

**UCHWAŁA NR XXXV/323/14**  
**RADY MIEJSKIEJ W BOBOLICACH**  
**z dnia 29 stycznia 2014 r.**

**w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Bobolice na lata 2014 – 2019**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r. poz. 594, poz. 645, 1318) oraz 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 2005 r. Nr 31, poz. 266; z 2006 r. Nr 86, poz. 602, Nr 94, poz. 657, Nr 167, poz. 1193, Nr 249, poz. 1833; z 2007 r. Nr 128 poz. 902, Nr 173 poz. 1218; z 2010 r. Nr 3 poz. 13; z 2011 r. Nr 224 poz. 1342; z 2012 r. poz. 951 oraz z 2013 r. poz. 1304) uchwała się, co następuje:

§ 1. Uchwała się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Bobolice na lata 2014 – 2019” stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Bobolic.

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

**PRZEWODNICZĄCY RADY MIEJSKIEJ**

**Zdzisław Czarnecki**

## UZASADNIENIE

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Bobolice na lata 2014 – 2019 jest dokumentem strategicznym, określającym zasady oraz cele polityki mieszkaniowej gminy, prowadzonej w szczególności w zakresie zaspokajania potrzeb mieszkaniowych najbardziej potrzebujących członków wspólnoty samorządowej.

Obowiązek uchwalenia programu nakłada na radę art. 21 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Zgodnie z przepisami tej ustawy wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy obejmuje:

- 1) prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach objętych programem,
- 2) analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata,
- 3) sprzedaż lokali w kolejnych latach,
- 4) zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu,
- 5) 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) źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach,
- 7) 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 oraz koszty remontów części wspólnych we wspólnotach mieszkaniowych,
- 8) opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

Podstawowymi założeniami programu w zakresie realizacji polityki mieszkaniowej gminy są:

- poprawa dostępności lokali komunalnych dla osób o niskich dochodach,
- zwiększenie w zasobie mieszkaniowym liczby lokali socjalnych dla gospodarstw domowych znajdujących się w trudnej sytuacji rodzinnej i materialnej oraz tych, wobec których sąd orzekł takie uprawnienie,
- sukcesywna poprawa stanu technicznego posiadanego zasobu mieszkaniowego,
- zwiększenie standardu i efektywności zarządzania zasobem,
- racjonalizacja gospodarowania zasobem, obejmująca m. in. zamianę lokali, czy sprzedaż ostatnich lokali gminnych w budynkach wspólnot mieszkaniowych,
- kształtowanie zasad polityki czynszowej tak, aby wpływy z czynszu pokrywały wydatki związane z utrzymaniem mieszkaniowego zasobu gminy.

Mając na uwadze powyższe podjęcie uchwały w sprawie uchwalenia „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Bobolice na lata 2014 – 2019” uznać należy za uzasadnione.

**WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM  
ZASOBEM GMINY BOBOLICE NA LATA 2014 – 2019**

**Rozdział 1.**

**Wprowadzenie**

§ 1. Program wprowadza planową politykę dotyczącą gminnego zasobu mieszkaniowego, ustanowioną na okres kilku lat, dla której punktem wyjścia są dane o zasobach, ich stanie, potrzebach i przy uwzględnieniu realnych możliwości Gminy.

§ 2. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Bobolice opracowany został na okres 6 lat i zgodnie z ustawą z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2005 r. Nr 31 poz. 266 z późn. zm.) obejmuje w szczególności:

- 1) prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach,
- 2) analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata,
- 3) sprzedaż lokali w kolejnych latach,
- 4) zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu,
- 5) 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) źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach,
- 7) 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 oraz koszty remontów części wspólnych we wspólnotach mieszkaniowych,
- 8) opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

**Rozdział 2.**

**Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy**

§ 3. 1. W skład mieszkaniowego zasobu Gminy Bobolice według stanu na dzień 31 grudnia 2013 r. wchodziło 188 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni użytkowej 7.984,77 m<sup>2</sup>. Spośród tych lokali mieszkalnych 140 lokali położonych jest na terenie miasta Bobolice, zaś pozostałe 48 lokali na terenie gminy Bobolice. Gmina Bobolice posiada ponadto 12 lokali socjalnych o łącznej powierzchni użytkowej 393,06 m<sup>2</sup> (w tym 9 lokali położonych w miejscowości Opatówek oraz 3 lokale w miejscowości Łozice – Cegielnia) oraz 1 pomieszczenie tymczasowe o powierzchni 6,89 m<sup>2</sup>.

2. Prognoza dotycząca wielkości zasobu mieszkaniowego w latach 2014 – 2019 przedstawia się następująco:

<b>Lata prognozy</b>	<b>2014 r.</b>	<b>2015 r.</b>	<b>2016 r.</b>	<b>2017 r.</b>	<b>2018 r.</b>	<b>2019 r.</b>
Lokale komunalne	185	182	179	176	173	170
Lokale socjalne	14	19	20	21	22	23

§ 4. 1. Budynki, w których znajdują się lokale mieszkalne Gminy są w zdecydowanej większości budynkami starymi, wybudowanymi przed 1945 r., co przekłada się na ich zły stan techniczny.

2. W latach objętych niniejszym programem planuje się stopniową poprawę stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy, poprzez prowadzenie prac remontowych przy uwzględnieniu możliwości finansowych, organizacyjnych i sprzętowych gminy.

3. W wyniku sukcesywnej poprawy stanu technicznego mieszkaniowego zasobu gminy planuje się uzyskanie niżej wymienionych efektów:

- 1) zmniejszenie kosztów eksploatacyjnych utrzymania nieruchomości,
- 2) zmniejszenie kosztów związanych z usuwaniem awarii i ich skutków,
- 3) zahamowanie procesu degradacji budynków i lokali,
- 4) polepszenie warunków zamieszkiwania w mieszkaniowym zasobie gminy.

### Rozdział 3.

#### Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji budynków i lokali mieszkalnych

§ 5. 1. Znajomość stanu technicznego własnych zasobów mieszkaniowych i systematyczne szacowanie stopnia zużycia budynków i lokali mieszkalnych pozwala na racjonalne planowanie remontów oraz prawidłowe zarządzanie substancją mieszkaniową.

2. Zły stan techniczny budynków i lokali mieszkalnych, wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, powoduje konieczność ponoszenia znacznych kosztów związanych z różnego rodzaju remontami, takimi jak: naprawy dachów, kominów, orywnowania, elewacji oraz docieplenia, wymiana podłóg, stolarki okiennej i drzwiowej, instalacji elektrycznej, stropów i inne. Zakres remontów i modernizacji planowanych do samodzielnego wykonania w latach 2014 – 2019 przez Zakład Usług Komunalnych i Oświatowych w Bobolicach przedstawia poniższa tabela:

Lp.	Zakres remontu	Jednostka miary	Lata						Razem
			2014	2015	2016	2017	2018	2019	
1.	remont lub wymiana pokrycia dachu	liczba budynków	5	5	4	4	5	6	29
2.	przemurowanie kominów	liczba kominów	8	8	6	6	8	7	43
3.	remont klatek schodowych	liczba klatek schodowych	2	2	2	2	2	2	12
4.	docieplenia budynków	liczba budynków	4	3	3	4	2	2	18
5.	wykonanie lub naprawa elewacji	liczba budynków	3	4	4	5	3	3	22
6.	wymiana instalacji elektrycznej w lokalu	liczba lokali	4	5	4	5	5	5	28
7.	przestawienie pieców	liczba pieców	10	10	10	8	8	8	54
8.	wymiana okien	liczba okien	15	15	15	12	12	12	81
9.	wymiana drzwi	liczba drzwi	5	5	5	5	6	6	32

3. Niezależnie przewiduje się współdziałanie w remontach i modernizacjach budynków mieszkalnych wspólnot mieszkaniowych, których członkiem jest Gmina, a także wykonywanie przez najemców prac remontowych i modernizacyjnych w najmowanych przez nich lokalach w zamian za okresowe obniżki czynszu najmu.

## **Rozdział 4.**

### **Sprzedaż lokali mieszkalnych w latach 2014 – 2019**

§ 6. 1. Planuje się kontynuowanie sprzedaży lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy na warunkach i zasadach określonych w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651 z późn. zm.) oraz w odrębnych uchwałach Rady Miejskiej w Bobolicach dotyczących w szczególności zasad zbywania nieruchomości oraz warunków udzielenia bonifikat od ceny sprzedaży lokali mieszkalnych i wysokości stawek procentowych bonifikat.

2. Zakłada się wyłączenie ze sprzedaży budynków i lokali mieszkalnych docelowo przeznaczonych na zaspokajanie potrzeb mieszkaniowym mieszkańców miasta i gminy Bobolice poprzez najem.

3. Sprzedaż budynków i lokali mieszkalnych prowadzona będzie z zachowaniem zasad racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

4. Do sprzedaży przeznaczają się w szczególności lokale mieszkalne położone w budynkach małych wspólnot mieszkaniowych (do 7 lokali) oraz budynki i lokale, które ze względów ekonomicznych uznane zostaną za najbardziej niekorzystne dla racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

5. W latach 2014 – 2019 przewiduje się sprzedaż od trzech do czterech lokali rocznie. Prognozowana niska sprzedaż lokali mieszkalnych w okresie objętym planem, wynika przede wszystkim z ilości lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz znacznego zapotrzebowania zgłaszanego przez mieszkańców miasta i gminy Bobolice w zakresie zaspokajania potrzeb mieszkaniowych poprzez najem lokali komunalnych. Ograniczanie sprzedaży lokali mieszkalnych na rzecz ich dotychczasowych najemców realizowane będzie w szczególności poprzez kontynuowanie polityki racjonalizowania wysokości bonifikat stosowanych przy ustalaniu ceny sprzedaży lokali, w tym między innymi różnicowanie wysokości stawek procentowych bonifikat w zależności od długości trwania okresu najmu.

## **Rozdział 5.**

### **Zasady polityki czynszowej**

§ 7. 1. Z uwagi na zły stan techniczny i niski standard mieszkaniowego zasobu gminy oraz konieczność powstrzymania procesu jego dalszej dekapitalizacji, Gmina będzie kontynuować politykę czynszową, zmierzającą do ustalenia czynszów na poziomie pozwalającym na utrzymanie mieszkań i budynków w stanie nie pogorszonym oraz na stopniową likwidację wieloletnich zaniedbań w sferze remontów.

2. Stosowanie równoległe systemu dodatków mieszkaniowych przewidzianych w ustawie o dodatkach mieszkaniowych oraz możliwość uzyskania obniżki czynszu, będą stanowić ochronę dla uboższych lokatorów przed skutkami wzrostu opłat mieszkaniowych.

3. Proces urealniania czynszów, wynikający z konieczności racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, winien być powiązany z niżej wymienionymi działaniami:

- 1) stałym podnoszeniem standardu usług świadczonych na rzecz najemców,
- 2) systemowymi zamianami lokali w celu racjonalnego zasiedlenia zasobu mieszkaniowego, z uwzględnieniem takich czynników jak możliwości finansowe lokatorów, ich potrzeby mieszkaniowe oraz aktualna sytuacja rodzinna, stan techniczny i standard mieszkań,
- 3) systematyczne nakłady na remonty budynków,
- 4) stałym procesem poprawy stanu technicznego lokali i budynków.

4. W mieszkaniowym zasobie Gminy Bobolice obowiązują następujące rodzaje czynszów:

- 1) czynsz za lokale mieszkalne oddane w najem na czas nieoznaczony, na czas trwania stosunku pracy oraz za lokale zamienne,
- 2) czynsz za lokale socjalne.

5. Stawka czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu ustalana jest z uwzględnieniem wartości użytkowej lokalu, określającej standard podstawowy (centralne ogrzewanie, łazienka, ubikacja, woda, położenie lokalu na poddaszu lub w suterenie).

6. Czynsz obejmuje w szczególności podatek od nieruchomości, koszt administrowania zasobem, koszt konserwacji i remontów zasobu, ubezpieczenia.

7. Stawka bazowa czynszu ustalana będzie rokrocznie przez Burmistrza Bobolic w drodze zarządzenia.

8. Stawka bazowa czynszu najmu obniżana będzie w następujących przypadkach:

Lp.	Czynniki obniżający stawkę	% obniżki w stosunku do stawki bazowej
1.	położenie lokalu na poddaszu lub w suterenie	10%
2.	brak w.c. w mieszkaniu	10%
3.	brak centralnego ogrzewania	10%
4.	brak łazienki w mieszkaniu	10%

9. Dopuszcza się możliwość podwyższenia czynszu za lokale mieszkalne położone w budynkach, których standard został podniesiony w wyniku przeprowadzenia remontu lub modernizacji z udziałem środków zewnętrznych (np. kredyt bankowy). Wysokość podwyżki czynszu w takich przypadkach nie może jednak przekroczyć 15% stawki bazowej.

10. Stawkę czynszu za lokal socjalny ustala się w wysokości połowy najniższej stawki czynszu obowiązującej w mieszkaniowym zasobie gminy.

## **Rozdział 6.**

### **Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy**

§ 8. 1. Gmina przyjmuje jako priorytet, kontynuację rozpoczętego procesu restrukturyzacji sposobów i zasad gospodarowania komunalnym zasobem mieszkaniowym w szczególności poprzez utrzymanie zmian jakościowych realizowanych usług na rzecz mieszkańców miasta i gminy.

2. Gmina realizuje swoje obowiązki w zakresie zarządzania zasobem mieszkaniowym poprzez jednostkę budżetową Zakład Usług Komunalnych i Oświatowych w Bobolicach. Zakład wykonuje czynności wynajmującego w rozumieniu przepisów art. 2 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Zakres obowiązków wynajmującego oraz lokatora strony określają w umowie najmu.

3. System zarządzania zasobem mieszkaniowym gminy zmierzać będzie do:

- 1) stałego podnoszenia efektywności gospodarowania nieruchomościami lokalowymi i budynkowymi, obejmującej w szczególności ciągłe podnoszenie standardu usług świadczonych na rzecz najemców oraz poprawę warunków mieszkaniowych,
- 2) efektywnego gospodarowania dochodami z wynajmu majątku.

4. Głównymi uwarunkowaniami tworzenia efektywnego systemu zarządzania zasobem mieszkaniowym gminy będzie zróżnicowany status własnościowy nieruchomości tworzących zasób mieszkaniowy gminy, tj. nieruchomości stanowiących własność gminy i współwłasność gminy (udział we wspólnotach mieszkaniowych).

5. Planuje się w kolejnych latach wdrożenie takich procedur w organizacji zarządzania, których efektem będzie m. in. ciągle podnoszenie standardu usług w zakresie zarządzania i administrowania. W związku z wprowadzeniem nowych instrumentów zarządzania majątkiem skuteczniejsze będzie:

- 1) zabezpieczenie interesów Gminy we wspólnotach mieszkaniowych, wzmocnienie systemu kontroli i nadzoru właścicielskiego oraz realizacji podejmowanych decyzji przez przedstawicieli reprezentujących interesy Gminy we wspólnotach mieszkaniowych, monitorowanie zmian w zasobie,
- 2) pełna i skuteczna kontrola gospodarowania zasobem mieszkaniowym,
- 3) racjonalizacja zasiedlenia zasobu mieszkaniowego, poprzez wykorzystanie istniejących i wprowadzanie nowych instrumentów.

## **Rozdział 7.**

### **Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej**

§ 9. 1. Gmina pokrywa wydatki związane z utrzymaniem gminnego zasobu mieszkaniowego, w skład których wchodzi wydatki związane w szczególności z konserwacją, remontami bieżącymi i kapitalnymi oraz inwestycjami.

2. Źródłami finansowania wydatków, o których mowa w ust. 1, są:

- 1) wpływy z czynszów z tytułu wynajmu lokali mieszkalnych i użytkowych, garaży oraz pomieszczeń gospodarczych,
- 2) budżet gminy,
- 3) inne źródła (pomoc państwa, fundusze pomocowe Unii Europejskiej).

3. Mając na uwadze fakt, że istniejący system finansowania wydatków na istniejącą infrastrukturę mieszkaniową (realne wpływy z czynszów) pozwalają na pokrycie wydatków związanych z konserwacją, bieżącymi remontami oraz bieżącymi zobowiązaniami wobec wspólnot mieszkaniowych – zachodzi potrzeba wskazania dodatkowych źródeł z budżetu, które pozwolą częściowo zahamować degradację majątku gminy. Decyzje, o których mowa, realizowane będą przez Burmistrza w miarę możliwości budżetowych danego roku.

4. Szczegółowe ustalenie priorytetów w finansowaniu poszczególnych segmentów wydatków, o których mowa w ust. 3, będzie rokrocznie poddawane analizie.

5. W celu wprowadzenia nowych instrumentów finansowania mieszkalnictwa w latach 2014 – 2019, szczególnie w części dotyczącej wydatkowania środków na finansowanie inwestycji mieszkaniowych oraz majątek objęty prawem współwłasności (części wspólne budynków mieszkalnych, w których funkcjonują wspólnoty mieszkaniowe), należy oprócz powyższych rozstrzygnięć poszukać nowych – zewnętrznych źródeł finansowania, w tym m. in.:

- 1) dotacje na utworzenie infrastruktury technicznej dla potrzeb uzbrojenia działek budowlanych przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe,
- 2) kredyty i pożyczki długoterminowe oraz kredyty hipoteczne na remonty (dla wspólnot mieszkaniowych),
- 3) premie na działania termomodernizacyjne,
- 4) realizacja inwestycji mieszkaniowych w formule partnerstwa prywatno – publicznego,
- 5) inne źródła.

## **Rozdział 8.**

### **Wysokość wydatków na mieszkaniowy zasób gminy w latach 2014 – 2019**

§ 10. 1. Działania prowadzone w zakresie gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, w tym w szczególności polityka czynszowa, powinny zmierzać do minimalizowania dopłat z budżetu gminy do gospodarki mieszkaniowej. Wpływy z czynszów powinny stopniowo pokrywać nie tylko koszty bieżącego utrzymania zasobu, ale także zapewnić pozyskanie

środków na systematyczne prowadzenie prac remontowych w celu stopniowej poprawy stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy.

2. Planowana wysokość wydatków (w tys. zł) na mieszkaniowy zasób gminy w latach 2014 – 2019 przedstawia poniższa tabela:

Lp.	Rodzaj wydatków	Lata					
		2014	2015	2016	2017	2018	2019
1.	Koszty bieżącej eksploatacji	24,0	24,5	25,0	25,5	26,0	26,5
2.	Koszty remontów oraz modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy	420,0	428,4	437,0	445,7	454,6	463,7
3.	Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi	15,0	15,3	15,6	15,9	16,2	16,5
4.	Koszty remontów części wspólnych we wspólnotach mieszkaniowych	55,0	56,1	57,2	58,3	59,5	60,7
RAZEM:		514,0	524,3	534,8	545,4	556,3	567,4

## Rozdział 9.

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

§ 11. 1. W celu racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy niezbędne jest cykliczne monitorowanie wielkości i jakości zasobu mieszkaniowego przez Zakład Usług Komunalnych i Oświatowych w Bobolicach.

2. Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy to m. in.:

- 1) konsekwentne kontynuowanie systemu zamian lokali mieszkalnych, mających na celu w szczególności:
  - a) likwidację dysproporcji pomiędzy powierzchnią lokali mieszkalnych zajmowanych przez lokatorów zasobów komunalnych, ilością osób w nich zamieszkujących, a dochodami ich gospodarstw domowych i możliwościami bieżącego regulowania opłat związanych z najmem lokalu,
  - b) uwolnienia lokalu położonego w budynku przeznaczonym w całości do sprzedaży,
  - c) dokonywanie zamian ze względu na stan zdrowia lub stopień niepełnosprawności najemców,
- 2) dostosowywanie standardu i wielkości lokalu mieszkalnego do możliwości finansowych i stanu rodzinnego najemców,
- 3) weryfikacja umów najmu i wypowiedanie ich najemcom, którzy mają zaspokojone potrzeby mieszkaniowe,
- 4) monitorowanie zamieszkiwania przez najemców w lokalach, do których mają tytuł prawny,
- 5) zwalnianie lokali wyodrębnionych z mieszkaniowego zasobu gminy jako lokale socjalne, a zajmowanych przez osoby o wyższym dochodzie poprzez proponowanie im innych lokali o lepszym standardzie – w celu powiększenia zasobu lokali socjalnych,
- 6) adaptacja istniejących lokali mieszkalnych na mniejsze, spełniające wymogi ustawowe,
- 7) angażowanie najemców do przeprowadzania na swój koszt prac remontowych w zajmowanych przez nich lokalach w zamian za ulgi w czynszu przyznawane na określony czas,
- 8) zmniejszanie liczby dłużników poprzez prowadzenie bieżącej i skutecznej windykacji należności czynszowych oraz kontynuowanie programu pomocy osobom zagrożonym eksmisją oraz programu „Odpracuj swój dług”,



- 9) intensyfikacja działań w zakresie eksmisji najemców w celu uwolnienia lokalu,
- 10) stosowanie dopłat do przedsięwzięć remontowo – termomodernizacyjnych budynków mieszkalnych wspólnot mieszkaniowych proporcjonalnie do wysokości udziału posiadanego przez Gminę w częściach wspólnych nieruchomości,
- 11) stosowanie dopłat do przedsięwzięć podnoszących standard lokali takich jak budowa w lokalu łazienki, w.c., pomieszczenia kuchennego lub zmiana sposobu ogrzewania z piecowego na c.o.,
- 12) doskonalenie i kontrola zarządzania w budynkach wspólnotowych z udziałem Gminy opartego na planach rzeczowo – finansowych; wdrożenie planów wieloletnich pozwoli Gminie precyzyjniej planować zapotrzebowanie na środki finansowe niezbędne do sfinansowania swojego udziału,
- 13) prowadzenie preferencyjnej sprzedaży ostatnich lokali w budynkach wspólnot mieszkaniowych w celu wyłączenia z gminnego zasobu mieszkaniowego całego budynku,
- 14) pozyskiwanie zewnętrznych środków finansowych na budownictwo socjalne i komunalne,
- 15) utworzenie i rozwijanie zintegrowanej elektronicznej bazy danych o zasobie mieszkaniowym gminy w celu umożliwienia bieżącego analizowania oraz monitorowania prawidłowości funkcjonowania systemu zarządzania zasobem.