



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA OPOLSKIEGO

Opole, dnia 30 stycznia 2024 r.

Poz. 252

UCHWAŁA NR LXVIII/509/2024 RADY GMINY DOBRZEŃ WIELKI

z dnia 25 stycznia 2024 r.

zmieniająca uchwałę w sprawie uchwalenia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Dobrzeń Wielki na lata 2023-2027

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jedn.: Dz. U. z 2023 r. poz. 40 z późn. zm.), 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 (tekst jedn.: Dz. U. z 2023r. poz. 725 z późn. zm.), Rada Gminy Dobrzeń Wielki uchwala, co następuje:

§ 1. W treści „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Dobrzeń Wielki na lata 2023-2027” stanowiącego załącznik do uchwały nr LXVI/496/2023 Rady Gminy Dobrzeń Wielki z dnia 30 listopada 2023 r. w sprawie uchwalenia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Dobrzeń Wielki na lata 2023-2027 (Dz. Urz. Województwa Opolskiego z 2023, poz. 3689) zmienia się brzmienie tabeli nr 5, która otrzymuje brzmienie zgodne z załącznikiem do niniejszej uchwały.

§ 2.1. Wykonywanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Dobrzeń Wielki.

2. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od jej opublikowania w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego.

Przewodniczący
Rady Gminy Dobrzeń Wielki

Roman Kołbuc

Załącznik nr 1 do uchwały nr LXVIII/509/2024 Rady Gminy Dobrzeń Wielki z dnia 25 stycznia 2024 r.

***Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Dobrzeń Wielki
na lata 2023-2027***

Rozdział 1

Aktualny stan techniczny zasobu mieszkaniowego gminy oraz prognoza dotycząca wielkości tego zasobu w poszczególnych latach z podziałem na lokale socjalne oraz pozostałe lokale mieszkalne

1. Zasób mieszkaniowy gminy tworzony jest przez lokale gminne, które znajdują się w budynkach mieszkalnych należących w całości do Gminy, lokale gminne w budynkach, w których Gmina posiada udziały (wspólnoty mieszkaniowe) oraz lokale socjalne – Tabela nr 1. Wielkość zasobów mieszkaniowych na dzień 10.11.2023r. wynosi 67 lokali (w tym 10 lokali użytkowych, 48 lokali mieszkalnych, 2 lokale mieszkalne znajdujące się w budynkach zarządzanych przez wspólnoty mieszkaniowe oraz 8 lokali socjalnych).
2. Zestawienie ilościowe gminnego zasobu mieszkaniowego (wg stanu na dzień 10.11.2023r.)

Tabela nr 1

Gminne lokale mieszkalne w zasobie mieszkaniowym			
Lp.	Wyszczególnienie	Liczba budynków	Liczba lokali
1.	Budynki w 100% gminne (z lokalami mieszkalnymi)	12	48
2.	Lokale gminne we wspólnocie mieszkaniowej	1	2
3.	Lokale socjalne	1	8

Razem:		58
---------------	--	----

3. Wykaz budynków mieszkalnych i użytkowych stanowiących własność Gminy wg stanu zasobów na dzień 10.11.2023r.

Tabela nr 2

Lp.	Adres budynku	Liczba lokali
1.	Kup, 1-go Maja 42	2
2.	Kup, Szpitalna 2	11
3.	Kup, Szpitalna 5a	3
4.	Kup, Rynek 13	2
5.	Chróstyce, Cebuli 16	14
6.	Chróstyce, Korfantego 1a	1
7.	Dobrzeń Wielki, Sienkiewicza 40	1
8.	Dobrzeń Wielki, Matejki 3	3
9.	Dobrzeń Wielki, Strzelców Bytomskich 19	3
10.	Dobrzeń Wielki, Drzymały 9	8
11.	Dobrzeń Wielki, Dworcowa 18	3
12.	Dobrzeń Wielki, Namysłowska 26	6
13.	Dobrzeń Wielki, Reymonta 2	4
14.	Dobrzeń Mały, Odrzańska 29	4
15.	Dobrzeń Wielki, Kościelna 5	2

Razem:	67
---------------	-----------

4. Wyższy standard jakościowy posiadają lokale usytuowane w budynku wspólnoty mieszkaniowej czego uzasadnieniem jest struktura wiekowa tego budynku oraz ich sprawność techniczna.

Tabela nr 3. Wykaz lokali usytuowanych w budynku zarządzanym przez wspólnotę mieszkaniową

Lp.	Adres budynku	Liczba lokali
1.	Kup, 1-go Maja 1c	2
Razem:		2

5. W mieszkaniowym zasobie gminy, ze względu na charakter lokalu mieszkalnego wyróżnia się również lokale socjalne, których liczba wynosi 8.

Tabela nr 4. Wykaz lokali socjalnych

Lp.	Adres budynku	Liczba lokali
1.	Chróstyce, Cebuli 16	8
Razem:		8

6. Warunki sanitarno-socjalne zasobów mieszkaniowych

Analiza zasobu mieszkaniowego w zakresie wyposażenia w podstawowe instalacje wskazuje, że lokale mieszkalne – zarówno w budynkach gminnych jak i we wspólnocie mieszkaniowej wyposażone są w całości w instalację wodociągową (100% zasobu), w centralne ogrzewanie (70,31% zasobu) w

instalację gazową (7,81% zasobu) oraz w łazienkę i WC (100% zasobu). Stan techniczny budynków jest zróżnicowany. Budynki o dobrym stanie technicznym stanowią 70% zasobu. Opis istniejącego stanu technicznego budynków przedstawia

Tabela nr 5 – lokale mieszkalne w budynkach komunalnych

Tabela nr 6 – lokale mieszkalne w budynku zarządzanym przez Wspólnotę Mieszkaniową

Tabela nr 7 – lokale użytkowe w budynkach komunalnych

Tabela nr 8 – prognoza wielkości zasobu mieszkaniowego gminy w latach 2023-2027

Skala ocen:

Stan techniczny budynku:

Dobry – budynek wymaga bieżących remontów

Dostateczny – budynek wymaga pilnych bieżących remontów

Dopuszczający – budynek wymaga kapitalnego remontu

Tabela nr 5

Lp.	Adres budynku	Liczba mieszk	Pow. użyt.	Rodzaj wyposażenia poza energii. elektryczną i wodą					Stan techniczny	Stan techniczny na lata 2023 -2027				
				CO	WC	kan. sieć	kan. Szamb	Gaz		2023	2024	2025	2026	2027
-1-	-2-	-3-	-4-	-5-	-6-	-7-	-8-	-9-	-10-	11	12	13	14	15
1.	Dobrzeń Wielki, Sienkiewicza	1	91,06	-	x	x	-	-	dopuszczający	dopuszczający	dopuszczający	-----	-----	-----

	40													
2.	Dobrzeń Wielki, Dworcowa 18	3	198,07	x	x	x	-	-	<i>dobry</i>	<i>dobry</i>	<i>dobry</i>	<i>dobry</i>	<i>dobry</i>	<i>dobry</i>
3.	Dobrzeń Wielki, Namysłowska 26	5	258,16	x	x	x	-	-	<i>dobry</i>	<i>dobry</i>	<i>dobry</i>	<i>dobry</i>	<i>dobry</i>	<i>dobry</i>
4.	Dobrzeń Wielki, Strzelców Bytomskich 19	3	213,83	x	x	x	-	-	<i>dobry</i>	<i>dobry</i>	<i>dobry</i>	<i>dobry</i>	<i>dobry</i>	<i>dobry</i>
5.	Dobrzeń Wielki, Matejki 3	3	165,62	x	x	x	-	-	<i>dobry</i>	<i>dobry</i>	<i>dobry</i>	<i>dobry</i>	<i>dobry</i>	<i>dobry</i>
6.	Dobrzeń Wielki, Drzymały 9	8	331,85	x	x	x	-	-	<i>dobry</i>	<i>dobry</i>	<i>dobry</i>	<i>dobry</i>	<i>dobry</i>	<i>dobry</i>
7.	Dobrzeń Mały, Odrzańska 29	4	176,52	x	x	x	-	-	<i>dobry</i>	<i>dobry</i>	<i>dobry</i>	<i>dobry</i>	<i>dobry</i>	<i>dobry</i>
8.	Chróścice, Cebuli 16	14	450,95	x	x	x	-	-	<i>dobry</i>	<i>dobry</i>	<i>dobry</i>	<i>dobry</i>	<i>dobry</i>	<i>dobry</i>
9.	Kup, 1-go Maja 42	2	100,52		x	x	-	-	<i>dopuszczający</i>	<i>dopuszczający</i>	<i>dopuszczający</i>	<i>dopuszczający</i>	-----	----
10.	Kup, Szpitalna 2	10	502,59		x	x	-	-	<i>dopuszczający</i>	<i>dopuszczający</i>	<i>dobry</i>	<i>dobry</i>	<i>dobry</i>	<i>dobry</i>

11.	Kup, Szpitalna 5a	1	87,08	x	x	x	-	x	<i>dobry</i>	<i>dobry</i>	<i>dobry</i>	<i>dobry</i>	<i>dobry</i>	<i>dobry</i>
-----	------------------------------	---	-------	---	---	---	---	---	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------

Tabela nr 6

Lp.	Adres budynku	Liczba mieszkań	Pow. użyt.	Rodzaj wyposażenia poza energii. elektryczną i wodą					Stan techniczny
				CO	WC	kan. sieć	kan. Szamb	Gaz	
-1-	-2-	-3-	-4-	-5-	-6-	-7-	-8-	-9-	-10-
1.	Kup, 1-go Maja 1c	2	82,61	x	x	x	-	x	<i>dobry</i>

Tabela nr 7

Lp.	Adres budynku	Liczba mieszk	Pow. użyt.	Rodzaj wyposażenia poza energii. elektryczną i wodą					Stan techniczny
				CO	WC	kan. sieć	kan. szamb	Gaz	
-1-	-2-	-3-	-4-	-5-	-6-	-7-	-8-	-9-	-10-
1.	Kup, Rynek 13	2	194,4	x	x	x	-	x	<i>dobry</i>

2.	Kup, Szpitalna 2	1	51,97	-	x	x	-	-	dobry
3.	Kup, Szpitalna 5a	2	122,23	x	x	x	-	x	dobry
4.	Dobrzeń Wielki, Reymonta 2	4	349,62	x	x	x	-	-	dobry
5.	Dobrzeń Wielki, Namysłowska 26	1	36,26	x	x	x	-	-	dobry
6.	Chróstyce, Korfantego 1a	5	445,79	x	x	x	-	x	dobry

Tabela nr 8

	2023		2024		2025		2026		2027	
Liczba gminn. lok. miesz.	Socj.	Pozos.	Socj.	Pozos.	Socj.	Pozos.	Socj.	Pozos.	Socj.	Pozos.
	8	48	8	47	8	46	8	44	8	44

Socj. – lokale socjalne**Pozos. – lokale pozostałe**

Rozdział 2**Potrzeby oraz plan remontów i modernizacji na lata 2023-2027 wynikające ze stanu technicznego budynków i lokali**

1. Przeważająca część budynków gminnych oraz wspólnoty mieszkaniowej z udziałem gminy zaliczyć należy do starych zasobów mieszkaniowych z uwagi na wiek wybudowania przed 1945r. W związku z powyższym koniecznym jest poprawienie stanu technicznego budynków, przeprowadzania w nich prac remontowych. Roboty remontowe prowadzone w zakresie utrzymania zasobów mieszkaniowych dzielimy na:
 - a) **Remonty główne**
 - b) **Remonty bieżące**
 - c) **Modernizacje mające na celu poprawę stanu technicznego budynku oraz podwyższenie standardów mieszkalnych**

2. Prognoza polepszenia stanu technicznego budynków zasobu mieszkaniowego Gminy.
W zasobie mieszkaniowym Gminy Dobrzeń Wielki w budynkach zlokalizowanych na terenie sołectw: Chróścice, Dobrzeń Wielki, Dobrzeń Mały i Kup, przewiduje się w latach 2023-2027 sukcesywne modernizacje i remonty. Plan remontów ujęto w poniższej tabeli.

Tabela nr 9

Lp.	Lokalizacja	Zestawienie robót	2023	2024	2025	2026	2027
1.	Kup, 1-go Maja 42	----	-	-	-	-	-

2.	Kup, Szpitalna 2	- naprawa drew. podbitki i błazeri - uzupełnienie ubytków tynku	- -	- -	10.000,00 -	- 5.000,00	- -
3.	Kup, Szpitalna 5a	- wykonanie instalacji odgromowej - zamontować wloty rur spustowych	- -	- 2.000,00	6.000,00 -	- -	- -
4.	Kup, Rynek 13	----	-	-	-	-	-
5.	Chróstyce, Cebuli 16	- naprawa okładz. schodowych - wymiana kotła na kocioł gazowy - wykonać opaskę odwadniającą	- - -	6.000,00 - -	- 40.000,00 -	- - 10.000,00	- - -
6.	Chróstyce, Korfantego 1a	----	-	-	-	-	-
7.	Dobrzeń Wielki, Sienkiewi. 40	----	-	-	-	-	-

8.	Dobrzeń Wielki, Strzelców Bytomskich 19	- naprawa rynien rur spustowych - remont cokołów ścian zewnętrz.	- -	6000,00 -	- 4.000,00	- -	- -
9.	Dobrzeń Wielki, Drzymały 9	- wymiana orynnowania budynku - remont cokołów i tynków - wymiana stolarki okiennej w piwnic	- - -	- - -	40.000,00 - -	- 10.000,00 -	- - 6.000,00
10.	Dobrzeń Wielki, Dworcowa 18	- docieplenie ścian zewnętrz. budyn. - wymiana stolarki okiennej - wykonać brakują. opaskę wokół budynku	- - -	- - -	- 8.000,00 -	80.000,00 - -	- - 5.000,00
11.	Dobrzeń Wielki, Reymonta 2	- naprawa zadaszzenia przy windzie poprzez wymianę drewnian. Belek	-	8.000,00	-	-	-
12.	Dobrzeń Mały, Odrzańska 29	- remont cokołów wokół budynku - naprawa spękań na ścianach zew. - montaż drabinki umożliwiający dostęp na dach	- - -	- - 3.000,00	- 20.000,00 -	- - -	8.000,00 - -

13.	Dobrzeń Wielki, Namysłows 26	-wymiana instalacji c.o. wraz z modernizacją węzła.	-	-	50.000,00	-	-
14.	Dobrzeń Wielki, Matejki 3	- montaż grzejnika w holu wejściow.	-	3.000,00	-	-	-

3. Prognoza wielkości środków finansowych przeznaczonych na wydatki remontowe w kolejnych latach, uwzględniająca zmiany struktury kosztów – Tabela nr 10.

Tabela nr 10

	Prognoza kosztów w latach 2023-2027 (zł.)				
	2023	2024	2025	2026	2027
Wpłaty – fundusz remontowy wspólnota	3.492,70	1.361,12	1.179,37	1.260,71	1.342,04
Remonty zasobu gminnego	---	28.000,00	178.000,00	105.000,00	19.000,00
Razem:	3.492,70	29.361,12	179.179,37	106.260,71	20.342,04

Rozdział 3
Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

1. Zmiany w zasobach mieszkaniowych gminy będą następować głównie wskutek sprzedaży lokali mieszkalnych (budynków), a w znacznie mniejszym stopniu w wyniku likwidacji budynków bądź budowie nowych budynków.
2. Sprzedaż lokali mieszkalnych z zasobu mieszkaniowego gminy będzie następowała na rzecz najemców, którym zgodnie z art. 34 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami przysługuje pierwszeństwo nabywania zajmowanych mieszkań. System preferencji sprzedaży lokali mieszkalnych dotychczasowym najemcom został uchwalony przez Radę Gminy.
3. Zakłada się, że w latach 2023-2027 sprzedaż lokali w zasobie mieszkaniowym będzie się kształtowała następująco:

Rok	Prognozowana ilość lokali do sprzedaży	Powierzchnia użytkowa
2023	1	50,72
2024	1	48,72
2025	1	91,09
2026	2	100,52
2027	-	-
Razem:	5	291,05

Rozdział 4
Zasady polityki czynszowej

1. Wartość odtworzeniowa to iloczyn 1 m² powierzchni użytkowej i wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia dla Województwa Opolskiego ogłaszanego co 6 miesięcy w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego.
2. Stawkę bazową czynszu dla zasobu mieszkaniowego Gminy Dobrzeń Wielki za 1m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych ustala Wójt Gminy Dobrzeń Wielki w drodze zarządzenia.
3. Stawki czynszu obowiązujące w mieszkaniowych zasobach Gminy Dobrzeń Wielki ustalane są za 1m² powierzchni użytkowej lokali, z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających ich wartość użytkową – **Tabela nr 11** – oczynszowanie mieszkań.
4. Stawka czynszu dla lokali mieszkalnych o powierzchni 80 m² zostaje podwyższona o 5% w stosunku do bazy uwzględnionej w **Tabeli nr 11**.
5. W latach 2023-2027 zakłada się podwyżki czynszu nie częściej niż 1 raz w roku.

Tabela nr 11

Stan wyposażenia mieszkań w instalacje	Baza (%)	(A)Stręfa w gminie (% bazy)		(B)Stan techniczny budynku (%bazy)			(C)Budynki po przeprowadzonej termomodernizacji (%bazy)	(D)Usytuowanie mieszkania w budynku (%bazy)		(E)Mieszkania powyżej 80m ²	(F)Stan techniczny mieszkania		
		I	II	1	2	3		4	5		6	7	8
Mieszkanie o najwyższym standardzie (co, wc, wod-kan)	110	0	-5	+5	0	-5	+5	0	-5	+5	-5	0	+5
Mieszkanie z kan.i co (wc i łazienka ind. poza lokalem)	105	0	-5	+5	0	-5	+5	0	-5	+5	-5	0	+5
Mieszkanie z łazienką wc, wod-kan, bez co	100	0	-5	+5	0	-5	+5	0	-5	+5	-5	0	+5
Mieszkanie z	95	0	-5	+5	0	-5	+5	0	-5	+5	-5	0	+5

wc, kan. i co bez łazienki													
Mieszkanie z wc, kan, bez łazienki i co	85	0	-5	+5	0	-5	+5	0	-5	+5	-5	0	+5

I Strefa – Dobrzeń Wielki, Dobrzeń Mały, Chróstnice

II Strefa – Kup

1. B. dobry
2. Dobry
3. Zły
4. Budynki ocieplone
5. Usytuowanie inne niż wymienione w pkt. 6
6. Mieszkania usytuowane na poddaszu, adoptowane ze strychu
7. Mieszkania o powierzchni użytkowej większej niż 80 m² (można odstąpić od zwyczajki gdy w lokalu występuje przegęszczenie i nie ma zaległości czynszowych)
8. Mieszkania o niedostatecznym stanie technicznym powstałym bez winy najemcy, zakwalifikowane komisyjnie na podstawie pisemnego wniosku najemcy (np. zawilgocenie na skutek przemarzania itp.)
9. Inne niż wymienione w pkt. 8 i 10
10. Mieszkania oddane w najem po remoncie kapitalnym

Rozdział 5

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

1. W całym procesie zarządzania zasobem mieszkaniowym Gminy uczestniczył Prowod spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z/s w Kup (Prowod sp. z o.o.). Prowod sp. z o.o. zarządza budynkiem wspólnoty.
2. Prowod sp. z o.o. gospodaruje w imieniu Gminy gminnym zasobem mieszkaniowym realizując określone zadania m.in.: naliczanie (stawki ustalane na poziomie Gminy) i windykowanie czynszów, dokonywanie zmian w składnikach czynszowych, kontrola rozliczeń finansowych wspólnoty mieszkaniowej oraz rozliczanie kosztów mediów dostarczanych do budynków.

3. Analiza funkcjonowania Prowod sp. z o.o. wskazuje, że obecny sposób zarządzania zasobem gminnym jest właściwy z punktu widzenia ekonomicznego oraz realizacji spraw technicznych, czego odzwierciedleniem jest bieżące regulowanie zobowiązań Prowod sp. z o.o. w stosunku do podmiotów zewnętrznych, a także dbałość o gminny zasób mieszkaniowy (poprawa stanu technicznego).
4. Nie przewiduje się dokonania zmian w sposobie zarządzania gminnym zasobem mieszkaniowym.

Rozdział 6

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2023-2027

1. Głównymi źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej są środki z budżetu gminy (Prowod sp. z o.o. jako spółka, której głównym udziałowcem jest Gmina Dobrzeń Wielki realizuje „Umowę nr ZP.272.434.2022 „ z dnia 02.01.2023r. oraz Aneks nr 1 z dnia 25.07.2023r. w postaci bieżącego utrzymania zasobu mieszkaniowego Gminy.
2. Prognozowane wpływy czynszowe w latach 2023-2027 (zł)

	2023	2024	2025	2026	2027
Przychody czynsz – lokale mieszkalne	133.851,36	159.066,06	216.563,76	259.905,96	311.943,60
Przychody czynsz – lokale użytkowe	42.252,92	33.886,08	44.449,50	47.427,48	47.427,48
Przychody czynsz – lokale socjalne	4.127,40	5.001,60	7.050,84	8.460,96	10.153,32
Przychody czynsz – lokale we wspólnocie	4.946,28	1.777,20	2.411,52	2.895,60	3.473,04
Razem:	185.177,96	199.730,94	270.475,62	318.690,00	372.997,44

3. Dla opracowania prognozy wpływów czynszowych przyjęto następujące założenia:
 - a) dochody z najmu lokali użytkowych przyjęto na poziomie planowanych przychodów z czynszów wg stanu zasobu mieszkaniowego na dzień 10.11.2023r.
 - b) dochody z czynszów lokali mieszkalnych wyliczono z uwzględnieniem wskaźnika ściągłości czynszu na poziomie 100%.

Rozdział 7**Wysokość wydatków w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy**

1. Dla opracowania prognozy kosztów eksploatacyjnych i remontowo-modernizacyjnych na lata 2023-2027 przyjęto założenia:
 - a) Analiza kosztów i wydatków dotyczy tylko wpływów czynszowych ,
 - b) Pominięto koszty z tytułu dostawy mediów oraz wywozu nieczystości, które są rozliczane z użytkownikami poszczególnych lokali,
2. Zakłada się nakłady na remonty zasobu gminnego wg następującego zestawienia:

Rok	Kwota (zł)
2023	-----
2024	28.000
2025	178.000
2026	105.000
2027	19.000

3. Planowane koszty utrzymania budynków stanowiących własność Gminy Dobrzeń Wielki na lata 2023-2027 wg stanu zasobów lokali mieszkalnych i użytkowych na dzień 10.11.2023 przedstawia poniższa tabela,

Tabela nr 12

Koszty	2023	2024	2025	2026	2027
Eksploatacja bieżąca	224.050,00	268.860,00	322.632,00	387.158,00	464.590,00
Konserwacja bieżąca	-----	28.000,00	178.000,00	105.000,00	19.000,00

Fundusz remontowy (wspólnota)	3.492,70	1.361,12	1.179,37	1.260,71	1.342,04
Razem:	227.542,70	298.221,12	501.811,37	493.418,71	484.932,04

Rozdział 8

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

1. Mając na uwadze racjonalizację gospodarowania komunalnym zasobem mieszkaniowym Gminy zakłada się zwiększenie działań w zakresie typowania do sprzedaży lokali mieszkalnych w budynkach własnych Gminy (własność w 100%) jak i stanowiących współwłasność z Gminą (wspólnota).
2. Wprowadzenie takiego rozwiązania ma doprowadzić do całkowitego zejścia danego budynku ze stanu Gminy lub przynajmniej zwiększy udział osób trzecich w partycypowaniu w kosztach utrzymania budynku. Ograniczenie do minimum ilości nieruchomości z udziałem Gminy.
3. Najemcom, którzy nie będą zainteresowani nabyciem lokalu w takim budynku należy zaproponować sukcesywnie lokale zamienne pozyskane z tzw. „ruchu ludności”.
4. Wykorzystanie i tak minimalnych (w stosunku do potrzeb) środków finansowych w mniejszą ilość zasobu mieszkaniowego pozwoliłoby zahamować dekapitalizację posiadanej substancji mieszkaniowej gminy. Sukcesywna realizacja wyzbywania się mieszkań, a tym samym całych nieruchomości komunalnych pozwoli w części ograniczyć koszty eksploatacji tych zasobów, które ze względu na rozproszenie i techniczne zużycie powodują znaczne obciążenie finansowe budżetu.
5. Bardzo ważnym instrumentem wspierającym powyższe działania są przede wszystkim preferencyjne zasady sprzedaży lokali mieszkalnych na rzecz innych najemców, na zasadach szczegółowo określonych w odrębnej Uchwale Rady Gminy. Być może warto zastanowić się nad zmianą zasad sprzedaży nieruchomości – zwiększenie bonifikaty oraz wprowadzenia możliwości wykupu lokali użytkowych (pierwszeństwo wykupu, preferencyjne stawki).
6. W celu poprawy i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy należy dążyć do :
 - efektywnego gospodarowania istniejącymi zasobami,
 - kontrolowania i redukcji poziomu zadłużenia czynszowego , w tym realizowania wyroków eksmisyjnych ,
 - dokonywania zamian mieszkań osób zajmujących lokale na czas nieoznaczony w budynkach z lokalami przeznaczonymi na najem socjalny ,
 - poprawy stanu technicznego lokali i budynków mieszkalnych ,
 - utrzymania preferencyjnych warunków zakupu mieszkań przez najemców ,
 - prywatyzacji mieszkań w budynkach już istniejących wspólnot mieszkaniowych ,
 - umożliwiania najemcom wzajemnych zmian lokali oraz prowadzenie zamian z urzędu,
 - pozyskiwania środków finansowych ze źródeł zewnętrznych na tworzenie nowych lokali mieszkalnych .

7. Systematycznie zgodnie z zasadami podwyższać czynsz.