

**UCHWAŁA NR 375/LIV/22
RADY GMINY NOWA RUDA**

z dnia 28 grudnia 2022 r.

**w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Nowa Ruda na
lata 2023 – 2027**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art.40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r. poz. 559 ze zm.), art. 21 ust. 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2022 r. poz. 172 ze zm.) **Rada Gminy Nowa Ruda uchwala, co następuje:**

§ 1. . Przyjmuje się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Nowa Ruda na lata 2023 – 2027 w brzmieniu stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. . Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Nowa Ruda.

§ 3. . Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego, na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy Nowa Ruda i na stronie internetowej BIP Gminy Nowa Ruda.

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

Przewodnicząca Rady

Bożena Solek-Muzyka

**WIELOLETNI PROGRAM
GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM
ZASOBEM GMINY NOWA RUDA
NA LATA 2023 - 2027**

WPROWADZENIE

„Tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej należy do zadań własnych gminy”

(art.4 ust.1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego - Dz. U. z 2022 r. poz. 172 ze zm.)

Realizacja polityki mieszkaniowej powierzona została samorządom gminnym.

Gmina Nowa Ruda, zwana dalej „Gminą” na zasadach i w przypadkach przewidzianych w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2022 r. poz. 172 z późn. zm.) zapewnia lokale socjalne i lokale zamienne, a także zaspokaja potrzeby mieszkaniowe gospodarstw domowych o niskich dochodach.

Wskazanim celom służy przede wszystkim mieszkaniowy zasób gminy, który został zdefiniowany w art. 2 ust. 1 pkt 10 w/w ustawy. Przywołany przepis stanowi, iż mieszkaniowy zasób gminy to lokale stanowiące własność gminy albo gminnych osób prawnych lub spółek handlowych utworzonych z udziałem gminy, z wyjątkiem towarzystw budownictwa społecznego (TBS), a także lokale pozostające w posiadaniu samoistnym tych podmiotów.

Posiadanie przez gminę wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, może pozwolić na przyjęcie odpowiedniej strategii finansowania mieszkalnictwa poprzez remonty istniejących obiektów, jak również budowę bądź urządzenie nowych lokali komunalnych.

Jest to szczególnie ważne w sytuacji, gdy gmina dysponuje ograniczonymi środkami finansowymi i nie ma w najbliższej przyszłości możliwości poprawy warunków mieszkaniowych mieszkańców.

Ogólnym założeniem w niniejszym programie, jest stworzenie warunków do optymalnego wykorzystania istniejących zasobów mieszkaniowych gminy.

Niniejszy program obejmuje następujące zagadnienia:

- I. analizę aktualnego stanu mieszkaniowego zasobu gminy,
- II. prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach,
- III. analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali,
- IV. planowaną sprzedaż lokali w kolejnych latach,
- V. zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu,
- VI. 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,
- VII. źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach,
- VIII. wysokość wydatków na utrzymanie mieszkaniowego zasobu gminy w kolejnych latach (wysokość kosztów 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 koszty inwestycyjne),

IX. inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

I. Analiza aktualnego stanu mieszkaniowego zasobu gminy

- 1) Ogólna liczba budynków komunalnych – 62
Ogólna liczba lokali komunalnych - 736
- 2) Ogólna powierzchnia gminnych zasobów mieszkaniowych wynosi - 34140,88 m²:
 - w budynkach stanowiących wyłączną własność Gminy - 16103,52 m²,
 - w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy - 18037,36 m².
- 3) Struktura wiekowa budynków i lokali wchodzących w skład gminnego zasobu prezentuje się następująco:
 - Budynki wzniesione po 1970 r. 0
 - Budynki wzniesione w latach 1960-1970 0
 - Budynki przedwojenne murowane 62
- 4) Wyposażenie lokali wchodzących w skład gminnego zasobu mieszkaniowego w media prezentuje się następująco:
 - Wodociąg sieciowy 730
 - Kanalizacja lokalna 128
 - Ustęp spłukiwany 351
 - Łazienka 218
 - Centralne ogrzewanie 432
 - Centralna ciepła woda 380
- 5) Ilość budynków podłączonych do kotłowni obsługiwanych przez administratora w tym:
 - lokale wyposażone w CO i CW 0
 - lokale wyposażone w CW 0

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

- 1) Mieszkaniowy zasób Gminy Nowa Ruda tworzą lokale mieszkalne położone w budynkach, w których wyodrębniono własność lokali-wspólnoty mieszkaniowe, jak i w budynkach, stanowiących w całości własność Gminy Nowa Ruda.

Stan zasobów mieszkaniowych wg formy własności przedstawia poniższa tabela:

Forma własności	Ilość budynków	Ilość lokali mieszkalnych
Budynki stanowiące własność Gminy Nowa Ruda	62	336
Budynki stanowiące wspólnoty mieszkaniowe, w których Gmina Nowa Ruda jest współwłaścicielem	127	400
Razem	189	736

2) Prognozowany stan wielkości mieszkaniowego zasobu Gminy Nowa Ruda z podziałem na lokale mieszkalne i socjalne przedstawia poniższa tabela:

Wyszczególnienie	2023	2024	2025	2026	2027
Lokale socjalne	23	24	25	26	27
Lokale mieszkalne	683	657	636	615	594
Liczba lokali mieszkalnych ogółem	706	681	661	641	621
Powierzchnia użytkowa m ²	32599,09	31274,09	30214,09	29154,09	28094,09

W latach 2023-2027 w miarę możliwości finansowych, prowadzone będą remonty, modernizacje budynków mieszkalnych, stanowiących w 100% własność Gminy Nowa Ruda - w celu polepszenia ich stanu technicznego oraz warunków mieszkaniowych lokatorów, w tym dążenia do likwidacji toalet usytuowanych poza budynkami. Priorytetem

przy realizacji inwestycji i remontów będzie usuwanie stanów awaryjnych zagrażających bezpieczeństwu mieszkańców oraz konstrukcji technicznej budynków, zmiana sposobu ogrzewania opartego na paliwach stałych w celu ograniczenia zanieczyszczenia powietrza i poprawy efektywności energetycznej, a w dalszej

kolejności podejmowane będą działania podnoszące standard zamieszkiwania. Ponadto gmina stosownie do posiadanych udziałów partycypuje w remontach i modernizacjach budynków, w których funkcjonują wspólnoty mieszkaniowe.

Zakłada się pozyskiwanie pomieszczeń z przeznaczeniem na lokale socjalne oraz lokale chronione z bieżącego zasobu mieszkaniowego gminy. Pozyskiwanie i ewentualna adaptacja będzie następować w oparciu o aktualne potrzeby mieszkaniowe.

Prognozowana zmiana wielkości zasobu mieszkaniowego gminy zakłada spadek liczby lokali mieszkalnych komunalnych, wynikający z intensyfikacji sprzedaży lokali mieszkalnych.

Stan techniczny budynków gminnego zasobu w kolejnych latach	2022 rok	2023 rok	2024 rok	2025 rok	2026 rok	2027 rok
Dobry (budynki) w tym :	1	3	6	10	12	15
- Lokale socjalne	0	0	0	0	0	0
- Pozostałe lokale mieszkalne	7	21	42	70	84	105
Zadowalający (budynki) w tym:	8	12	20	25	30	35
- Lokale socjalne	0	0	0	0	0	0
- Pozostałe lokale mieszkalne	48	69	56	70	83	99
Średni (budynki) w tym :	47	43	34	26	20	12
- Lokale socjalne	8	8	8	8	8	7
- Pozostałe lokale mieszkalne	232	163	161	106	66	10
Lichy (budynki) w tym:	6	4	2	1	0	0
- Lokale socjalne	0	0	0	0	0	0
- Pozostałe lokale mieszkalne	41	45	14	7	0	0

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

Głównym celem wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Nowa Ruda w latach 2023-2027 jest poprawa stanu technicznego lokali i budynków wchodzących w skład tego zasobu.

Potrzeby w zakresie remontów budynków i lokali mieszkalnych należących do mieszkaniowego zasobu Gminy Nowa Ruda, określane są na podstawie stanu technicznego budynków wynikającego między innymi z przeglądów technicznych przeprowadzanych w oparciu o art. 62 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo

budowlane (Dz. U. z 2021 r. poz.2351) a także z ekspertyz, opinii, wizji lokalnych, nakazów oraz wyników kontroli Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego. Wśród potrzeb remontowych priorytetowy charakter przypisuje się potrzebom w zakresie: eliminacji zagrożenia bezpieczeństwa użytkowników lokali, budynków i osób trzecich, zabezpieczenia przeciwpożarowego budynków, działań podnoszących energooszczędność budynków mieszkalnych i służących zmianie ogrzewania na niskoemisyjne, wyłączania z użytkowania obiektów, których kompleksowy remont jest niezasadny ekonomicznie.

Zdecydowana większość budynków stanowiących własność Gminy wymaga remontów ze względu na ich wiek, ogólny stan techniczny i konieczność dostosowania do aktualnie obowiązujących przepisów techniczno –budowlanych. Wspomniany zasób wymaga wykonywania robót odpowiednich do stopnia zużycia, wartości historycznej i zabytkowej, a także przewidywanego okresu eksploatacji. Prace służące poprawie stanu technicznego zasobu realizowane są stosownie do możliwości finansowych Gminy, które w pełni nie pokrywają istniejących w tym zakresie potrzeb.

Plan remontów i inwestycji, w tym modernizacji na lata 2023-2027 uwzględnia priorytety przyjęte dla uzyskania poprawy stanu technicznego zasobu mieszkaniowego i podniesienia standardu warunków mieszkaniowych, z zachowaniem pierwszeństwa dla tych robót, które usuwają istniejący obecnie stan zagrożenia, od których zależy bezpieczeństwo mieszkańców. Plan uwzględnia również potrzeby w zakresie wykonania ulepszeń lokali mieszkalnych

Tabela nr 1: Rzeczywiste potrzeby remontowe budynków komunalnych

Lp.	Zakres	2023 rok w tys. zł	2024 rok w tys. zł	2025 rok w tys. zł	2026 rok w tys. zł	2027 rok w tys. zł	Razem w tys. zł
1	Rem. Kapitałne	300	280	270	250	240	1 340
	Instalacje kanalizacyjne	100	80	60	50	40	330
3	Inst. Elektryczne	100	80	60	50	40	330
4	Remonty dachów	200	180	160	120	110	770
5	Razem	700	620	550	470	430	2 770

Potrzeby remontowe w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy w latach 2023 – 2027, które zostały ujęte w tabeli dotyczą tylko wydatków przypadających na Gminę. Trzeba dodać, iż wola realizacji remontu, w przypadku wspólnot, zależy od podjęcia stosownej uchwały przez właścicieli lokali tworzących wspólnotę. Przedstawić zatem można jedynie szacunki hipotetyczne co do kwot wydatkowanych w latach kolejnych na remonty.

Tabela nr 2: Rzeczywiste potrzeby remontowe w budynkach wspólnot mieszkaniowych.

Lp.	Zakres	2018 rok w tys. zł	2019 rok w tys. zł	2020 rok w tys. zł	2021 rok w tys. zł	2022 rok w tys. zł	Razem w tys. zł
1	Rem. Kapitałny	960	300	300	300	300	2160
2	Inst. kanalizacyjne	50	100	100	150	200	600
3	Inst. Elektryczne	50	60	60	70	70	310
4	Rem. Dachów	300	300	350	350	400	1700
5	Razem	1360	760	810	870	970	4770

Administrator zasobów mieszkaniowych corocznie będzie opracowywał w uzgodnieniu z gminą szczegółowy plan remontów budynków komunalnych na rok następny, w oparciu o posiadaną wiedzę na temat stanu technicznego poszczególnych budynków, wynikających z bieżącego administrowania i przeprowadzonych okresowo przeglądów. W budynkach wspólnot mieszkaniowych, w których gmina posiada udziały, podstawą do podjęcia prac remontowych są uchwały podejmowane przez ich członków. Uchwały te określają zakres robót niezbędnych do wykonania

w danym roku, wstępny koszt realizacji i wysokość zaliczek na fundusz remontowy, z których inwestycje będą finansowane. W tych przypadkach gmina jest zobowiązana do partycypowania w kosztach remontów proporcjonalnie do posiadanych udziałów w danej wspólnocie.

IV. Planowana sprzedaż lokali w latach 2023-2027

1) Z gminnego zasobu lokalowego Nowej Rudy sprzedano w latach 2018-2022 następującą liczbę lokali:

- w roku 2018	17 lokali mieszkalnych
- w roku 2019	16 lokali mieszkalnych
- w roku 2020	10 lokali mieszkalnych
- w roku 2021	21 lokali mieszkalnych
- w roku 2022	30 lokali mieszkalnych

2) Średnia powierzchnia lokalu mieszkalnego sprzedanego w 2022 r. wyniosła 53 m², a całkowity przychód gminy z tego tytułu wyniósł w 2022 r. (po uwzględnieniu bonifikat) 370 718,40 zł. Dane te posłużyły do określenia szacunkowych przychodów Gminy ze sprzedaży lokali w latach 2023-2027 oraz oszacowania zasobu we wskazanych latach.

3) W latach 2023-2027 planuje się sprzedaż następującej liczby lokali mieszkalnych:

- 2023 r.	30 lokali
- 2024 r.	25 lokali
- 2025 r.	20 lokali
- 2026 r.	20 lokali
- 2027 r.	20 lokali

4) Gminy zasób mieszkaniowy zostanie zmniejszony w kolejnych latach o następujące powierzchnie:

- Rok 2023	1590 m ²
- Rok 2024	1325 m ²
- Rok 2025	1060 m ²
- Rok 2026	1060 m ²
- Rok 2027	1060 m ²

V. Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

1) Polityka czynszowa Gminy zmierzać będzie w kierunku uzyskania racjonalnej stawki czynszu na poziomie zapewniającym pokrycie kosztów utrzymania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy oraz uwzględniającym sytuację ekonomiczną gospodarstw domowych.

2) Proces zakładający docelowe pokrycie kosztów, z wpływów z czynszów, o których mowa w ust. 1 powiązany będzie:

- z ochroną najuboższych gospodarstw domowych poprzez system obniżek czynszu i pomocy w formie dodatków mieszkaniowych;
- ze stałą poprawą stanu technicznego mieszkaniowego zasobu Gminy, w tym działań w zakresie obniżenia kosztów jego utrzymania
- z systemową zamianą lokali, w celu racjonalnego zasiedlenia zasobu mieszkaniowego, uwzględniającego potrzeby rodzin i ich możliwości finansowych

- z realizacją przez służby społeczne programów osłonowych, dotyczących pomocy rodzinom w niedostatku, w uregulowaniu zaległości czynszowych oraz bieżącego wnoszenia opłat czynszowych.
- 3) Wysokość stawki czynszu za najem 1m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych, lokali socjalnych oraz pomieszczeń tymczasowych stanowiących mieszkaniowych zasób Gminy ustala Wójt Gminy Nowa Ruda w drodze zarządzenia, uwzględniając zasady określone w niniejszym rozdziale.
- 4) Do czynszu za lokale socjalne i pomieszczenia tymczasowe nie mają zastosowania czynniki obniżające stawkę czynszu.
- 5) Do ustalenia stawki czynszu obowiązującej w mieszkaniowym zasobie Gminy uwzględnia się czynniki obniżające jej wysokość.
- 6) Ustala się czynniki obniżające podstawową stawkę czynszu i następującą skalę obniżek:
 - a) brak w lokalu łazienki - 5%
 - b) WC położone poza lokalem na korytarzu - 5%
 - c) WC położone poza budynkiem - 10%
 - d) lokal ze wspólną używalnością pomieszczeń (lokal, który posiada do wspólnego użytku z innymi lokalami przynajmniej jedno z pomieszczeń takich jak kuchnia, łazienka, WC) - 5%
- 7) Na wniosek najemcy o niskich dochodach, stawka czynszu może być obniżona, gdy najemca spełni łącznie następujące warunki:
 - zawarł umowę najmu lokalu na czas nieoznaczony
 - nie ma zaległości w opłatach za używanie lokalu, a w przypadku najemcy zadłużonego – gdy Gmina wyraziła zgodę na zaległości w ratach i dłużnik dokonuje terminowej spłaty naliczonych rat;
 - zajmuje lokal o powierzchni użytkowej nie przekraczającej powierzchni normatywnej, o której mowa w art. 5 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o dodatkach mieszkaniowych
- 8) Ustalony czynsz najmu w stosunku do najemców o niskich dochodach, których wysokość została określona w poniższej tabeli może zostać obniżony zgodnie z tabelą:

Wysokość obniżki	Średni miesięczny dochód w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego - ustalony w procentach w porównaniu do kwoty najniższej emerytury	
	Gospodarstwa jednoosobowe	Gospodarstwa wieloosobowe
20%	Do 100 % najniższej emerytury	Do 60 % najniższej emerytury
10%	Powyżej 100% do 125 % najniższej emerytury	Powyżej 80% do 100 % najniższej emerytury
5%	powyżej 125 % do 175 % najniższej emerytury	powyżej 100% do 125% najniższej emerytury

- 9) Obniżki czynszu najmu udziela się na okres 12 miesięcy, licząc od pierwszego dnia miesiąca następującego po złożeniu wniosku i deklaracji o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego.
- 10) Zmiany danych we wniosku lub deklaracji złożonej przez wnioskodawcę, które nastąpiły w okresie 12 miesięcy od dnia przyznania obniżki czynszu, nie mają wpływu na przyznaną obniżkę, z wyłączeniem utraty prawa najmu lokalu lub rozwiązania umowy.
- 11) Obniżka czynszu z tytułu niskich dochodów nie wyklucza możliwości ubiegania się o dodatek mieszkaniowy.
- 12) Odstępuje się od uwzględnienia w obniżkach czynszu przesłanek związanych z położeniem budynku, położenia lokalu w budynku oraz ogólnym stanem technicznym budynku z uwagi na bardzo zbliżone warunki zamieszkiwania z punktu widzenia położenia budynku w poszczególnych wsiach Gminy, nieodróżnianego dostępu do poszczególnych lokali w budynkach na terenie Gminy oraz potrzeb remontowych jakie wymagają budynki będące w zasobie mieszkaniowym Gminy Nowa Ruda.

VI. Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych latach

1. Czynności związane z zarządzaniem zasobem komunalnym będącym własnością Gminy Nowa Ruda realizowane są przez podmiot wyłoniony w drodze przetargu nieograniczonego. Ma to na celu zagwarantowanie efektywnego i profesjonalnego zarządzania zasobem

komunalnym zgodnie z jego przeznaczeniem.

2. Nie przewiduje się zmian w modelu zarządzania zasobem mieszkaniowym w okresie obowiązywania programu, lecz stałe podnoszenie jakości świadczonych usług poprzez doskonalenie i usprawnienie obowiązujących procedur.

3. Zarządzanie komunalnym zasobem Gminy obejmuje lokale mieszkalne oraz budynki mieszkalne

4. Obsługa mieszkańców odbywa się poprzez utworzone w tym celu Biura Obsługi Klienta działające według właściwości miejscowej.

5. Wykonywanie czynności zarządzania powierzonym zasobem polega na podejmowaniu przez podmiot wymieniony w ust. 1 działań zmierzających do utrzymania nieruchomości należących do mieszkaniowego zasobu Gminy w stanie niepogorszonym.

VII. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

Podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej są:

- 1) przychody z tytułu najmu lokali mieszkalnych;
- 2) przychody z tytułu najmu lokali użytkowych;
- 3) część przychodów z tytułu sprzedaży nieruchomości gminnych (mieszkania, lokale użytkowe i gospodarcze);
- 4) środki z budżetu Gminy;
- 5) dotacje z budżetu Państwa lub innych źródeł.

Przy czym podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej Gminy Nowa Ruda w latach 2023-2027 będą wpływy z tytułu najmu lokali mieszkalnych i użytkowych oraz część wpływów z tytułu sprzedaży tychże lokali.

Przychody z czynszów za lokale mieszkalne wchodzące w skład zasobu za rok 2022 szacowane są na poziomie 3 394 123,62zł

Wpływy ze sprzedaży lokali mieszkalnych w latach 2023-2027 szacuje się na następującym poziomie:

- Rok 2023	370 710,00 zł
- Rok 2024	308 925,00 zł
- Rok 2025	247 140,00 zł
- Rok 2026	247 140,00 zł
- Rok 2027	247 140,00 zł

VIII. Planowane koszty utrzymania zasobu lokalowego Gminy Nowa Ruda w latach 2023 – 2027

Planowane wydatki Gminy na utrzymanie zasobów gminnych (zł)

Lp.	Rodzaj kosztów	2023	2024	2025	2026	2027
1	Wynagrodzenie administratora	221 545	211 242	202 656	195 788	188 920
2	Koszt nieściągalnych opłat za czynsz	308 954	268 954	228 954	188 954	148 954
4	Koszty bieżącej eksploatacji	290 000	280 000	270 000	260 000	250 000
5	Koszty remontów oraz modernizacji	380 000	390 000	400 000	410 000	420 000
6	FR dla wspólnot	341 000	326 000	316 000	306 000	296 000
7	Razem	1 541 499	1 473 196	1 417 610	1 360 742	1 303 874

Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, określane są uchwałami zarządu wspólnot mieszkaniowych.

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

W celu racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy zostaną podjęte następujące działania:

- 1) obniżanie kosztów eksploatacyjnych,
- 2) sprzedaż lokali znajdujących się w budynkach wspólnot mieszkaniowych,
- 3) wypowiedzanie umów najemcom, którzy mają zaspokojone potrzeby mieszkaniowe poza zasobem gminy,
- 4) podjęcie działań w celu pozyskania środków zewnętrznych na budowę nowych mieszkań,
- 5) kontrolowanie sposobu użytkowania mieszkań, w tym eliminowanie nielegalnego podnajmu lokali,
- 6) stopniowe podwyżki czynszu, który będzie przeznaczony na utrzymanie gminnego zasobu mieszkaniowego,
- 7) kontynuowanie działań mających na celu zmniejszenie długu lokatorów zasobu mieszkaniowego w stosunku do Gminy,
- 8) zwiększanie dynamiki wykonywania remontów i modernizacji budynków i mieszkań.

Nie przewiduje się w całym okresie obowiązywania Programu zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali, gdyż nie planuje się remontów wymagających czasowego wykwaterowania mieszkańców.