 2019 r., poz. 1182 z późn. zm.), po przeprowadzeniu konsultacji społecznych, zgodnie z Uchwałą Nr XXII/300/2016 Rady Miasta Racibórz z dnia 26 października 2016 r. w sprawie określenia szczegółowego sposobu konsultowania z Raciborską Radą Działalności Pożytku Publicznego lub organizacjami pozarządowymi i innymi podmiotami wymienionymi w art. 3 ust. 3 ustawy z dnia 24 kwietnia 2003 r. o działalności pożytku publicznego i o wolontariacie projektów aktów prawa miejscowego w dziedzinach dotyczących działalności statutowej tych organizacji (Dz. Urz. Woj. Śl. z dnia 8 listopada 2016 r. poz. 5641)

Rada Miasta Racibórz uchwala, co następuje:

§ 1. Przyjmuje się „Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasta Racibórz na lata 2020-2024”, który stanowi załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Racibórz.

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

Przewodniczący Rady

Leon Fiolka

Załącznik do uchwały Nr XIII/206/2019

Rady Miasta Racibórz

z dnia 19 grudnia 2019 r.

PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY MIASTA RACIBÓRZ NA LATA 2020-2024

Rozdział 1. Postanowienia ogólne

§ 1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) ustawie - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 1182 z późn. zm.),
- 2) Gminie - należy przez to rozumieć Gminę Miasta Racibórz,
- 3) zasobie - należy przez to rozumieć mieszkaniowy zasób Gminy Miasta Racibórz,
- 4) Prezydencie Miasta - należy przez to rozumieć Prezydenta Miasta Racibórz,
- 5) MZB - należy przez to rozumieć samorządowy zakład budżetowy Miejski Zarząd Budynków z siedzibą w Raciborzu,
- 6) programie – należy rozumieć niniejszy Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Miasta Racibórz na lata 2020-2024,
- 7) RTBS - należy przez to rozumieć Raciborskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego sp. z o.o. z siedzibą w Raciborzu,
- 8) WGN - należy przez to rozumieć Wydział Gospodarki Nieruchomościami Urzędu Miasta Racibórz.

§ 2. 1. Gmina tworzy warunki do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej jaką tworzy w ramach realizacji zadań własnych Gminy.

2. Dla zaspokajania potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach, Gmina tworzy i utrzymuje własny zasób mieszkaniowy.

Rozdział 2.

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu w poszczególnych latach

§ 3. 1. Zasób Gminy tworzą lokale usytuowane w budynkach stanowiących własność:

- 1) Gminy – w ilości 1081 lokali,
- 2) wspólnot mieszkaniowych, w których Gmina jest współwłaścicielem – w ilości 1564 lokale,
- 3) prywatną będących w samoistnym posiadaniu Gminy w ilości 87 lokali.

2. Prognozę wielkości zasobu w kolejnych latach przedstawia tabela nr 1.

Tabela nr 1. Prognozowana wielkość mieszkaniowego zasobu w poszczególnych latach.

	2020	2021	2022	2023	2024
Lokale mieszkalne	2600	2500	2450	2400	2350
Pomieszczenia tymczasowe	19	19	19	19	19

(Źródło: MZB)

§ 4. Gmina tworzy sukcesywnie zasób tymczasowych pomieszczeń na wynajem, w szczególności poprzez zmianę statusu lokali mieszkalnych i użytkowych oraz adaptację pomieszczeń niemieszkalnych na mieszkalne.

§ 5. 1. Prognozę stanu technicznego zasobu w poszczególnych latach przedstawia tabela nr 2.

Tabela nr 2. Prognoza stanu technicznego zasobu

Ilość i stan techniczny budynków będących własnością Gminy i pozostających w jej samoistnym posiadaniu w kolejnych latach*					
rok	2020	2021	2022	2023	2024
Dobry	69	72	76	80	84
Zadowolający/średni	69	66	62	58	54
Zły	9	6	4	2	0
Wyłączone z eksploatacji	7	10	12	14	16

(Źródło: MZB)

* - Opis: Stan dobry - nie zachodzi potrzeba remontu budynku w ciągu najbliższych 5 lat. Stan średni/zadowolający - w najbliższym czasie (do 3 lat) zajdzie potrzeba dokonania remontu (wymiany), co najmniej jednego z elementów budynku. Stan zły - istnieje pilna potrzeba wykonania remontu w bieżącym roku (wymiany), co najmniej jednego z elementów budynku np. konstrukcji, pokrycia dachowego, instalacji.

2. 131 budynków wspólnot mieszkaniowych, w których Gmina posiada udziały jest w stanie technicznym dobrym, 162 zadowolającym i 4 w stanie złym.

3. Na podstawie obserwowanych działań wspólnot mieszkaniowych, w tym uruchamiania procedur w celu zaciągania kredytów remontowych prognozuje się, że w kolejnych latach stan techniczny budynków wspólnot mieszkaniowych będzie ulegał poprawie. Jednak zależy to przede wszystkim od woli właścicieli posiadających we wspólnotach większość udziałów i materializuje się w postaci podejmowanych przez wspólnoty sukcesywnie uchwał w sprawach remontowych i modernizacyjnych.

Rozdział 3.

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

§ 6.1. Zasób wymaga zdecydowanych działań remontowych, modernizacyjnych oraz wymiany zdekapitalizowanych składników zasobu na nowe.

2. Rekomendowaną procedurą odnawiania zasobu jest zastosowanie, po przeprowadzeniu analizy ekonomicznej, jednego z dwóch poniższych schematów postępowania:

1) remont

- a) opracowanie dokumentacji technicznej,
- b) wykwaterowanie lokatorów,
- c) pozyskanie dofinansowania,
- d) przeprowadzenie generalnego remontu,
- e) ponowne zasiedlenie budynku.

2) wyłączenie budynku z eksploatacji

- a) opracowanie dokumentacji technicznej,
- b) wykwaterowanie lokatorów,
- c) podjęcie próby sprzedaży nieruchomości,
- d) rozbiórka budynku po bezskutecznych próbach sprzedaży,
- e) budowa nowego budynku w miejscu budynku rozebranego.

3. Potrzeby zasobu w zakresie remontów budynków i lokali mieszkalnych określa się w oparciu o wyniki corocznych i pięcioletnich przeglądów technicznych, ekspertyz, nakazów instytucji zewnętrznych oraz wyników kontroli budynków, dokonywanej przez osoby posiadające odpowiednie uprawnienia budowlane.

4. Potrzeby remontowe w zasobie na dzień 1 października 2019 roku oszacowano na kwotę ponad 52 mln. złotych.

5. Podstawowym celem planowanych remontów lokali i budynków jest zapewnienie jego użytkownikom oraz osobom trzecim warunków do bezpiecznego ich użytkowania według standardów określonych przepisami prawa i społecznie akceptowanych.

6. W miarę posiadanych środków finansowych, przewiduje się realizowanie prac remontowych w poniższej hierarchii priorytetów:

- 1) eliminujące zagrożenie bezpieczeństwa,
- 2) o charakterze zabezpieczającym nieruchomości przed niszczeniem,
- 3) dostosowujące zasób do wymogów prawa,
- 4) ograniczających emisję zanieczyszczeń do atmosfery,
- 5) obniżających koszty eksploatacji lokali,
- 6) poprawiające estetykę nieruchomości.

7. Wyjątek od zasady określonej w ust. 6 stanowią remonty i modernizacje, które mają szansę być finansowane przy udziale środków ze źródeł innych niż środki własne Gminy.

8. W zakresie modernizacji uznaje się za niezbędne:

- 1) uzbrojenie wszystkich lokali mieszkalnych w zasobie w łazienki i wc,
- 2) zmianę systemu grzewczego z piecowego węglowego lub nieefektywnego elektrycznego na centralne sieciowe, etażowe gazowe lub efektywne elektryczne we wszystkich lokalach zasobu,
- 3) termomodernizację budynków w zakresie wymiany stolarki okiennej i drzwiowej oraz poprawienie parametrów przenikalności cieplnej przegród budowlanych w budynkach, w których jest to konieczne.

§ 7. 1. Plan remontów i modernizacji w budynkach stanowiących własność Gminy lub pozostających w jej samoistnym posiadaniu, z podziałem na poszczególne lata, przedstawia tabela nr 3.

Tabela nr 3. Plan remontów i modernizacji zasobu

Planowane remonty (w tys. zł)					
rok	2020	2021	2022	2023	2024
Pokrycia dachowe	250	250	250	250	250
Remonty klatek schodowych	200	200	200	200	200
Remonty bieżące i konserwacje	2.200	2.200	2.200	2.200	2.200
Systemy ogrzewania	150	150	150	150	150
Tereny przydomowe	80	80	80	80	80
Rozbiórki	20	20	20	20	20
razem	2.900	2.900	2.900	2.900	2.900
Planowane modernizacje (w tys. zł)					
Dokumentacja techniczna	100	100	100	100	100
Uzbrojenie lokali w łazienki i wc	200	200	200	200	200
Przebudowa budynku z termomodernizacją	1.800	4.800	3.300	3.400	3.500
Zadania termomodernizacyjne:					
W tym:	Zmiana systemu grzewczego	1.500	100	100	100
	Wymiana stolarki okiennej i drzwiowej	200	200	200	200
	Docieplenie przegród budowlanych	100	100	100	100
	razem:	3.900	5.500	4.000	4.100
				4.100	4.200

(Źródło: MZB)

2. Plan remontów i modernizacji dla budynków wspólnot mieszkaniowych, w których Gmina posiada udziały, określono w złotych na podstawie uchwał wspólnot mieszkaniowych i prognoz na kolejne lata, co przedstawia tabela nr 4.

Tabela nr 4. Plan remontów i modernizacji budynków wspólnot mieszkaniowych, w których Gmina posiada udziały

w tys. zł	2020	2021	2022	2023	2024
Zaliczki na fundusz remontowy do wspólnot mieszkaniowych	2.625	2.600	2.575	2.550	2.525

(Źródło: MZB)

Rozdział 4. Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych w kolejnych latach

§ 8. 1. Zasady sprzedaży lokali wchodzących w skład zasobu reguluje odrębna uchwała Rady Miasta.

2. Planowaną sprzedaż lokali mieszkalnych w kolejnych latach przedstawia tabela nr 5. W tabeli zestawiono sprzedaż lokali na rzecz najemców oraz sprzedaż w drodze przetargu nieograniczonego.

Tabela nr 5. Sprzedaż lokali mieszkalnych w kolejnych latach

	2020	2021	2022	2023	2024
Planowana sprzedaż lokali gminnych w kolejnych latach	147	100	50	40	30

(Źródło: WGN)

3. Wykaz budynków, w których lokale przeznacza się do sprzedaży określa Prezydent Miasta w drodze zarządzenia.

Rozdział 5. Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 9. 1. Działania podejmowane w zakresie polityki czynszowej powinny zmierzać do osiągnięcia przychodów z czynszu na poziomie pozwalającym na utrzymanie zasobu w niepogorszonym stanie technicznym.

2. Wysokość stawek czynszu w zasobie jest ustalana na podstawie zasad polityki czynszowej opisanych w niniejszej uchwale z uwzględnieniem czynników, podwyższających lub obniżających wartość użytkową lokalu opisanych, w tabeli nr 6, przy czym, wartością wyjściową dla obliczenia stawki czynszu na dzień podjęcia niniejszej uchwały, jest wartość punktu, która wynosi 0,15 zł.*

Tabela nr 6. Czynniki podwyższające lub obniżające wartość użytkową lokalu

Czynniki podwyższające lub obniżające stawkę czynszową	PUNKTY	
	+	-
<u>I Lokalizacja budynku</u>		
1. I strefa **	+18	
2. II strefa ***	+17	
3. III strefa ****	+14	
<u>II Położenie lokalu w budynku:</u>		
1. Parter w budynku wielorodzinnym		-1
2. W budynku wielorodzinnym, jeśli parapet okienny mieszkania jest położony na wysokości niższej niż 1,50 m od poziomu chodnika		-1
3. Usytuowanie lokalu w budynku, gdzie znajdują się lokale gastronomiczne bezpośrednio sąsiadujące z lokalem:		
– lokal nie sąsiadujący z wyszynkiem		-2
– lokal sąsiadujący z wyszynkiem		-4
<u>III Wyposażenie budynku i lokalu:</u>		
1. Ogrzewanie:		
– piecowe	+6	
– elektryczne grzejnikowe	+6	

	- elektryczne podłogowe	+8	
	- etażowe węglowe	+9	
	- etażowe gazowe	+11	
	- c.o. zewnętrzne (miejskie)	+12	
2.	Brak instalacji gazowej		-2
3.	Centralnie dostarczana ciepła woda	+2	
4.	Wc poza lokalem		-3
5.	Brak łazienki		-2
6.	Brak kuchni		-2
7.	Aneks kuchenny lub wnęka kuchenna		-1
8.	Opomiarowanie zużycia wody	+0,5	
9.	Opomiarowanie zużycia energii cieplnej	+0,5	
10.	Domofon	+1	
11.	Antena	+0,5	
<u>IV Stan techniczny budynku:</u>			
1.	Wybudowany:		
	- przed 1930	+9	
	- 1931 – 1960	+13	
	- 1961 – 1980	+17	
	- 1981 – 2018	+19	
	- po 2018	+38	
2.	Remont kapitalny przeprowadzony po 1990	+5	
3.	Wykonanie modernizacji, ocieplenie:		
	- docieplenie ścian na całej powierzchni	+6	
	- docieplenie ścian na części powierzchni	+4	
	- docieplenie stropodachu	+3	

(Źródło: MZB)

*** - Wartość jednego punktu obliczeniowego ustala Prezydent**

**** - Strefa I obejmuje ulice:** Bankowa, Basztowa, Bończyka, Browarna, Chopina, Czekoladowa, Długa, Drewniana, gen. Dąbrowskiego, Głowackiego, Kochanowskiego, Kolejowa, Kościuszki od nr 2 do nr 4c, ks. Londzina, ks. Staszica, Lecznicza, Lwowska, Miarki, Mickiewicza, Nowa, Odrzańska, Ogrodowa, Opawska od nr 6 do nr 32, Piwna, Plac Bohaterów Westerplatte, Plac Dominikański, Plac Władysława Jagiełły, Plac Wolności, Podwale, Pracy, Różana, Różyckiego, Rynek, Rzeźnicza, Sejmowa, Sienkiewicza, Solna, Stalmacha, Michała Drzymały, Stefana Batorego, Szewska, Wileńska, Winna, Wojska Polskiego, Zborowa.

***** - Strefa II obejmuje ulice:** Armii Krajowej, Bosacka, Chełmońskiego, Chorzowska, Częstochowska, Eichendorffa, Fabryczna, Głębczycka, Kanałowa, Karola, Katowicka, Kopernika, Kossaka, Kościelna, Kościuszki od nr 9a do nr 48, Kozielska, Królewska, Książęca, Łąkowa, Mariańska, Miechowska, Mikołaja, Morawska, Mysłowicka, Ocicka, Opawska od nr 56 do nr 123, Parkowa, Pastora Michejdy, Plac Nałkowskiej, Pomnikowa, Poprzeczna, Przejazdowa, Pszczyńska, Rudzka, Rybnicka od nr 6 do nr 62, Rzemieślnicza, Skłodowskiej-Curie, Słoneczna, Słowackiego, Spółdzielcza, Stalowa, Starowiejska, Sudecka, Szkolna, Toruńska, Waryńskiego, Zacisza, Żorska.

****** - Strefa III obejmuje ulice** - Brzeska, Francuska, Hetmańska, Hulczyńska, Jordana, kpt. Myśliwca, Kręta, Litewska, Nowy Zamek, Odrodzenia, Osiedleńca, Rybnicka 100, Szczecińska, Włoska.

§ 10. Warunkiem ubiegania się o obniżenie stawki czynszu za najem lokalu mieszkalnego jest zamieszkiwanie w lokalu dla którego stawka czynszu za najem lokalu, przekroczy w skali roku 4% wartości odtworzeniowej lokalu, z wyłączeniem lokali, których czynsz został ustalony w drodze przetargu.

Rozdział 6.**Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład zasobu oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania zasobem w kolejnych latach**

§ 11. 1. Gmina zarządza zasobem poprzez MZB z zastrzeżeniem ust. 2.

2. Oddanie w najem lokalu wchodzącego w skład zasobu następuje na podstawie umowy najmu sporządzonej w formie pisemnej przez Dyrektora MZB, na podstawie skierowania do jej zawarcia, wystawionego przez Prezydenta Miasta lub osobę przez niego upoważnioną.

3. Nie przewiduje się zmian w zakresie zarządzania zasobem w kolejnych latach.

§ 12. 1. Zarządzanie częścią wspólną nieruchomości, w których Gmina posiada udziały, powierzane jest podmiotom wskazanym przez wspólnotę mieszkaniową w drodze podjętej przez nią uchwały.

2. Gminę we wspólnotach mieszkaniowych reprezentuje Prezydent Miasta lub osoby przez niego odpowiednio umocowane.

3. Nie przewiduje się zmian w zakresie zarządzania zasobem w kolejnych latach.

Rozdział 7.**Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach**

§ 13. 1. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach przedstawia tab. nr 7.

Tabela nr 7. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

Lp	(Dane w tys. zł)	rok	2020	2021	2022	2023	2024
1	Przychody z czynszu najmu lokali mieszkalnych, użytkowych i pomieszczeń tymczasowych, odszkodowania za bezumowne zajmowanie lokali oraz czynsz za dzierżawę nieruchomości gminnych		11.116	10.716	11.045	10.645	10.969
2	Dotacje z budżetu Gminy dla MZB		6.017	8.116	6.391	7.001	6.855
	Razem:		17.133	18.832	17.436	17.646	17.824

(Źródło: MZB)

2. Wsparciem dla budżetu Gminy mogą być środki pozyskane z:

- 1) Funduszy Unii Europejskiej,
- 2) Banku Gospodarstwa Krajowego,
- 3) Narodowego Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej,
- 4) Wojewódzkiego Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej w Katowicach,
- 5) Kredytów komercyjnych zaciąganych przez Gminę.

3. W przypadku pozyskania środków finansowych ze źródeł innych niż środki własne Gminy, zapisy tabeli nr 7 zmienia się odpowiednio.

Rozdział 8.**Wysokość kosztów w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład zasobu, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których Gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także wydatki inwestycyjne**

§ 14. 1. Planowane koszty na funkcjonowanie zasobu w kolejnych latach przedstawia tabela nr 8.

Tabela nr 8. Wysokość kosztów funkcjonowania zasobu w kolejnych latach

	(Dane w tys. zł)	2020	2021	2022	2023	2024
1	Koszty zarządzania zasobem	3.695	3.774	3.856	3.941	4.029

2	Koszty bieżącej eksploatacji zasobu w budynkach stanowiących własność Gminy, w tym koszt funkcjonowania Zespołu Utrzymania Czystości, koszty windyacji takie jak opłaty sądowe, koszty eksmisji, komornicze	1.721	1.782	1.844	1.909	1.939
3	Koszty remontów budynków i lokali zasobu, w tym koszt funkcjonowania Grupy Remontowo Konserwatorskiej	2.900	2.900	2.900	2.900	2.900
4	Koszty modernizacji budynków i lokali zasobu	3.900	5.500	4.000	4.100	4.200
5	Udział Gminy w kosztach remontowych budynków wspólnot mieszkaniowych	2.625	2.600	2.575	2.550	2.525
6	Udział Gminy w kosztach eksploatacji budynków wspólnot mieszkaniowych	1.895	1.865	1.835	1.805	1.775
7	Koszty nadzoru właścicielskiego i reprezentowania Gminy we wspólnotach mieszkaniowych, w tym regulacja stanów prawnych wspólnot mieszkaniowych	397	411	426	441	456
8	Ogółem:	17.133	18.832	17.436	17.646	17.824
9	W tym koszty inwestycyjne	1.900	4.900	3.400	3.500	3.600

(Źródło: MZB)

2. Planując koszty zestawiono je według możliwości finansowych Gminy.

3. Gmina będzie podejmowała starania o pozyskanie pozabudżetowych źródeł finansowania realizacji potrzeb w zakresie remontów i modernizacji zasobu, w szczególności dotyczących termomodernizacji, wyposażania lokali w ekologiczne źródła ciepła oraz w węzły sanitarne.

4. W przypadku pozyskania środków finansowych ze źródeł innych niż środki własne Gminy, zapisy tabeli nr 7 i 8 zmieniać się odpowiednio.

Rozdział 9.

Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania zasobem

§ 15. Niezbędny zakres zamian lokali w kolejnych latach przedstawia tabela nr 9.

Tabela nr 9. Planowana ilość zamian lokali

	2020	2021	2022	2023	2024
Ilość zamian lokali w związku z remontami lub modernizacją budynków i lokali	30	30	30	30	30
Ilość zamian lokali w związku ze sprzedażą budynków i lokali oraz wyłączeniem budynków z eksploatacji	30	30	30	30	30

§ 16. Gmina podejmuje działania racjonalizujące gospodarowanie zasobem w szczególności poprzez:

- 1) wyłączenie z eksploatacji budynków w złym stanie technicznym, których remont jest ekonomicznie nieuzasadniony,
- 2) przeznaczenie budynków, o których mowa w pkt 1 do sprzedaży lub rozbiórki, zmiany ich przeznaczenia,
- 3) wyrażanie zgody na wykonanie remontu lokalu przez najemcę lub osoby uprawnione do zawarcia umowy najmu na ich koszt,
- 4) wyrażanie zgody na zamiany lokali pomiędzy najemcami lub na wolny lokal dostarczony przez Gminę w szczególności, gdy zachodzi potrzeba dopasowania wielkości i standardu lokali do możliwości finansowych najemców lub ze względu na stan zdrowia najemców,
- 5) najem lokali na potrzeby Gminy od innych właścicieli nieruchomości w szczególności od RTBS,

- 6) zakup lokali na wolnym rynku,
- 7) zamiany lokali z podmiotami prywatnymi dla racjonalizowania sposobu zarządzania nieruchomością,
- 8) wykorzystywanie instrumentów takich jak weryfikacja dochodów najemców, propozycje zamian lokali dla osób zajmujących zbyt duży lokal i innych przewidzianych zapisami ustawy,
- 9) eksmitowanie osób, względem których sąd orzekł eksmisję bez prawa do najmu socjalnego, do pomieszczeń tymczasowych najmowanych przez Gminę od innych właścicieli nieruchomości.

§ 17. Ustalenia zawarte w programie w przedmiocie planowanej sprzedaży lokali w poszczególnych latach mogą stanowić podstawę do wypowiedzenia umów najmu w trybie art. 21 ust. 4 ustawy.

§ 18. Zaleca się wynajmowanie, w trybie najmu socjalnego, w pierwszej kolejności lokali o obniżonym standardzie.

§ 19. Z zasobu przeznacza się:

- 1) do 10 lokali mieszkalnych rocznie, celem wynajęcia ich na czas trwania stosunku pracy,
- 2) do 10 lokali mieszkalnych celem wynajęcia ich jako mieszkania chronione,
- 3) do 20 lokali mieszkalnych celem wynajęcia ich jako mieszkania wspomagane.