



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA ZACHODNIOPOMORSKIEGO

---

Szczecin, dnia 15 maja 2018 r.

Poz. 2392

### **UCHWAŁA NR XXXIII/345/2018 RADY MIEJSKIEJ W CEDYNI**

z dnia 11 kwietnia 2018 r.

#### **w sprawie uchwalenia Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Cedynia na lata 2018 - 2022**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 i art. 40 ust. 1 i ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1875; poz. 2232; z 2018 r. poz. 130) oraz art. 21 ust. 1, pkt 1, ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 1610; z 2017 r. poz. 1442, poz. 1529; z 2018 r. poz. 374) Rada Miejska w Cedyni uchwała, co następuje:

- § 1. Uchwała się Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Cedynia na lata 2018 - 2022, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.
- § 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Cedyni.
- § 3. Traci moc uchwała Nr XXXII/327/2018 Rady Miejskiej w Cedyni z dnia 28 lutego 2018 r.
- § 4. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia.

Przewodniczący Rady Miejskiej w Cedyni

**Krzysztof Nowak**

Załącznik do uchwały Nr XXXIII/345/2018  
Rady Miejskiej w Cedyni  
z dnia 11 kwietnia 2018 r.

## **WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY CEDYNIA NA LATA 2018 - 2022**

### **Rozdział 1**

#### **Prognoza dotycząca wielkości posiadania oraz stanu technicznego mieszkaniowego zasobu Gminy**

§ 1. 1. Mieszkaniowy zasób Gminy Cedynia obejmuje 169 lokali mieszkalnych, znajdujących się w 27 budynkach stanowiących własność Gminy, względnie użytkowanych na prawach współwłasności z innymi osobami.

2. Gmina posiada 82 lokale, położonych w budynkach będących w całości jej własnością. Są to budynki położone w miejscowościach:

1) Cedynia:

- a) ul. Chrobrego, nr 2 (3 lokale),
- b) ul. Chopina, nr 3 (6 lokali),
- c) ul. Czсібora, nr 26A (1 lokal),
- d) ul. Mieszka I nr 19 (1 lokal),
- e) Czсібora, nr 28 mieszkanie funkcyjne związane z prowadzoną działalnością medyczną w budynku (1 lokal),
- f) ul. Kościuszki, nr 15 (1 lokal), nr 16 (2 lokale), nr 25 (2 lokale),
- g) ul. Konopnickiej, nr 8 (3 lokale), nr 12 (22 lokale),
- h) ul. Ks. Skorupki, nr 4 (3 lokale),
- i) Plac Wolności, nr 4 (1 lokale),
- j) ul. Pułaskiego, nr 10 (3 lokale),
- k) ul. Staromiejska, nr 13 (4 lokale);

2) Bielinek, nr 9 (1 lokal), nr 40 (1 lokal);

3) Czachów, nr 30 (1 lokal);

4) Lubiechów Dolny, nr 21 (5 lokali);

5) Osinów Dolny, nr 21 (3 lokale);

6) Piasek, nr 63a (1 lokal), nr 95/2 (1 lokal);

7) Radostów, nr 8 (11 lokali);

8) Siekierki, nr 37 (1 lokal), nr 5 (1 lokal);

9) Stara Rudnica, nr 11 (1 lokal), nr 17 (1 lokal);

10) Żelichów, nr 43 (1 lokal).

3. Na prawach współwłasności Gmina posiada 43 budynki, w których jest właścicielem 87 lokali mieszkalnych. Dotyczy to budynków położonych w miejscowościach:

1) Cedynia:

- a) ul. Czсібora, nr 3 (3 lokale na 5 ogółem), nr 18 (2 lokale na 4 ogółem), nr 24 (2 lokale na 5 ogółem), nr 26 (1 lokal na 6 ogółem), nr 34 (2 lokale na 4 ogółem),
- b) ul. Kościuszki, nr 1 (1 lokal na 2 ogółem), nr 23 (1 lokal na 2 ogółem),
- c) ul. Kolonia, nr 4A (2 lokali na 7 ogółem), nr 4B (4 lokali na 7 ogółem), nr 4C (3 lokali na 7 ogółem), nr 13 (2 lokale na 4 ogółem),
- d) ul. Konopnickiej, nr 2 (2 lokale na 5 ogółem), nr 5 (3 lokale na 4 ogółem),
- e) ul. Ks. Skorupki, nr 1 (1 lokal na 2 ogółem),
- f) ul. Ks. Ściegiennego, nr 2 (3 lokale na 4 ogółem),
- g) ul. Mieszka I, nr 10 (2 lokale na 3 ogółem), nr 15 (4 lokali na 5 ogółem), nr 17 (2 lokale na 5 ogółem), nr 23 (1 lokal na 3 ogółem),
- h) Pl. Wolności, nr 5 (8 lokali na 9 ogółem), nr 6 (3 lokale na 6 ogółem),
- i) ul. Pułaskiego, nr 1 (2 lokale na 3 ogółem), nr 3 (2 lokale na 3 ogółem), nr 8 (1 lokal na 2 ogółem),

- j) ul. Staromiejska, nr 3 (3 lokale na 9 ogółem), nr 5 (2 lokale na 3 ogółem), nr 12 (2 lokale na 5 ogółem), nr 17 (2 lokale na 6 ogółem),  
 k) ul. Zygmuntowska, nr 4 (3 lokale na 4 ogółem);  
 3) Golice, nr 21 (1 lokal na 4 ogółem), nr 4 (1 lokal na 2 ogółem);  
 4) Lubiechów Górny, nr 15 (2 lokale na 7 ogółem);  
 5) Łukowice, nr 7 (1 lokal na 2 ogółem);  
 6) Niesulów, nr 3 (1 lokal na 2 ogółem);  
 7) Osinów Dolny, nr 37 (1 lokal na 6 ogółem);  
 8) Orzechów, nr 8 (1 lokal na 2 ogółem);  
 9) Piasek, nr 110 (1 lokal na 3 ogółem), nr 66 (1 lokal na 2 ogółem), nr 4 (1 lokal na 3 ogółem), nr 29 (1 lokal na 3 ogółem);  
 10) Radostów, ul. Pionierów nr 3 (1 lokal na 4 ogółem);  
 11) Stara Rudnica, nr 37 (2 lokale na 3 ogółem);  
 12) Stary Kostrzynek, nr 2 (1 lokal na 3 ogółem);  
 13) Żelichów, nr 44a (2 lokale na 3 ogółem).

4. Z mieszkaniowego zasobu Gminy wydzielono 8 lokali na wynajem jako lokale socjalne. Są to lokale uzyskane w drodze adaptacji na cele mieszkalne w budynku położonym w miejscowości Radostów nr 8.

§ 2. 1. Mieszkaniowy zasób Gminy obejmuje:

- 1) 33 budynki wybudowane przed rokiem 1900;
- 2) 37 budynków wybudowanych przed rokiem 1945;
- 3) 2 budynki wybudowane po roku 1965;
- 4) 2 budynki wybudowane po roku 1985.

2. Podstawowym zadaniem Gminy będzie utrzymanie właściwego stanu technicznego budynków oraz utrzymanie zasobu mieszkaniowego w stanie nie pogorszonego. Większość budynków i lokali w gminie wymaga bieżących napraw i remontów natomiast są również lokale i budynki, które wymagają remontów o szerszym zakresie.

§ 3. 1. Sprzedaż lokali na rzecz najemców spowoduje zmniejszenie istniejącego zasobu mieszkaniowego, natomiast adaptacje poddaszy oraz lokali użytkowych na mieszkania spowodują nieznaczny jego wzrost. Przewiduje się, że wielkość mieszkaniowego zasobu Gminy w poszczególnych latach będzie się kształtować następująco:

Tabela 1

Powierzchnia	lata				
	2018	2019	2020	2021	2022
powierzchnia lokali	8877,02	8727,02	8577,02	8427,02	8277,02
w tym lokali socjalnych	187,42	187,42	187,42	187,42	187,42
planowana sprzedaż	150,00	150,00	150,00	150,00	150,00
plan zasobu na koniec roku	8727,02	8577,02	8427,02	8277,02	8127,02

2. W latach 2018 - 2022 planuje się przyjęcie do zasobu mieszkaniowego 6 lokali powstałych po adaptacji pomieszczeń niemieszkalnych w budynku przy ul. Chopina 1 oraz jednego lokalu w budynku przy ul. Plac Wolności 6 w Cedyni, a także zakłada się możliwość budowy obiektów z 25 mieszkaniami socjalnymi.

## Rozdział 2

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

§ 4. Większość budynków gminnych wymaga modernizacji, ze względu na wiek, ogólny stan techniczny i konieczność dostosowania do obowiązujących przepisów techniczno-budowlanych.

§ 5. 1. Priorytetem w planowanych zadaniach jest zapewnienie bezpieczeństwa najemcom. W związku z tym, w pierwszej kolejności realizowane będą zadania mające na celu wzmocnienie i zabezpieczenie konstrukcji budynków, naprawy i modernizacje instalacji technicznych, zabezpieczeń przeciwpożarowych oraz inne działania zmierzające do utrzymania zasobów w stanie co najmniej nie pogorszonym, a w szczególności utrzymania sprawnych instalacji elektrycznych, centralnego ogrzewania, instalacji odgromowych oraz przewodów dymowych i wentylacyjnych. Zadania, które będą realizowane w latach 2017-2021, będą finansowane w ramach funduszu remontowego, budżetu gminy oraz pozyskanych źródeł zewnętrznych. W pozostałym zakresie przewiduje się utrzymanie stanu technicznego lokali i budynków na obecnym poziomie poprzez przeprowadzanie remontów bieżących.

2. W latach 2018-2022 planowane szacunkowe koszty przedstawiają się następująco:

Tabela 2

l.p.	Zakres robót	lata					
		2018	2019	2020	2021	2022	Razem
1.	Wymiana stolarki	15.000	15.000	20.000	20.000	20.000	90.000
2.	Wymiana oraz naprawa pokryć dachowych oraz pozostałe prace remontowe.	20.000	20.000	30.000	30.000	30.000	130.000
	<b>Razem</b>	35.000	35.000	50.000	50.000	50.000	220.000

3. W przypadku dysponowania odpowiednią ilością środków finansowych przeprowadzane remonty zasobu będą uwzględniać istniejące potrzeby związane z technicznym przystosowaniem budynków oraz lokali mieszkalnych dla potrzeb osób niepełnosprawnych.

4. Dopuszcza się możliwość wykonania remontu lokalu przez osoby uprawnione do zawarcia umowy najmu i posiadające umowę najmu, pod warunkiem uzyskania zgody Burmistrza Cedyni oraz złożeniu oświadczenia o wykonaniu wymaganego remontu we własnym zakresie i na własny koszt, a także rezygnacji z ewentualnych, przyszłych roszczeń związanych z poczynionymi nakładami.

5. Wykonanie prac budowlanych w ramach remontów musi odbywać się zgodnie z przepisami prawa powszechnie obowiązującego.

### **Rozdział 3** **Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach**

§ 6. Ilość lokali przeznaczonych do sprzedaży w kolejnych latach określa się m. innymi na podstawie wniosków lub deklaracji najemców stale zamieszkujących w tych lokalach. Przewiduje się do zbycia w poszczególnych latach następujące ilości lokali:

- 1) w roku 2018 - 4 lokale;
- 2) w roku 2019 - 4 lokale;
- 3) w roku 2020 - 4 lokale;
- 4) w roku 2021 - 4 lokale;
- 5) w roku 2022 - 4 lokale.

§ 7. 1. Do sprzedaży lokali stosuje się zasady ustanowione przez Radę Miejską w Cedyni odrębną uchwałą.

2. Przy sprzedaży lokali mieszkalnych priorytetem będzie sprzedaż lokali w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy, w szczególności w budynkach małych wspólnot, aż do czasu całkowitego zbycia udziału Gminy w tych nieruchomościach. W tym celu Gmina może skorzystać z uprawnień wynikających z art. 21 ust. 4 i 5 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego tj. prawa złożenia najemcy oferty nabycia lokalu, a w przypadku nieprzyjęcia oferty, z prawa wypowiedzenia umowy najmu z zastrzeżeniem zapewnienia najemcy lokalu zamiennego. Uzyskane w tym trybie wolne lokale będą sprzedawane w drodze przetargu.

## **Rozdział 4**

### **Zasady polityki czynszowej**

**§ 8.** Polityka czynszowa Gminy powinna zmierzać do takiego kształtowania stawek czynszu w latach 2017 - 2021, które zapewniłyby samowystarczalność finansową gospodarki mieszkaniowej. Należy dążyć do takiego stanu, aby zminimalizować dopłaty z budżetu Gminy do utrzymania zasobu mieszkaniowego. Wpływy z czynszów stopniowo powinny pokrywać nie tylko koszty bieżącego utrzymania budynków, ale zapewnić również pozyskanie środków finansowych umożliwiających dokonywanie sukcesywnie remontów.

**§ 9. 1.** Najemcy lokali mieszkalnych opłacają czynsz najmu, ustalony według stawki podstawowej za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali, z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających wartość użytkową lokalu.

2. Burmistrz może podwyższyć stawkę podstawową czynszu nie częściej niż 1 raz na 6 miesięcy.

3. Zmiana wysokości czynszu, wynikająca z podwyższenia stawki podstawowej lub wystąpienia czynnika podwyższającego wartość użytkową lokalu jest wprowadzana na zasadach przewidzianych w art. 685 Kodeksu cywilnego.

**§ 10. 1.** Określa się następujące czynniki obniżające lub podwyższające wartość użytkową lokalu mieszkalnego oraz stopień obniżenia (podwyższenia) stawki podstawowej:

1) czynniki obniżające:

- a) lokal bez urządzeń wodociągowych lub kanalizacyjnych - obniżka o 10%,
- b) lokal bez wydzielonej kuchni - obniżka o 10%,
- c) lokal usytuowany na poddaszu - obniżka o 10%,
- d) brak wc w lokalu - obniżka o 5%,
- e) strefa peryferyjna (budynek ul. Pułaskiego 10) - obniżka o 10%,
- f) lokal usytuowany w strefie wiejskiej - obniżka o 30;

2) czynniki podwyższające:

- a) lokal wyposażony w wc - podwyższenie o 20%,
  - b) lokal wyposażony w łazienkę - podwyższenie o 20%,
  - c) lokal wyposażony w centralne ogrzewanie - podwyższenie o 20%,
  - d) lokal wyposażony w ciepłą wodę - podwyższenie o 20%,
  - e) ogólny stan techniczny budynku podwyższony poprzez jego termomodernizację - podwyższenie o 20%;
- 3) maksymalne zmniejszenie stawki bazowej na skutek czynników wymienionych w pkt 1 nie może przekroczyć 50%.

2. Przez użyte w ust. 1 pkt 2 określenia należy rozumieć:

- 1) wc - doprowadzoną do łazienki lub wydzielonego pomieszczenia instalację wodociągowo-kanalizacyjną umożliwiającą podłączenie muszli klozetowej i spłuczki;
- 2) łazienka - wydzielone w lokalu pomieszczenie wyposażone w stałą instalację wodociągowo-kanalizacyjną umożliwiającą podłączenie wanny lub kabiny prysznicowej (brodzika);
- 3) centralne ogrzewanie - ogrzewanie energią cieplną dostarczoną z kotłowni lokalnej.

3. Obniżenie (podwyższenie) stawki podstawowej czynszu następuje poprzez zsumowanie wszystkich występujących w lokalu czynników obniżających (podwyższających).

4. Stawka podstawowa czynszu za lokal socjalny stanowi połowę stawki podstawowej za lokal mieszkalny.

5. Osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego są obowiązane do dnia opróżnienia lokalu co miesiąc uiszczać odszkodowanie, odpowiadające wysokości czynszu, jaki właściciel mógłby otrzymać z tytułu najmu lokalu, przy czym jeżeli odszkodowanie nie pokrywa poniesionych strat, właściciel może żądać od ww. osoby odszkodowania uzupełniającego.

6. Wynajmującemu przysługuje prawo podwyższenia stawki czynszu, jeżeli na własny koszt dokonał w lokalu ulepszeń mających wpływ na wysokość stawki czynszu.

## Rozdział 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

§ 11. 1. Czynności z zakresu zarządu mieszkaniowym zasobem Gminy, w granicach ustalonych przez Burmistrza zostały powierzone Zakładowi Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Cedyni.

2. Zadania z zakresu zarządu mieszkaniowym zasobem Gminy obejmują w szczególności:

- 1) zapewnienie najemcom lokali podstawowych warunków mieszkaniowych;
- 2) pozyskiwanie nowych lokali socjalnych do zasobu w drodze adaptacji na cele mieszkaniowe pomieszczeń niemieszkalnych;
- 3) remonty, konserwacje i modernizacje lokali i budynków;
- 4) utrzymanie w należytych stanie technicznym nieruchomości oraz znajdujących się na nich urządzeń komunalnych i zieleni;
- 5) prowadzenie spraw związanych z najmem lokali poprzez zawieranie umów najmu, pobieranie czynszu i innych opłat związanych z najmem lokali;
- 6) zapewnienie obsługi komunalnej poprzez zawieranie umów na świadczenie usług odbioru nieczystości stałych oraz ciekłych ze zbiorników bezodpływowych;
- 7) organizowanie i prowadzenie zarządu lokalami będącymi własnością Gminy.

## Rozdział 6

### Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

§ 12. W latach 2018 - 2022 finansowanie gospodarki mieszkaniowej odbywać się będzie z następujących źródeł:

- 1) wpływy z czynszów za lokale mieszkalne;
- 2) wpływy z czynszów za lokale użytkowe;
- 3) środki budżetowe, środki zewnętrzne /unijne/, środki z budżetu Państwa;
- 4) zaciągane kredyty na cele komunalnego budownictwa mieszkaniowego.

§ 13. W budynkach, w których część lokali została wykupiona przez najemców, prace remontowe i modernizacyjne są finansowane ze środków funduszu remontowego współwłaścicieli utworzonego regulaminem wspólnoty mieszkaniowej.

§ 14. Ewentualne koszty budowy planowanego nowego budynku komunalnego będą finansowane z budżetu Gminy, z udziałem pozyskanej dotacji celowej z budżetu Państwa, innych środków zewnętrznych lub zaciągniętego na ten cel kredytu.

§ 15. Planowane szacunkowe środki finansowe na gospodarkę mieszkaniową, w zakresie bieżącej działalności eksploatacyjnej, przedstawia poniższa tabela:

Tabela 3

L.P.	Zakres	lata				
		2018	2019	2020	2021	2022
1.	Przewidywane wpływy z czynszów	264 000,00	260 000,00	255 000,00	250 000,00	245 000,00

## Rozdział 7

### Wysokość wydatków w kolejnych latach

§ 16. Planowane szacunkowe wydatki w kolejnych latach, przedstawia poniższa tabela:

Tabela 4

L.P.	Zakres	lata				
		2018	2019	2020	2021	2022
1.	Koszty bieżącej eksploatacji	82 400,00	82 000,00	83 000,00	85 000,00	86 000,00
2.	Zaliczki na utrzymanie lokali we wspólnotach	32 000,00	32 500,00	34 000,00	35 000,00	36 000,00
3.	Zaliczki na fundusz remontowy do wspólnot	75 100,00	76 000,00	80 000,00	85 000,00	90 000,00
4.	Koszty remontów	66 000,00	62 500,00	48 000,00	36 000,00	24 000,00
5.	Koszty postępowania egzekucyjnego	4 000,00	4 000,00	4 000,00	4 000,00	4 000,00
6.	Pozostałe koszty Dział. Eksploat.	7 500,00	7 000,00	11 000,00	10 000,00	10 000,00
	<b>Razem</b>	<b>267 000,00</b>	<b>264 000,00</b>	<b>260 000,00</b>	<b>255 000,00</b>	<b>250 000,00</b>

## Rozdział 8

### Działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy

§ 17. 1. Na podstawie i w granicach określonych w przepisach określających zasady udzielania ulg w spłacie należności pieniężnych mających charakter cywilnoprawny przypadających Gminie oraz jednostkom organizacyjnym możliwe jest udzielanie osobom, które nie regulują w terminie należności związanych z użytkowaniem lokalu wchodzącego w skład zasobu pomocy w formie:

- 1) umorzenia tych należności;
- 2) rozłożenia na raty;
- 3) odroczenie terminu zapłaty;
- 4) w uzasadnionych przypadkach naliczenia odsetek preferencyjnych.

2. Spośród najemców lokali mieszkalnych wchodzących w skład zasobu 23% ma trudności z terminowym regulowaniem należności za korzystanie z lokalu oraz opłat za media. Na wzrost zadłużenia najemców wpływają takie czynniki, jak: zmniejszenie dochodów gospodarstw domowych lub ich całkowita utrata, wzrastające koszty usług mieszkaniowych, wzrost cen towarów i usług, a także brak umiejętności racjonalnego gospodarowania posiadanym budżetem. Biorąc pod uwagę powyższe oraz mając na względzie znaczną wysokość łącznego zadłużenia najemców, zarządzanie wierzytelnościami stanowi jedno z działań Zakładu Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Cedyni. Efektem tych działań jest system monitorowania wszystkich wierzytelności między innymi pod kątem ewentualnego zagrożenia ich przedawnienia. Zastosowanie środków egzekucyjnych oraz położenie szczególnego nacisku na prawidłowe i niezwłoczne wykonywanie przedsądowych czynności windykacyjnych, zgodnie z obowiązującą w jednostce procedurą windykacyjną, ma na celu ograniczenie narastania wierzytelności.

§ 18. 1. Zasady postępowania Gminy we wspólnotach mieszkaniowych określa ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (t.j. Dz. U. z 2015 r. poz. 1892) oraz Kodeks cywilny.

2. Zgodnie z art. 4 ustawy o własności lokali, Gminie przysługują, w stosunku do niewyodrębnionych lokali oraz nieruchomości wspólnej, takie same uprawnienia, jakie przysługują właścicielom lokali wyodrębnionych. Odnosi się to także do jej obowiązków. Gmina nie ma żadnych dodatkowych uprawnień kontrolnych ani nadzorczych w stosunku do pozostałych właścicieli.

3. Decyzje przekraczające zwykły zarząd nieruchomością wspólną podejmowane są przez członków wspólnot mieszkaniowych w formie uchwał. Pełnomocnik Gminy w głosowaniu nad uchwałami wspólnot mieszkaniowych będzie opowiadał się za większością właścicieli wyodrębnionych lokali, pod warunkiem, że treść uchwały nie będzie sprzeczna z przepisami prawa lub z interesem Gminy. W przeciwnym wypadku pełnomocnik Gminy będzie podejmował działania zmierzające do zaskarżenia danej uchwały do sądu. Jako zasadę przyjmuje się, że głosami Gminy nie będą rozstrzygane spory pomiędzy właścicielami lokali. Wpływ Gminy na decyzje wspólnot mieszkaniowych jest zatem ograniczony, zwłaszcza w tych wspólnotach, w których Gmina ma niewielki udział we własności nieruchomości.

4. Przedstawiciel Gminy, poprzez swoje działania we wspólnotach mieszkaniowych, powinien dążyć do obniżenia kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej. W tym celu badaniu będzie podlegać zasadność podnoszenia zaliczek na koszty utrzymania nieruchomości wspólnej, zasadność i koszty wykonana remontów. Gmina kontroluje rozliczenie jej udziału w kosztach utrzymania nieruchomości wspólnej, dokonywane przez poszczególne wspólnoty. W sytuacji, gdy wspólnota mieszkaniowa nie przekaże Gminie przedmiotowego rozliczenia za dany rok, przedstawiciele Gminy podejmą stosowne działania w celu wyegzekwowania od wspólnoty rozliczenia.

5. W celu prawidłowego i racjonalnego korzystania z budynków i urządzeń z nimi związanych, zarządy wspólnot powinny podjąć działania zmierzające w szczególności do nabycia przez wspólnoty mieszkaniowe przyległych nieruchomości gruntowych, stanowiących własność Gminy, które nie spełniają wymogów przewidzianych przepisami prawa dla działki budowlanej. Do chwili zbycia ww. nieruchomości gruntowych, Gmina będzie podejmowała działania w celu uregulowania zasad korzystania z tych nieruchomości tak, aby nie ponosiła z tego tytułu kosztów związanych z utrzymaniem nieruchomości, nie znajdujących pokrycia w użytku czynionym z nich przez Gminę.

6. Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy mogą polegać na: przedkładaniu dla rodzin posiadających zadłużenie z tytułu czynszu lub innych opłat propozycji zamian na lokale mniejsze i tańsze w utrzymaniu oraz podejmowaniu działań w celu niezwłocznego zapewnienia lokali zamiennych najemcom lokali zlokalizowanych w nieruchomościach przeznaczonych do rozbiórki lub kapitalnego remontu.