

**UCHWAŁA RADY GMINY I MIASTA BOGATYNIA
NR XXX/255/08**

z dnia 17 grudnia 2008 r.

**w sprawie przyjęcia „Wieloletniego programu gospodarowania
mieszkaniowym zasobem gminy Bogatynia w latach 2009–2014”**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 oraz art. 40 ust. 1 i 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2001 roku, Nr 142, poz. 1591 ze zmianami) w związku z 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 (t.j. Dz. U. z 2005 roku Nr 31, poz. 266, ze zmianami) Rada Gminy i Miasta Bogatynia uchwala, co następuje:

§ 1

Uchwala się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Bogatynia w latach 2009–2014” stanowiący załącznik do uchwały.

§ 2

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Bogatynia.

§ 3

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

PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY I MIASTA

PAWEŁ SZCZOTKA

**Załącznik do uchwały Rady Gminy
i Miasta Bogatynia nr XXXV/255/08
z dnia 17 grudnia 2008 r.(poz. 274)**

**„Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Bogatynia w latach 2009–2014”
Postanowienia ogólne**

Głównym celem Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Bogatynia na lata 2009–2014, zwanego dalej „Programem”, jest dążenie do racjonalnego i efektywnego gospodarowania posiadanym zasobem mieszkaniowym. Program stanowi formalną podstawę realizacji zadania własnego gminy w zakresie tworzenia warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej Gminy Bogatynia i zawiera programy operacyjne, których tematykę określa ściśle art. 21 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego z dnia 21 czerwca 2001 roku (t.j. Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 ze zmianami).

Działania dotyczące mieszkalnictwa mają za zadanie:

1. utrzymanie zasobu na dobrym poziomie technicznym,
2. zaspokojenie niezbędnych potrzeb mieszkaniowych przez Gminę Bogatynia, zwaną dalej „Gminą”,
3. tworzenie warunków do poprawy sytuacji mieszkaniowej wspólnoty samorządowej – gospodarstw domowych o niskich dochodach.

Uchwalony Program ustala się na kolejne lata działania 2009–2014.

Program zakresem swoim obejmuje:

- I. prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy w poszczególnych latach 2009–2014 z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne,
- II. analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali,
- III. planowaną sprzedaż lokali mieszkalnych w latach 2009–2014,
- IV. zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu,
- V. sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania zasobem Gminy,
- VI. źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej,
- VII. 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,

VIII. opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy, a w szczególności:

- a) niezbędny zakres zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali,
- b) planowaną sprzedaż lokali.

Najem komunalnych lokali mieszkalnych jest najbardziej powszechną formą korzystania z mieszkań przede wszystkim na terenach miejskich. Od początku powstania II Rzeczypospolitej próbowano regulować przydział mieszkań dla ludzi najbardziej ich potrzebujących.

Pierwsza ustawa w Polsce o ochronie lokatorów datuje się od 28 czerwca 1919 roku. Ustawa ta i następne przewidywały określone procedury przydzielania mieszkań osobom znajdującym się w trudnej sytuacji materialnej, które nie mogły mieszkania kupić, bądź wynająć od osób prywatnych.

W okresie transformacji ustrojowej w naszym kraju, to znaczy po 1990 roku, 11 listopada 1994 roku weszła w życie ustawa o najmie lokali i dodatkach mieszkaniowych, której postanowienia zmierzały do urynkwienia tej dziedziny naszego życia gospodarczego, aczkolwiek pojawiły się dodatki mieszkaniowe, które złagodziły skutki tego zamierzenia.

W zmieniających się warunkach gospodarczych, a przede wszystkim społecznych, okazało się, że rozwiązania tej ustawy nie w pełni chronią ludzi najuboższych, dlatego też Parlament uchwalił w 2001 roku ustawę o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz nową, oddzielną ustawę o dodatkach mieszkaniowych.

Nowe akty prawne przewidują szczególną ochronę lokatorów mieszkań komunalnych, którzy w nowych warunkach ekonomicznych nie są w stanie we własnym zakresie poddać wyzwaniom gospodarki rynkowej. W ten sposób Państwo Polskie wyszło naprzeciw oczekiwaniom społecznym, łagodząc trudne dla obywateli naszego Kraju skutki przejścia z gospodarki uspołecznionej do gospodarki rynkowej. Nowo wydana ustawa zawiera przede wszystkim wszechstronną ochronę najemców lokali mieszkalnych, w tym komunalnych i innych właścicieli niż gmina. Ponadto gmina jako jednostka samorządowa ma obowiązek zapewnić lokale osobom o najniższych dochodach, szczególnie traktując osoby bezdomne, bezrobotne, niepełnosprawne, emerytów, rencistów, rodziców samotnie wychowujących dzieci, rodziny wielodzietne, obłożnie chorych i kobiety w ciąży – wszystkie te grupy osób nie podlegają eksmisjom bez prawa do lokalu socjalnego i objęte są wszechstronną pomocą socjalną.

I. Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w latach 2009–2014 z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne

Wielkość zasobów mieszkaniowych – stan na 31 października 2008 r.

Zasób mieszkaniowy gminy tworzy **1.623** lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni użytkowej 77.080,72 m², z czego 814 lokali o powierzchni 40.556,72 m² to mieszkania w 243 budynkach stanowiących 100% własność gminy, a pozostałe znajdują się w małych i dużych wspólnotach mieszkaniowych.

W małych wspólnotach mieszkaniowych znajduje się 409 lokali komunalnych o łącznej powierzchni użytkowej 18.636,72 m² – stanowi to 220 budynków.

W dużych wspólnotach mieszkaniowych znajduje się 400 mieszkań w 91 budynkach, o łącznej powierzchni użytkowej 17.887,28 m², z czego 38 lokali jest we wspólnotach, które powołały własny zarząd.

Istniejące budownictwo komunalne jest zróżnicowane: od budynków jednorodzinnych wolnostojących, poprzez zabudowę szeregową bliźniaczą, aż do budynków wielu rodzinnych. Należy zaznaczyć, że większość tych obiektów została wybudowana przed 1945 rokiem, co obrazuje poniższa tabela:

Rok budowy	Ilość budynków
do 1945	239
1946–1959	–
1960–1970	2
1971–1980	–
1981–1990	1
1991–2000	1
razem: 243	

W prognozie wielkości zasobów mieszkaniowych uwzględniono sprzedaż lokali komunalnych (około 30 rocznie, przy średniej powierzchni użytkowej sprzedawanego lokalu 55,00 m²), jak również założono budownictwo komunalne na podstawie Wieloletniego Planu Inwestycyjnego gminy w ilości **80 mieszkań komunalnych**, w tym:

- 10 mieszkań jednopokojowych o powierzchni ok. 25 m²,
 - 30 mieszkań dwupokojowych o powierzchni ok. 45 m²
 - 30 mieszkań trzypokojowych o powierzchni ok. 65 m²
 - 10 mieszkań czteropokojowych o powierzchni ok. 80 m²
- oraz około **55 lokali socjalnych**, w tym:
- 25 lokali jednopokojowych o powierzchni ok. 25 m²,
 - 20 lokali dwupokojowych o powierzchni ok. 35 m²
 - 10 lokali trzypokojowych o powierzchni ok. 50 m²

w prognozowanym okresie.

Rok	Prognozowana wielkość zasobów mieszkaniowych			
	ogółem, w tym:		socjalnych	
	ilość lokali	powierzchnia użytkowa (w m ²)	ilość lokali	powierzchnia użytkowa (w m ²)
2009	1585	75165,41	29	901,35
2010	1587	74850,10	62	1791,66
2011	1587	75623,90	102	3317,86
2012	1551	73770,82	108	3520,94
2013	1511	71764,05	118	3877,71
2014	1471	69784,84	128	4206,92

Jednocześnie założono, że 48 mieszkań o średniej powierzchni użytkowej wynoszącej około 35,00 m², w latach 2009–2014 utraci standard lokalu mieszkalnego i stanie się lokalem socjalnym – co obrazuje poniższa tabela:

Rok	Adres	Liczba lokali		Razem
		Do przekwalifikowania na socjalne	Socjalne	
2009	Bogatynia, ulica Bojowników 7	3	–	8
	Bojowników 39	5	–	
2010	Kochanowskiego 7	5	–	7
	Kościuszki 7	2	1	
2011	Nadbrzeżna 17	2	1	10
	Spółdzielcza 4	2	1	
	Spółdzielcza 6	3	–	
	Strumykowa 1	3	–	
2012	Turowska 5	2	2	6
	Turowska 11	1	2	
	Turowska 15	3	–	
2013	Turowska 52	4	1	7
	Turowska 67	3	–	
2014	Turowska 77	2	–	10
	Turowska 93	3	1	
	Turowska 95	3	–	
	Turowska 97	2	–	
Ogółem do przekwalifikowania na lokale socjalne:				48

Zastosowanie przekwalifikowania mieszkań na lokale socjalne będzie możliwe przede wszystkim po opuszczeniu ich przez dotychczasowych najemców, którzy zostaną przekwaterowani do lokali pozyskanych bądź nowo wybudowanych.

Zapotrzebowanie na mieszkania komunalne i socjalne

Tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej należy do zadań własnych gminy. Gmina na zasadach przewidzianych w ustawie o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego zapewnia lokale socjalne i zamienne, a także zaspokaja potrzeby mieszkaniowe gospodarstw domowych o niskich dochodach.

Zasadniczym problemem jest jednak niewystarczająca liczba lokali socjalnych, nie-zbędna do płynnego dostarczenia takich mieszkań zarówno z tytułu niezaspokojonych potrzeb mieszkaniowych osobom posiadającym bardzo niskie dochody, jak również osobom uprawnionym do przydziału takiego lokalu na mocy orzeczonych wyroków eksmisyjnych. Należy również podkreślić, że w przypadku niedostarczenia przez gminę lokali socjalnych, osobom którym sąd w wyroku orzekającym eksmisyję przyznał uprawnienie do lokalu socjalnego, wierzycielowi przysługuje zgodnie z art.18 ust. 5 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, roszczenie odszkodowawcze. Tak więc na gminie ciąży nie tylko obowiązek przydziału mieszkań socjalnych wszystkim osobom uprawnionym na mocy wyroku sądowego, ale również wypłacanie odszkodowania z tytułu niedostarczenia takich lokali.

Głównymi powodami eksmisji najemców z lokali mieszkalnych, od wierzycieli z różnych zasobów, są:

- zaległości w opłatach czynszowych,
- wypowiedzenia przez właścicieli prywatnych lokali umów najmu z terminem 3-letnim,
- zamieszkiwanie w lokalu bez tytułu prawnego,
- rażące lub uporczywe naruszanie zasad porządku domowego,
- przemoc w rodzinie.

Podkreślenia wymaga fakt, iż największy odsetek stanowią jednak eksmisje z tytułu zaległości w opłatach czynszowych, pomimo daleko idącej pomocy świadczonej najemcom mieszkań pozostającym w niedostatku poprzez rozkładanie zaległości na raty, umarzanie części bądź całości zaległości i wypłacanie dodatków mieszkaniowych. W związku z nowelizacją Kodeksu postępowania cywilnego, od 5 lutego 2005 roku eksmisja nie może być wykonywana na tzw. „bruk”, ponieważ stosownie do brzmienia art. 1046, eksmisja dłużnika na podstawie prawomocnego orzeczenia sądu, z którego nie wynika prawo do lokalu socjalnego, wykonywana jest do pomieszczenia tymczasowego, w przypadku jeżeli eksmitowany nie opróżni dobrowolnie zajmowanego lokalu, z którego ma orzeczoną eksmisję. Dodać należy, że obowiązująca ustawa o ochronie praw lokatorów nie przewiduje tego typu pomieszczeń. Mając na uwadze ciągły deficyt lokali socjalnych, Gmina podejmuje różne działania mające na celu realizację uregulowań ustawowych.

Poniżej przedstawia się tabelę zawierającą dane dotyczące zapotrzebowania na lokale z mieszkaniowego zasobu gminy, sporządzona w oparciu o:

- ilość osób/rodzin zakwalifikowanych do przydziału lokalu komunalnego i socjalnego – na podstawie złożonych w poszczególnych latach wniosków, a które w dalszym ciągu oczekują na jego przydział,
- orzeczone eksmisje, jak również,
- ilość rodzin przewidzianych do przekwaterowania z budynków przeznaczonych do rozbiórki lub innych względów.

Potrzeby mieszkaniowe w latach 2003 – 2008

Rok	Zapotrzebowanie ogółem	Komunalne	Socjalne
2003	59	17	42
2004	24	7	17
2005	28	7	21
2006	47	10	37
2007	52	24	28
2008	115	59	56
Ogółem:	325	124	201

Ponadto należy zaznaczyć, iż Gmina zobowiązana jest również do zapewnienia lokali socjalnych w razie klęski żywiołowej jak np. pożar, powódź, katastrofa budowlana, nieprzewidziane zjawiska atmosferyczne typu; wichura, gradobicie, trąba powietrzna, itp., dlatego też powinna dysponować wolnymi lokalami z przeznaczeniem na ten cel.

W przypadku wystąpienia takiego zdarzenia Gmina nie posiadając wolnych mieszkań zmuszona jest zakwaterować osoby dotknięte tragedią w hotelu, do czasu pozyskania lokali zastępczych i ponieść z tego tytułu koszty.

II. Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na lata 2009–2014

Większość mieszkaniowego zasobu gminy stanowią budynki, których wiek sięga znacznie powyżej 50 lat, a część z nich to tzw. zabudowa łużycka (wiek około 100 lat). Zasób ten charakteryzuje się znacznym stopniem dekapitalizacji.

Ze względu na wiek budynków oraz brak od wielu lat należytej bieżącej konserwacji zasoby mieszkaniowe uległy wcześniejszemu zużyciu i wymagają remontów kapitalnych. Dotyczy to wymiany stropów, napraw dachów, modernizacji sieci ciepłowniczej oraz instalacji centralnego ogrzewania i ciepłej wody, wymiany grzejników, wymiany instalacji wodno-kanalizacyjnej, stolarki okiennej i drzwiowej. Zdecydowana większość budynków wymaga działań termoizolacyjnych. Powszechną wadą zwłaszcza budynków wzniesionych przed 1945 rokiem jest wadliwa izolacja pozioma i pionowa ścian fundamentowych lub jej całkowity brak.

Z powodu ograniczonych środków finansowych nie wykonuje się wszystkich niezbędnych modernizacji, remontów i wyburzeń.

Obecnie w gminie jest 13 budynków przeznaczonych do remontu kapitalnego bądź rozbiórki, w tym 11 stanowi 100% własności gminy natomiast 2 wspólnot mieszkaniowych, co obrazuje poniższa tabela:

L.p.	Adres nieruchomości	Liczba lokali		Przyczyna rozbiórki
		kom.	własn.	
1	2	3	4	5
1	Bogatynia ul. Górska 6	1	–	budowa obwodnicy wschodniej
2	Bogatynia ul. Kościuszki 130	3	1	zły stan techniczny budynku
3	Bogatynia ul. 1 Maja 3	4	4	zły stan techniczny budynku
4	Bogatynia ul. 1 Maja 11	1	–	zły stan techniczny budynku
5	Bogatynia ul. Nadbrzeżna 11	4	–	zły stan techniczny budynku
6	Bogatynia ul. Nadrzeczna 15	1	–	zły stan techniczny budynku
7	Bogatynia ul. Turowska 5	4	–	zły stan techniczny budynku

cd. tabeli

1	2	3	4	5
8	Bogatynia ul. Turowska 93	4	–	zły stan techniczny budynku
9	Bogatynia ul. Turowska 97	2	–	zły stan techniczny budynku
10	Bogatynia ul. Łąkowa 2	1	–	zły stan techniczny budynku
11	Bogatynia ul. Mł. Energ. 23	1	–	zły stan techniczny budynku
12	Działoszyn 149	1	–	zły stan techniczny budynku
13	Sieniawka ul. Bogatyńska 14	1	–	budowa drogi transgranicznej
	Razem:	28	5	

Ponadto, z uwagi na planowaną zmianę przeznaczenia terenu bądź innych okoliczności należy uwzględnić przydział lokali zamiennych dla rodzin zamieszkujących w budynkach wyszczególnionych w poniższej tabeli.

L.p.	Adres nieruchomości	Liczba lokali	Przyczyna
1	Bogatynia ul. Matejki 40a	4	planowana zmiana przeznaczenia terenu
2	Bogatynia ul. Młodych Energetyków 24	1	planowana zmiana przeznaczenia lokalu
3	Bogatynia ul. Pocztowa 15c	48	azbestowe elementy w budynku
4	Bogatynia ul. Kochanowskiego 15	5	budynek usytuowany w pobliżu wyrobiska PGE KWB „Turów”
	Ogółem:	58	

Przy ocenie stanu technicznego istniejącej substancji mieszkaniowej jako priorytetowe uznaje się remonty wynikające z wymogów bezpieczeństwa dla życia i zdrowia ludzi, a w szczególności konstrukcje budynków, dachy, kominy, piece grzewcze, stolarkę okienną i drzwiową, instalacje i przyłącza elektryczne oraz podłączenia kanalizacyjne.

Jako standard docelowy uznaje się przeprowadzenie remontów zmierzających do poprawy warunków technicznych i funkcjonalności zasobów mieszkaniowych gminy.

Na 243 budynki komunalne, 9 wymaga przeprowadzenia remontów kapitalnych, których szacunkowy koszt wyniesie około **995.000,00 zł**, ponadto w wielu tych budynkach należy przewidzieć remonty o różnym zakresie w zależności od stanu elementów wskazanych wyżej, jako podstawę do oceny stanu technicznego; szacunkowy koszt takich napraw wyniesie około 7.229.200,00 zł co obrazują poniższe tabele:

Zestawienie potrzeb konserwacyjnych i remontów bieżących na lata 2009–2014

2009 rok

Rodzaj zadania	Ilość budynków	Ilość w sztukach	Szacunkowy koszt zadania
Remonty dachów	30	30	1.355.000,00
Remonty kominów	19	22	130.000,00
Remonty pieców kaflowych	26	33	112.200,00
Wymiana stolarki okiennej	32	210	210.000,00
Wymiana stolarki drzwiowej	24	43	43.000,00
Instalacje i przyłącza elektryczne	17	19	76.000,00
Podłączenia kanalizacyjne	9	12	72.000,00
Ogółem:	157	369	1.998.200,00

2010 rok

Rodzaj zadania	Ilość budynków	Ilość w sztukach	Szacunkowy koszt zadania
Remonty dachów	19	19	764.000,00
Remonty kominów	13	20	100.000,00
Remonty pieców kaflowych	27	35	122.500,00
Wymiana stolarki okiennej	26	145	145.000,00
Wymiana stolarki drzwiowej	22	36	36.000,00
Instalacje i przyłącza elektryczne	15	17	68.000,00
Podłączenia kanalizacyjne	12	17	72.000,00
Ogółem:	134	289	1.307.500,00

2011 rok

Rodzaj zadania	Ilość budynków	Ilość w sztukach	Szacunkowy koszt zadania
Remonty dachów	11	11	440.000,00
Remonty kominów	20	34	170.000,00
Remonty pieców kaflowych	20	20	70.000,00
Wymiana stolarki okiennej	24	130	130.000,00
Wymiana stolarki drzwiowej	20	38	38.000,00
Instalacje i przyłącza elektryczne	12	14	56.000,00
Podłączenia kanalizacyjne	8	10	60.000,00
Ogółem:	115	257	964.000,00

2012 rok

Rodzaj zadania	Ilość budynków	Ilość w sztukach	Szacunkowy koszt zadania
Remonty dachów	11	11	465.000,00
Remonty kominów	15	18	100.000,00
Remonty pieców kaflowych	21	23	80.500,00
Wymiana stolarki okiennej	24	120	120.000,00
Wymiana stolarki drzwiowej	21	33	33.000,00
Instalacje i przyłącza elektryczne	17	22	88.000,00
Podłączenia kanalizacyjne	10	10	60.000,00
Ogółem:	119	237	946.500,00

2013 rok

Rodzaj zadania	Ilość budynków	Ilość w sztukach	Szacunkowy koszt zadania
Remonty dachów	12	12	500.000,00
Remonty kominów	18	24	144.000,00
Remonty pieców kaflowych	18	19	66.500,00
Wymiana stolarki okiennej	23	120	125.000,00
Wymiana stolarki drzwiowej	16	27	27.000,00
Instalacje i przyłącza elektryczne	15	15	65.000,00
Podłączenia kanalizacyjne	10	10	65.000,00
Ogółem:	112	227	992.500,00

2014 rok

Rodzaj zadania	Ilość budynków	Ilość w sztukach	Szacunkowy koszt zadania
Remonty dachów	12	12	535.000,00
Remonty kominów	18	23	138.000,00
Remonty pieców kaflowych	20	20	74.000,00
Wymiana stolarki okiennej	20	120	125.000,00
Wymiana stolarki drzwiowej	19	29	30.000,00

Instalacje i przyłącza elektryczne	10	12	60.000,00
Podłączenia kanalizacyjne	9	9	58.500,00
Ogółem:	108	225	1.020.500,00

W oparciu o przedstawioną analizę potrzeb należy przede wszystkim w latach 2009–2014, w ramach środków przeznaczonych na bieżącą eksploatację, uwzględnić potrzeby wskazane w powyższych tabelach, a w ramach środków planowanych na remonty i modernizacje przeprowadzić remonty kapitalne 9 budynków.

**Poniżej przedstawia się plan remontów kapitalnych budynków komunalnych
w latach 2009–2014**

Rok	Adres	Szacunkowy koszt zadania
2009	Bogatynia, ulica Listopadowa 7	90.000,00
	ulica Armii Czerwonej 11	90.000,00
2010	Bogatynia, ulica Kościuszki 118 Opolno Zdrój, ulica Kasztanowa 1	120.000,00 100.000,00
	Bogatynia, ulica Nadrzeczna 16	155.000,00
2012	Bogatynia, ulica Nadrzeczna 32	140.000,00
2013	Bogatynia, ulica Puszkina 8	120.000,00
2014	Bogatynia, ulica Kościuszki 7, ulica Konrada 7c	120.000,00 60.000,00
	ogółem: 995.000,00	

Przy uwzględnieniu wykazanych napraw i remontów kapitalnych poprawa stanu technicznego budynków wymaga corocznie angażowania znacznych środków finansowych, co z kolei zapewni utrzymanie zadawalającego stanu obiektów przeznaczonych do stałego zamieszkania.

W przypadku lokali komunalnych wchodzących w skład małych i dużych wspólnot mieszkaniowych, remonty i modernizacje uzależnione są od planów wspólnot, które ustalają je na bazie podjętych uchwał i – o ile w przypadku budynków stanowiących 100% własności gminy wieloletnie potrzeby w tym zakresie są zdiagnozowane – to w przypadku budynków wspólnot znane są przeważnie plany remontowe na dany rok kalendarzowy, ponieważ niewiele wspólnot uchwaliło wieloletnie plany gospodarcze uwzględniające wykaz niezbędnych prac remontowo-modernizacyjnych na kolejne lata.

Plany remontowe „Małych wspólnot mieszkaniowych” na lata 2009–2014

2009 rok

Rodzaj zadania	Ilość budynków	Ilość w sztukach	Szacunkowy koszt zadania
Remonty dachów	17	17	514.000,00
Remonty kominów	50	100	130.000,00
Podłączenia kanalizacyjne	2	2	20.000,00
Ogółem:	69	119	664.000,00

2010 rok

Rodzaj zadania	Ilość budynków	Ilość w sztukach	Szacunkowy koszt zadania
Remonty dachów	19	19	760.000,00
Remonty kominów	60	120	170.000,00
Ogółem:	79	139	930.000,00

2011 rok

Rodzaj zadania	Ilość budynków	Ilość w sztukach	Szacunkowy koszt zadania
Remonty dachów	20	20	800.000,00
Remonty kominów	60	120	175.000,00
Wymiana stolarki okiennej	10	20	16.000,00
Podłączenia kanalizacyjne	25	25	75.000,00
Ogółem:	115	185	1.066.000,00

2012 rok

Rodzaj zadania	Ilość budynków	Ilość w sztukach	Szacunkowy koszt zadania
Remonty dachów	20	20	870.000,00
Remonty kominów	30	60	90.000,00
Instalacje i przyłącza elektryczne	30	30	49.000,00
Podłączenia kanalizacyjne	4	4	12.000,00
Ogółem:	84	114	1.021.000,00

2013 rok

Rodzaj zadania	Ilość budynków	Ilość w sztukach	Szacunkowy koszt zadania
Remonty dachów	15	15	675.000,00
Remonty kominów	50	100	150.000,00
Wymiana stolarki okiennej	10	20	20.000,00
Wymiana stolarki drzwiowej	15	15	30.000,00
Instalacje i przyłącza elektryczne	30	30	55.000,00
Ogółem:	120	180	930.000,00

2014 rok

Rodzaj zadania	Ilość budynków	Ilość w sztukach	Szacunkowy koszt zadania
Remonty dachów	15	15	750.000,00
Remonty kominów	50	100	150.000,00
Wymiana stolarki okiennej	10	20	20.000,00
Wymiana stolarki drzwiowej	15	15	30.000,00
Instalacje i przyłącza elektryczne	30	30	60.000,00
Ogółem:	120	180	1.010.000,00

Plany remontowe „Dużych wspólnot mieszkaniowych” na lata 2009–2014

2009 rok

Rodzaj zadania	Ilość budynków	Ilość w sztukach	Szacunkowy koszt zadania
Remonty dachów	5	5	500.000,00
Remonty kominów	2	6	130.000,00
Ogółem:	7	11	630.000,00

2010 rok

Rodzaj zadania	Ilość budynków	Ilość w sztukach	Szacunkowy koszt zadania
Remonty dachów	3	3	180.000,00
Wymiana stolarki okiennej	4	36	36.000,00
Wymiana stolarki drzwiowej	2	2	4.000,00
Instalacje i przyłącza elektryczne	2	6	9.600,00
Ogółem:	11	47	229.600,00

2011 rok

Rodzaj zadania	Ilość budynków	Ilość w sztukach	Szacunkowy koszt zadania
Remonty dachów	3	3	180.000,00
Instalacje i przyłącza elektryczne	7	7	85.000,00
Ogółem:	10	10	265.000,00

2012 rok

Rodzaj zadania	Ilość budynków	Ilość w sztukach	Szacunkowy koszt zadania
Remonty dachów	3	3	150.000,00

Remonty kominów	3	9	90.000,00
Wymiana stolarki okiennej	4	12	15.000,00
Wymiana stolarki drzwiowej	4	4	10.000,00
Instalacje i przyłącza elektryczne	10	10	120.000,00
Ogółem:	24	38	385.000,00

2013 rok

Rodzaj zadania	Ilość budynków	Ilość w sztukach	Szacunkowy koszt zadania
Remonty dachów	3	3	150.000,00
Remonty kominów	3	9	90.000,00
Wymiana stolarki okiennej	4	12	15.000,00
Wymiana stolarki drzwiowej	4	4	10.000,00
Instalacje i przyłącza elektryczne	10	10	120.000,00
Ogółem:	24	38	385.000,00

2014 rok

Rodzaj zadania	Ilość budynków	Ilość w sztukach	Szacunkowy koszt zadania
Remonty dachów	4	4	200.000,00
Remonty kominów	4	12	120.000,00
Wymiana stolarki okiennej	4	12	15.000,00
Wymiana stolarki drzwiowej	4	4	10.000,00
Instalacje i przyłącza elektryczne	10	10	120.000,00
Ogółem:	26	42	465.000,00

**Plan remontów kapitalnych budynków „Dużych wspólnot mieszkaniowych”
w latach 2009-2014**

Rok	Adres	Szacunkowy koszt zadania
2009	Bogatynia, ulica 1 Maja 3	600.000,00

**III. Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych
w latach 2009–2014**

Gmina podejmuje działania zmierzające do prywatyzacji komunalnych zasobów mieszkaniowych, które wyrażają się głównie w stosowanych obniżkach i bonifikatach od ustalonej ceny sprzedaży. Lokale mieszkalne wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy zbywane są w oparciu o ustawę o gospodarce nieruchomościami i uchwałę nr XXIV/ /200/05 Rady Gminy i Miasta z dnia 28 lutego 2005 roku w sprawie zasad sprzedaży budynków i lokali mieszkalnych z zasobów mienia komunalnego.

Nabywaniu własności lokali sprzyjają obowiązujące w tym zakresie przepisy i zgodnie z przyjętymi zasadami w latach 2009–2014 planuje się sprzedać około 180 lokali, po 30 w każdym roku. Lokale zbywane są najemcom na zasadach preferencyjnych zachęcających do całkowitego wykupu lokali w poszczególnych budynkach.

Należy przyznać, że zastosowany w gminie tak wysoki stopień bonifikat od cen sprzedaży lokali mieszkalnych nie wpływa korzystnie na wzrost wpływu środków finansowych do budżetu gminy, niemniej jednak dzięki tak zastosowanej polityce utrzymuje się dość wysokie tempo prywatyzacji sektora mienia komunalnego. Ponadto, powstają Wspólnoty Mieszkaniowe, które wpływają na ich finansowanie i bardziej racjonalne gospodarowanie oraz wykorzystanie wspólnego mienia.

Biorąc pod uwagę aspekt realizacji przez gminę zadań własnych nałożonych przez ustawodawcę, sprzedaż lokali nie może być przypadkowa i w żadnym stopniu nie może pogarszać warunków gospodarowania tym zasobem.

Gmina będzie dążyć do posiadania takich zasobów mieszkaniowych, które zabezpieczą będą niezbędną ilość lokali socjalnych i lokali przeznaczonych do wynajmowania zgodnie z zasadami określonymi w uchwale Rady Gminy i Miasta w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy. Ponadto należy dążyć do zbywania pojedynczych mieszkań w małych i dużych wspólnotach mieszkaniowych, gdzie gmina ma niewielkie udziały.

**IV. Zasady polityki czynszowej oraz warunki
obniżania czynszu**

Zgodnie z ustawą z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, do kompetencji Rady Gminy i Miasta należy ustalanie wieloletnich programów gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, w tym zasad polityki czynszowej (art. 7 ustawy).

Zasady polityki czynszowej reguluje uchwała nr V/42/03 Rady Gminy i Miasta w Bogatyni z dnia 4 marca 2003 roku.

W lokalach wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy albo gminnych osób prawnych lub spółek handlowych utworzonych z udziałem gminy, z wyjątkiem towarzystw budownictwa społecznego, a także w lokalach pozostających w posiadaniu samoistnym tych podmiotów, właściciel ustala stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali, z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających ich wartość użytkową, a w szczególności:

- 1) położenie budynku,
- 2) położenie lokalu w budynku,
- 3) wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stanu,
- 4) ogólnego stanu technicznego budynku.

Zasady polityki czynszowej powinny prowadzić do takiego kształtowania stawek, które pozwoliłyby zapewnić samowystarczalność finansową gospodarki mieszkaniowej tak, aby pokrywały koszty bieżącego utrzymania budynków oraz przynajmniej, zgodnie z art. 8a ustawy o ochronie praw lokatorów zwrot kapitału. Takie założenie jest jednak trudne do osiągnięcia z uwagi na postępujące ubożenie społeczeństwa, a wysokość stawki czynszu ustalonej dla zasobów gminnych nie może przekroczyć 3% wartości odtworzeniowej lokalu w skali roku.

Podwyższanie czynszu lub innych opłat za używanie lokalu, z wyjątkiem opłat niezależnych od właściciela, nie może być dokonywane częściej niż co 6 miesięcy poprzez wypowiedzenie dotychczasowej wysokości stawki na miesiąc naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego.

Ponieważ lokale stanowiące mieszkaniowy zasób gminy Bogatynia to lokale mieszkalne i socjalne usytuowane na terenie miasta i pobliskich miejscowości, dlatego zastosowano dwie stawki bazowe z podziałem na miasto i gminę z uwzględnieniem lokali socjalnych, dla których stawka czynszu wynosi 40% stawki czynszu obowiązującego dla lokali mieszkalnych.

Przez lokal mieszkalny rozumie się lokal służący do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych, a także lokal będący pracownią służącą twórcy do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki, natomiast lokal socjalny to lokal nadający się do zamieszkania ze względu na wyposażenie i stan techniczny, którego powierzchnia pokoi przypadająca na członka gospodarstwa domowego najemcy nie może być mniejsza niż 5 m², a w wypadku jednoosobowego gospodarstwa domowego 10 m², przy czym lokal ten może być o obniżonym standardzie.

Obowiązujące od 1 grudnia 2005 roku ustalone stawki bazowe wynoszą:

- w mieście – **1,58 zł** za 1 m² powierzchni użytkowej
- w gminie – **1,31 zł** za 1 m² powierzchni użytkowej

Czynniki podwyższające wysokość stawki czynszu za lokale mieszkalne:

1. lokal wyposażony w 4 elementy techniczne, to jest: centralne ogrzewanie dostarczane z węzła ciepłego¹⁾ łazienkę²⁾, w.c. podłączone do sieci sanitarnej³⁾ i ciepłą wodę z węzła ciepłego⁴⁾ – 40%
2. lokal wyposażony w 3 elementy techniczne, o których mowa w pkt 1) – 30%
3. lokal wyposażony w 2 elementy techniczne, o których mowa w pkt 1) – 20%
4. lokal wyposażony w 1 element techniczny, o którym mowa w pkt 1) – 10%
5. lokal usytuowany w zabudowie jednorodzinnej⁵⁾ – 10%
6. lokal podnajmowany w całości za zgodą gminy – 10%

Czynniki obniżające wysokość stawki czynszu za lokale mieszkalne:

1. lokal o złym stanie technicznym urządzeń i instalacji⁶⁾ – 10%
2. lokal usytuowany w budynku o złym stanie technicznym⁷⁾ – 40%
3. lokal usytuowany w budynku zabudowy łużyckiej⁸⁾ – 40%
4. lokal usytuowany na parterze i IV piętrze zabudowy wielorodzinnej⁹⁾ lub lokal usytuowany na parterze, w którym poziom posadzek znajduje się poniżej poziomu przyległego terenu – 10%
5. lokal bez urządzeń wodociągowych lub kanalizacyjnych – 10%
6. lokal usytuowany w budynku położonym w bezpośrednim sąsiedztwie zakładu przemysłowego – 10%
7. lokal z kuchnią bez bezpośredniego oświetlenia naturalnego – 10%
8. lokal położony na terenie wsi – 20%

Objaśnienia:

- 1) przez **centralne ogrzewanie z węzła ciepłego** rozumie się ogrzewanie energią cieplną dostarczaną z elektrociepłowni i kotłowni lokalnych (osiedlowych i domowych);
- 2) przez **łazienkę** rozumie się wydzielone w lokalu pomieszczenie posiadające stałe instalacje wodociągowo-kanalizacyjne, ciepłej wody dostarczanej centralnie bądź z urządzeń zainstalowanych w lokalu lub inne umożliwiające podłączenie wanny, brodzika, baterii, piecyka kąpielowego (gazowego, elektrycznego, bojlera itp.);
- 3) przez **w.c. podłączone do sieci sanitarnej** rozumie się doprowadzoną do łazienki lub wydzielonego pomieszczenia instalację wodociągowo-kanalizacyjną umożliwiającą podłączenie muszli klozetowej i spluczki; dotyczy to również w.c. przynależnego do lokalu, położonego poza lokalem na tej samej kondygnacji;
- 4) przez **ciepłą wodę z węzła ciepłego** rozumie się ciepłą wodę dostarczaną z elektrociepłowni i kotłowni lokalnych (osiedlowych i domowych)
- 5) przez **lokal w zabudowie jednorodzinnej** rozumie się lokal położony w budynku mieszkalnym jednorodzinnym lub w zespole takich budynków w układzie: wolnostojącym, szeregowym, atrialnym, a także w budynku mieszkalnym zawierającym nie więcej niż 4 mieszkania lub zespole takich budynków;

- 6) **zły stan techniczny urządzeń i instalacji** powinien być potwierdzony orzeczeniem wydanym przez osobę posiadającą uprawnienia w tym zakresie;
- 7) przez **budynek o złym stanie technicznym** rozumie się budynek, który ze względu na stan techniczny został przeznaczony do rozbiórki;
- 8) przez **budynek o zabudowie łuzyckiej** rozumie się budynek umieszczony w Spisie konserwatorskim obiektów architektury dla miasta i gminy Bogatynia;
- 9) przez **lokal w zabudowie wielorodzinnej** rozumie się lokal położony w budynku mieszkalnym zawierającym więcej niż 4 mieszkania lub w zespole takich budynków.

W latach 2009–2014 zakłada się średnioroczny wzrost stawki bazowej czynszu na poziomie wskaźnika inflacji przyjętego w wysokości około 2,5%.

V. Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania zasobem gminy w latach 2009–2014

Gmina powierzyła zarządzanie swoim zasobem utworzonej w 2004 roku jednostce organizacyjnej gminy działającej w formie zakładu budżetowego – Miejskiemu Zakładowi Gospodarki Komunalnej – uchwała nr XVIII/148/2004 Rady Gminy i Miasta w Bogatyni z dnia 29 czerwca 2004 roku.

Zakład budżetowy jest jednostką sektora finansów publicznych, nieposiadającą osobowości prawnej, pokrywającą koszty swojej działalności z odpłatnie wykonywanych, wyodrębnionych zadań oraz przychodów własnych i dotacji. Podstawą gospodarki finansowej zakładu jest roczny plan finansowy obejmujący przychody, w tym dotacje z budżetu, koszty i inne obciążenia, stan środków obrotowych, stan należności i zobowiązań na początek i koniec okresu oraz rozliczenia z budżetem.

Zgodnie z przepisami ustawy o finansach publicznych gmina może planować w swoim budżecie dotacje dla zakładu nieprzekraczające 50% kosztów jego działalności oraz dotacje celową na dofinansowanie kosztów realizacji inwestycji. Przedmiotem administrowania zakładu są:

- budynki stanowiące 100% własności gminy,
- komunalne lokale mieszkalne znajdujące się w małych wspólnotach mieszkaniowych,
- komunalne lokale mieszkalne znajdujące się w dużych wspólnotach mieszkaniowych,
- komunalne lokale użytkowe,
- komunalne garaże.

Zasady administrowania zasobem zostały szczegółowo określone w Statucie MZGK i obejmują między innymi:

- zawieranie i wypowiadanie na podstawie pełnomocnictwa udzielonego przez Burmistrza Miasta i Gminy Bogatynia umów najmu lokali mieszkalnych i użytkowych oraz w przypadku braku możliwości zawierania przez najemców indywidualnych umów na dostawę mediów – umów z dostawcami mediów,
- utrzymywanie budynków i lokali w należyłym stanie technicznym, sanitarnym i estetycznym,
- dokonywanie przeglądów technicznych budynków i urządzeń w terminach określonych przepisami prawa,
- prowadzenie ewidencji budynków i lokali,
- windykacja oraz pobieranie czynszów i opłat od lokali,
- ściąganie zaległości czynszowych,
- prowadzenie zadań inwestycyjnych i modernizacyjnych w budynkach administrowanych przez MZGK.

Natomiast Gminny Zarząd Mienia Komunalnego Spółka z o.o. w Bogatyni – licencjonowany zarządca administruje i zarządza budynkami małych i dużych wspólnot mieszkaniowych, w których gmina posiada swój procentowy udział w postaci lokali komunalnych.

Nie przewiduje się w latach 2009–2014 zmian w sposobie zarządzania zasobem mieszkaniowym gminy.

VI. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2009–2014

Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej są:

- dochody z czynszów za lokale mieszkalne,
- wpływy z opłat za najem lokali użytkowych i pomieszczeń niemieszkalnych,
- dodatki mieszkaniowe,
- środki z budżetu Gminy w formie dotacji przedmiotowej,
- środki z budżetu Gminy na przeprowadzenie niezbędnych remontów.

Koszty utrzymania zasobu, w tym koszty bieżącej eksploatacji, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, koszty remontów bieżących powinny być pokrywane z opłat czynszowych za lokale mieszkalne.

Koszty modernizacji i remontów kapitałnych będą pokrywane częściowo z należności czynszowych i częściowo mogą być pokrywane z budżetu gminy. Koszty wydatków inwestycyjnych pokrywane będą częściowo z budżetu gminy i zaciągniętych przez gminę pożyczek. Koszty wynikające z zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy pokrywane są z budżetu gminy.

VII. Wysokość wydatków w latach 2009–2014 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

Na koszty utrzymania zasobu mieszkaniowego składają się:

- koszty eksploatacji,
- koszty utrzymania w należytym stanie porządkowo-sanitarnym budynków oraz ich otoczenia,
- koszty utrzymania terenów zielonych i posesji,
- koszty przeglądów technicznych budynków, wymaganych przepisami prawa,
- koszty technicznego utrzymania zasobów,
- koszty remontów bieżących,
- koszty konserwacji i usuwania awarii urządzeń wyposażenia technicznego,
- koszty zabezpieczenia budynków w przypadku zdarzeń losowych,
- zaliczki na fundusz remontowy,
- koszty inwestycji remontów kapitalnych, modernizacji i rozbiórek budynków,
- koszty wynagrodzenia zarządcy.

Przy planowaniu wydatków w poszczególnych latach uwzględniono:

- prognozowaną wielkość zasobów mieszkaniowych,
- utrzymanie kosztów bieżącej eksploatacji na dotychczasowym poziomie,
- budownictwo komunalne w latach 2009–2012 roku,
- systematyczne zmniejszanie kosztów zarządu nieruchomościami wspólnymi w związku z planowaną sprzedażą lokali komunalnych,
- remonty w budynkach wspólnot mieszkaniowych w ramach kosztów remontu i modernizacji.

Wydatki na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną oraz wpłaty na fundusz remontowy we wspólnotach mieszkaniowych z udziałem gminy wynikać będą z uchwał właścicieli lokali. Gmina zobowiązana będzie planować środki na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną w wysokości proporcjonalnej do jej udziału w częściach wspólnych.

Planowane wydatki na pokrycie kosztów związanych z bieżącą eksploatacją budynków oraz pokryciem kosztów zarządu nieruchomością wspólną „małych” i „dużych” wspólnot mieszkaniowych przedstawiają poniższe tabele.

Wysokość wydatków związanych bieżącą eksploatacją budynków
w latach 2009–2014

Rodzaj wydatków	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Koszty bieżącej eksploatacji	2.594.096	2.645.977	2.698.987	2.698.000	2.698.000	2.698.000
Koszty remontów i modernizacji	1.998.200	1.307.500	964.000	946.500	992.500	1.020.500
wydatki inwestycyjne gminy	2.400.000	4.000.000	2.000.000	2.000.000	-	-
ogółem:	6992.296	7.953.477	5.662.987	5.644.500	3.690.500	3.718.500

Należy zaznaczyć, iż plan wydatków inwestycyjnych Gminy w latach 2009–2014 określa Wieloletni Plan Inwestycyjny na lata 2007–2014 Gminy Bogatynia wprowadzony uchwałą nr XVIII/143/07 Rady Gminy i Miasta Bogatynia z dnia 29 listopada 2007 roku.

Wysokość wydatków związanych z pokryciem kosztów zarządu nieruchomością wspólną „małych” wspólnot mieszkaniowych w latach 2009–2014

Rodzaj wydatków	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Koszty bieżącej eksploatacji	850.000	830.000	830.000	800.000	800.000	780.000
zaliczka na fundusz remontowy	700.000	700.000	700.000	700.000	700.000	700.000
Koszty remontów i modernizacji	664.000	930.000	1.066.000	1.021.000	930.000	1.010.000
ogółem:	2.214.000	2.460.000	2.596.000	2.521.000	2.430.000	2.490.000

Wysokość wydatków związanych z pokryciem kosztów zarządu nieruchomością wspólną „dużych” wspólnot mieszkaniowych w latach 2009–2014

Rodzaj wydatków	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Koszty bieżącej eksploatacji	118.000	180.000	180.000	165.000	165.000	150.000
zaliczka na fundusz remontowy	217.000	210.000	210.000	190.000	190.000	170.000
Koszty remontów i modernizacji	630.000	229.600	265.000	385.000	385.000	465.000
ogółem:	965.000	619.600	655.000	740.000	740.000	785.000

VII. Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy

Dynamika przemian demograficznych, ekonomicznych i społecznych wymaga wnikliwej analizy obecnych i przyszłych uwarunkowań sektora mieszkaniowego pod kątem członków wspólnoty samorządowej ze szczególną, kluczową rolą gminy. Z punktu widzenia rynku mieszkaniowego gmina realizuje swoje zadania poprzez tworzenie warunków do zaspokajania niezbędnych potrzeb mieszkaniowych, dlatego wobec ograniczonych środków finansowych musi efektywnie wykorzystywać istniejący zasób mieszkaniowy.

Gmina realizując opracowany program będzie przede wszystkim dążyła do osiągnięcia efektywnego gospodarowania zasobem mieszkaniowym gminy, co w znacznej mierze wymagać będzie podjęcia następujących działań uzależnionych od:

- systematycznej poprawy stanu technicznego budynków,
- powiększania istniejącego zasobu poprzez adaptacje powierzchni niemieszkalnych lub części wspólnych budynku na lokale mieszkalne,
- wyłączenia ze sprzedaży lokali w budynkach stanowiących 100% własności gminy przewidzianych w Programie do przekwalifikowania na lokale socjalne,
- wybudowania w latach 2009–2012 budynków mieszkalnych z przeznaczeniem na lokale komunalne i socjalne,
- dokonania rozbiórek budynków uwzględnionych w programie, po wcześniejszym wykwaterowaniu zamieszkałych w nich lokatorów do lokali zamiennych,
- eliminowania „pustostanów” poprzez bardziej szczegółowe kontrolowanie sposobu użytkowania mieszkań,
- eliminowania niekontrolowanego podnajmu lokali,
- popierania zamian pomiędzy zainteresowanymi stronami, jeżeli przynajmniej jeden z lokatorów zajmuje lokal komunalny,
- popierania zamian pomiędzy najemcami lokali komunalnych w przypadku, kiedy rodzina zajmująca lokal o wyższym standardzie, z powodu trudności finansowych, nie jest w stanie utrzymać takiego mieszkania, na lokal o niższym standardzie,
- dokonywania zamian lokali z urzędu:
 - na czas oznaczony z uwagi na planowane remonty budynków i lokali,
 - na czas nieoznaczony w przypadku sprzedaży pojedynczych mieszkań we wspólnotach mieszkaniowych,
 - na mniejszy lokal w przypadku braku możliwości utrzymania go przez aktualnego lokatora,
 - z osobami zajmującymi lokale przewidziane w programie do przekwalifikowania na lokale socjalne lub wyłączenia mieszkania z użytkowania.

Powyższy program może ulec zmianie, jeżeli ulegną zmianie warunki lub potrzeby rzutujące na jego realizację, lub na wielkość przyjętych w nim wskaźników.

PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY

PAWEŁ SZCZOTKA