

**UCHWAŁA NR XVII/116/13
RADY GMINY DUBENINKI**

z dnia 28 marca 2013 r.

**w sprawie przyjęcia „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Dubeninki
na lata 2013–2017”**

Na podstawie art. 21 ust.1 pkt. 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 ze zm.) uchwała się, co następuje:

§ 1. Uchwała się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Dubeninki na lata 2013-2017” w brzmieniu określonym w załączniku do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Dubeninki.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko – Mazurskiego.

Przewodniczący Rady Gminy

Kazimierz Krahel

**WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY
DUBENINKI NA LATA 2013 – 2017**

**Rozdział 1.
POSTANOWIENIA OGÓLNE**

§ 1. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Dubeninki obejmuje 5 kolejnych lat 2013-2017.

§ 2. Program wymieniony w § 1 oparty jest o przepisy przewidziane w ustawie o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, zwane dalej w niniejszej uchwale „przepisami ustawy”.

§ 3. 1. Pojęcia lokalu, lokalu socjalnego, lokalu zamiennego, powierzchni użytkowej lokalu oraz mieszkaniowego zasobu gminy określają przepisy ustawy.

2. Użyte w niniejszej uchwale pojęcie „rodziny” dotyczy również osoby samotnej ubiegającej się o najem mieszkania.

3. Ilekroć w uchwale jest mowa o zasobie gminy rozumie się przez to mieszkaniowy zasób Gminy Dubeninki.

Rozdział 2.

**PROGNOZA DOTYCZĄCA WIELKOŚCI ORAZ STANU TECHNICZNEGO ZASOBU
MIESZKANIOWEGO GMINY W POSZCZEGÓLNYCH LATACH, Z PODZIAŁEM NA LOKALE
SOCJALNE I POZOSTAŁE LOKALE MIESZKALNE**

Mieszkaniowy zasób gminy Dubeninki - stan istniejący i realizacja zaspokajania potrzeb mieszkaniowych w latach minionych: Zasób mieszkaniowy gminy tworzą lokale stanowiące własność gminną, a także pozostające w samoistnym jej posiadaniu. Aktualny stan zasobów mieszkaniowych gminy Dubeninki stanowi 87 mieszkań w 21 budynkach. W budynkach tych znajduje się 14 lokali prywatnych.

Omówione powyżej budynki z zasobami komunalnymi to przede wszystkim stara przedwojenna substancja o bardzo dużych potrzebach remontowych. Około 15% stanowią budynki wybudowane po 1945 roku, wymagające również znacznych nakładów.

Gmina Dubeninki zalicza się do mniejszych gmin w Polsce zarówno pod względem zaludnienia jak i powierzchni. Stan techniczny budynków jest średni. Lokale mieszkalne znajdują się w większości w budynkach starych, wybudowanych przed rokiem 1945. Zestawienie posiadanych budynków w zależności od roku budowy przedstawia tabela nr 1.

Struktura wiekowa budynków

Tabela nr 1

Rok budowy	Ilość budynków	Ilość mieszkań
do 1945 roku	18	72
1974 – 1988	3	15
Razem	21	87

Wielkość zasobów mieszkaniowych i ich stan techniczny przedstawia się następująco:

- ilość mieszkań należących do zasobów Gminy Dubeninki - 87 lokali mieszkalnych,
- powierzchnia mieszkań – 4272,61 m², średnia powierzchnia jednego lokalu mieszkalnego wynosi 49,11 m²

- stan techniczny zasobu mieszkaniowego gminy przedstawia tabela nr 2.

Tabela nr 2

Stan techniczny	Ilość budynków	Udział % w całości
Dobry	4	19
Średni	17	81
Zły	0	0
Suma	21	100

- wyposażenie techniczne lokali stanowiących mieszkaniowy zasób gminy przedstawia tabela nr 3.

Tabela nr 3

Lp.	Rodzaje mieszkań ze względu na położenie i stan wyposażenia	Ilość mieszkań	%
1	Mieszkania z łazienką	14	16,09
2	Mieszkania z centralnym ogrzewaniem	11	10,34
3	Mieszkania z centralnie podgrzaną ciepłą wodą	0	0,00

Prognozę dotyczącą wielkości i stanu technicznego zasobów mieszkaniowych w latach 2013– 2017 przedstawia tabela nr 4.

Tabela nr 4

Wyszczególnienie	2013	2014	2015	2016	2017
Ilość lokali gminnych	73	72	71	70	69
Lokale gminne do remontu	1	2	3	4	5
Lokale gminne kwalifikowane na lokale socjalne	1	2	3	4	5

Struktura wiekowa budynków bezpośrednio wpływa na potrzeby remontowe. W tabeli zamieszczonej powyżej podzielono gminne zasoby mieszkaniowe na dwie kategorie.

Kategoria I - to budynki wybudowane do 1945 roku. Budynki te wymagają dużych nakładów finansowych, aby doprowadzić je do zadowalającego stanu technicznego. Do remontu kwalifikują się przede wszystkim elewacje, dachy wraz z pokryciem i obróbkami blacharskimi. W większości też jest do wymiany stolarka otworowa.

Kategoria II - to budynki wybudowane do 1980 roku. Pomimo optymistycznej kwalifikacji większość budynków z tej grupy nie odpowiada wymogom technicznym takim jak wentylowanie pomieszczeń, ocieplenie ścian, dachy wraz z pokryciem i obróbkami blacharskimi, instalacje elektryczne, stolarka otworowa.

Charakterystyka budynków pod względem technicznym

Analizując te dane można zauważyć, że ponad połowa zasobów mieszkaniowych gminy i w których gmina ma swój udział, wymaga znacznych nakładów finansowych w celu poprawienia ich stanu technicznego i wyposażenia w instalacje. Realizując potrzeby mieszkaniowe ludności gminy, do dyspozycji pozostają przede wszystkim mieszkania z tzw. naturalnego ruchu ludności.

Wyposażenie budynków w instalacje

W ramach zasobu mieszkaniowego występują zarówno lokale pełnostandardowe (wyposażone we wszystkie media instalacyjne i zawierające wszystkie niezbędne pomieszczenia podstawowe i pomocnicze) jak też lokale o obniżonym standardzie (z niepełnym wyposażeniem instalacyjnym i funkcjonalnym). Jakość techniczna i funkcjonalna lokali mieszkalnych znajduje swoje odbicie w wysokości czynszu. Najemcy lokali pełnostandardowych oraz o obniżonym standardzie opłacają czynsz z możliwością obniżek z tytułu braku poszczególnych instalacji.

Biorąc pod uwagę nałożony obowiązek zapewnienia lokalu socjalnego przez gminę, wynikający z art. 35 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, lokale o niepełnym standardzie po opuszczeniu przez dotychczasowych najemców należy poddawać remontom i kwalifikować je jako lokale socjalne. Odzysk lokali przeznaczonych na lokale socjalne możliwy jest także w wyniku przekwaterowania zamieszkujących je rodzin do lokali o wyższym standardzie. Pozwoli to na zwiększenie ilości lokali socjalnych, wydzielenie tzw. „zasobu socjalnego” i wywiązanie się gminy z ustawowych obowiązków, co z kolei pozwoli uniknąć konieczności wypłacania odszkodowania z tytułu nie dostarczenia lokalu socjalnego. Ilość lokali z pełnym wyposażeniem instalacyjnym i funkcjonalnym stanowi 10,34 % ogółu lokali.

Prognozowane potrzeby ilościowe i jakościowe mieszkań

Na przykładzie lat ubiegłych szacować można, że ilość wniosków o przydział lokali wynosi średnio trzy wnioski rocznie. Możliwości gminy w zakresie zapewnienia potrzeb mieszkańców szacuje się w ilości jednego lokalu rocznie.

Rozdział 3.

ANALIZA POTRZEB ORAZ PLAN REMONTÓW I MODERNIZACJI WYNIKAJĄCY ZE STANU TECHNICZNEGO BUDYNKÓW I LOKALI Z PODZIAŁEM NA KOLEJNE LATA

Poddając analizie potrzeby związane z utrzymaniem stanu technicznego budynków, ich modernizacją i podnoszeniem standardów, należy pamiętać o wieloletnich niezaspokojonych potrzebach remontowych. Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków, szczególnie tak zwanej starej substancji mieszkaniowej wykazuje konieczność poprawy warunków mieszkaniowych w około 50 % ogólnego zasobu, a w szczególności:

- a. naprawę i wymiana pokryć dachowych, rynien i rur spustowych, kominów,
- b. naprawę instalacji elektrycznej, częściowa wymiana i naprawa stolarki drzwiowej i okiennej,
- c. malowanie klatek schodowych,
- d. odnowienie i naprawa elewacji budynków.

W latach 2013-2017 planuje się wykonać modernizację 6 lokali mieszkalnych. Ze względu na obniżoną wartość użytkową lokali przewiduje się przekwalifikowanie pięciu lokali mieszkalnych na lokale socjalne.

Plan remontów w latach 2013-2017 będzie realizowany w oparciu o środki zaplanowane w budżecie gminy.

Szczegółowe plany remontów budynków wynikają z przeglądów rocznych i pięcioletnich wykonywanych według obowiązujących przepisów prawa budowlanego oraz bieżących potrzeb zgłaszanych przez najemców.

Określone w przeglądach stopnie pilności remontów są podstawą zakwalifikowania ich do realizacji w danych latach. Zakres planowanych remontów i modernizacji może ulec zmianie w przypadku braku środków na jego realizację lub zmiany priorytetów. W budynkach wspólnot plany remontowe są każdorazowo i corocznie uzgadniane ze współwłaścicielami. Plan remontów koncentruje się przede wszystkim na zadaniach zmierzających do nie pogorszenia stanu technicznego nieruchomości. Podstawowym zagrożeniem dla realizacji strategii remontowej może być bariera finansowa wynikająca z braku woli lub możliwości ponoszenia kosztów remontów przez właścicieli mieszkań. Wynikający z ustawy o własności lokali obowiązek ponoszenia przez wspólnoty mieszkaniowe rzeczywistych kosztów utrzymania lokali oraz obowiązek partycypacji w kosztach utrzymania, często obecnie wymagających dość znacznych nakładów wspólnych części nieruchomości, niejednokrotnie wywołuje niezadowolenie społeczne kierowane pod adresem władz samorządowych. Ponadto poziom kosztów remontów niezbędnych często przekracza finansowe możliwości członków wspólnot mieszkaniowych.

Rozdział 4.
PLANOWANA SPRZEDAŻ LOKALI W KOLEJNYCH LATACH

Gmina Dubeninki w latach 2013-2017 będzie kontynuować sprzedaż lokali komunalnych. Sprzedaż realizowana jest i będzie w oparciu o dogodne warunki wykupu mieszkań określone w uchwale Nr III/10/10 Rady Gminy Dubeninki z dnia 30 grudnia 2010 r. w sprawie udzielania bonifikaty przy sprzedaży bezprzetargowej lokali mieszkalnych będących własnością Gminy Dubeninki. Środki uzyskane ze sprzedaży mieszkań i innych nieruchomości będących w zarządzie gminy przeznaczać powinno się na inwestycje zwiększające zasób mieszkaniowy gminy lub poprawę stanu technicznego budynków w formie dofinansowania. Kwot tych nie ujęto w programie. W kolejnych latach należy dążyć do zdynamizowania sprzedaży mieszkań w celu zmniejszenia udziału procentowego gminy w nieruchomościach, co spowoduje zmniejszenie obciążeń finansowych ponoszonych na utrzymanie części wspólnych. Wykluczyć należy jakkolwiek sprzedaż lokali użytkowych. Wpływy z czynszów są bowiem znaczącym czynnikiem zwiększającym środki finansowe na remonty, na finansowanie nakładów technicznego utrzymania zasobów mieszkaniowych gminy. Brak tego źródła spowoduje znaczne ograniczenie zakresu prowadzonych robót remontowych w zasobach komunalnych.

Planowaną sprzedaż lokali mieszkalnych przedstawia tabela nr 6.

Tabela nr 6

	2013	2014	2015	2016	2017
Planowana ilość mieszkań do sprzedaży	2	3	3	4	4

Łącznie w latach 2013-2017 planuje się sprzedaż 16 lokali mieszkalnych.

Wykonanie założonego planu sprzedaży zależy przede wszystkim od ilości złożonych wniosków o wykup lokali przez najemców

Rozdział 5.
ZASADY POLITYKI CZYNSZOWEJ ORAZ WARUNKI OBNIŻANIA CZYNSZU

1. Ustala się następujące zasady polityki czynszowej na terenie Gminy Dubeninki

- 1) Stawkę czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego wchodzącego w skład zasobu mieszkaniowego gminy Dubeninki ustala Wójt Gminy w formie zarządzenia.
- 2) Ustala się następujące rodzaje czynszów:
 - za lokale mieszkalne
 - za lokale socjalne
- 3) Czynsz obejmuje między innymi: podatek od nieruchomości, koszty administrowania, koszty konserwacji, utrzymania technicznego budynku, koszty utrzymania zieleni oraz wszystkich pomieszczeń i urządzeń wspólnego użytkowania, w tym opłaty za utrzymanie czystości, energię ciepłą ,
- 4) Najemca oprócz czynszu jest obowiązany do uiszczania związanych z eksploatacją mieszkania opłat niezależnych od gminy tj. opłat za dostawę do lokalu energii elektrycznej, wody oraz odbiór nieczystości stałych i płynnych w wypadkach gdy korzystający z lokalu nie ma zawartej umowy bezpośrednio z dostawcą mediów lub dostawcą usług.
- 5) Stawka bazowa czynszu regulowanego za 1 m² powierzchni lokalu jest zróżnicowana w zależności od standardu oraz urządzenia mieszkania.

Czynniki obniżające stawkę bazową	Wysokość obniżki	Czynniki podwyższające stawkę bazową	Wysokość podwyżki
Brak w lokalu instalacji wodnej	20%	Lokal wyposażony w instalację centralnego ogrzewania	20%
Brak w lokalu instalacji kanalizacyjnej	20%	Centralnie podgrzana woda	10%
		Łazienka w lokalu	10%

6) Czynniki obniżające stawki czynszu nie dotyczą czynszu za lokale socjalne.

Obniżkę czynszu w stosunku do najemcy lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy udziela się na wniosek najemcy z zachowaniem przepisów art.7 ust 2-11 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tj. Dz.U.z 2005r.,Nr 31 poz.266);

Obniżkę czynszu, o której mowa w pkt. 6, stosuje się wobec najemców, których średni dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego nie przekracza następujących wielkości:

Średni dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego najemcy*	Wysokość obniżki
70% kwoty najniższej emerytury, obowiązującej w dniu złożenia wniosku o zastosowanie obniżki	10%
50% kwoty najniższej emerytury, obowiązującej w dniu złożenia wniosku o zastosowanie obniżki	20%
30% kwoty najniższej emerytury, obowiązującej w dniu złożenia wniosku o zastosowanie obniżki	30%

*Przez gospodarstwo domowe rozumie się najemcę samodzielnie zajmującego lokal lub najemcę, jego małżonka i inne osoby wspólnie z nim stale zamieszkujące i gospodarujące, które swoje prawa do zamieszkiwania w lokalu wywodzą z prawa tego najemcy.

Obniżenie czynszu następuje od pierwszego dnia miesiąca następującego po miesiącu złożenia wniosku.

- 7) Przez powierzchnię użytkową lokalu rozumie się powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu, a w szczególności pokoi, kuchni, spiżarni, przedpokoju, alków, holi, korytarzy, łazienek oraz innych pomieszczeń służących mieszkalnemu i gospodarczym potrzebom lokatora bez względu na ich przeznaczenie i sposób używania. Za powierzchnię użytkową lokalu nie uważa się powierzchni balkonów, tarasów i loggii, antresoli, szaf i schowków w ścianach, pralni, suszarni, wózkowni, strychów i komórek przeznaczonych do przechowywania opału.
- 8) Podwyższanie czynszu lub innych opłat za używanie lokalu, z wyjątkiem opłat niezależnych od właściciela, nie może być dokonywane częściej niż co 6 miesięcy. Podwyższenie czynszu planuje się dokonywać nie częściej niż co dwanaście miesięcy.
- 9) W czasie trwania stosunku najmu wynajmujący może podwyższyć stawkę czynszu, jeżeli dokonał w lokalu ulepszeń podnoszących standard lokalu mających wpływ na wysokość czynszu. W przypadku uszczuplenia wyposażenia technicznego z przyczyn leżących po stronie wynajmującego, czynsz najmu zmniejsza się zgodnie z czynnikami umniejszającymi. Przed zmianą umowy najmu zamieniającą wysokość czynszu, należy sporządzić protokół stwierdzający fakt powstania czynników.
- 10) Czynsz najmu płacony jest z góry do dnia 10 każdego miesiąca na wskazany przez gminę rachunek, z wyjątkiem przypadków, gdy strony pisemnie ustaliły zmianę terminu i formę.
- 11) Wynajmujący lokal może podwyższyć czynsz, wypowiadając dotychczasową wysokość czynszu na piśmie, najpóźniej na trzy miesiące naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego.
- 12) W przypadku gdy lokator jest w zwłoce z zapłatą czynszu lub innych opłat za używanie lokalu co najmniej za trzy pełne okresy płatności zarządca podejmuje procedury zgodnie z zapisami ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity: Dz.U. 2005r. Nr 31 poz. 266, z późn.zm.).

2. Prognozowane stawki czynszu

Ustalony przez Wojewodę Warmińsko-Mazurskiego wskaźnik przeliczeniowy kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego od dnia 1 października 2012 r. na 3.101,00 zł powoduje, że 2,5 % jej wartości skutkuje stawką w wysokości 6,46 zł/m² powierzchni użytkowej lokalu. Stawka czynszu w zasobie mieszkaniowym gminy Dubeninki nie była zmieniana od ponad 3 lat. Stawka czynszu w lokalach mieszkalnych stanowiących zasób mieszkaniowy gminy Dubeninki wynosi 2,50 zł /m² powierzchni użytkowej lokalu.

W roku 2013 stawka bazowa ma wynosić 2,50zł /m² powierzchni użytkowej lokalu. Planuje się wzrost stawki bazowej o 10 % co dwa lata. Należy podkreślić że prognozowana stawka czynszu jest dużo niższa od wyliczonej na podstawie wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia powierzchni użytkowej dla lokalu

mieszkalnego ustalonego przez Wojewodę Warmińsko-Mazurskiego. Stawka czynszu za lokal socjalny wynosi 50 % stawki bazowej czynszu za lokal mieszkalny.

Prognozowana stawka czynszowa na lata 2013 – 2017 (dane w zł/ m2)					
Rok	2013	2014	2015	2016	2017
Stawka czynszu za lokal mieszkalny w złotych	2,50	2,50	2,75	2,75	3,02
Stawka czynszu za lokal socjalny w złotych	1,25	1,25	1,35	1,35	1,50

Rozdział 6.

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

Lokale mieszkalne i budynki wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Dubeninki zarządzane są przez Wójta Gminy Dubeninki. Przewiduje się, że w miarę sprzedaży kolejnych lokali mieszkalnych zarząd nad tymi budynkami będą przejmować wspólnoty mieszkaniowe.

W latach objętych niniejszym programem nie przewiduje się zmian w sposobie i zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy Dubeninki

Rozdział 7.

ŹRÓDŁA FINANSOWANIA GOSPODARKI MIESZKANIOWEJ W KOLEJNYCH LATACH

Finansowanie gospodarki mieszkaniowej oparte jest głównie na wpływach z czynszu za lokale mieszkalne i użytkowe będące w zasobach gminnych. W niektórych przypadkach remontów, czy wprowadzania infrastruktury, można zastosować opłaty adiacenckie. Źródłem finansowania mogą być: dotacje celowe z budżetu państwa, środki finansowe pochodzące z budżetu gminy oraz kredyty preferencyjne na remonty budynków zasobów gminy. Kolejnymi źródłami mogą być również środki pochodzące z systemów bankowych np. kredyty kontraktowe, hipoteczne itp. lub funduszy specjalnych i fundacji jak Krajowy Fundusz Mieszkalnictwa, Fundusz Ochrony Środowiska, Fundusz Ochrony Zabytków, PFRON (adaptacja mieszkań dla niepełnosprawnych), Fundusze pomocowe zagraniczne itp. Jako dodatkowe fundusze na remonty proponuje się przeznaczenie wpływów ze sprzedaży mieszkań.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej (dane w zł)					
Rok	2013	2014	2015	2016	2017
Przychody z lokali mieszkalnych	113685	119370	125338	131605	138185
Przychody z lokali użytkowych	84667	88900	93345	98511	102913
Przychody z lokali ogółem	198352	208270	218683	229617	241098

Rozdział 8.

WYSOKOŚĆ WYDATKÓW W KOLEJNYCH LATACH NA UTRZYMANIE I REMONTY MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY

Poniższe zestawienie przedstawia koszty funkcjonowania gospodarki mieszkaniowej gminie.

Wysokość wydatków związana jest bezpośrednio z przedstawionymi wcześniej źródłami finansowania oraz przyjętymi założeniami. Przyjęto 10 procent rocznie wzrostu kosztów eksploatacji i wydatków na remonty.

Koszty remontów i eksploatacji					
Lata	2013	2014	2015	2016	2017
Kwota w zł otych	160 000	168000	176400	185220	194480

Na koszty remontów składają się remonty wykonane przez ekipy remontowe gminy oraz remonty zlecone.

Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi obejmują zaliczki na koszty eksploatacji oraz fundusz remontowy.

Prognozowane potrzeby w zakresie wydatków na utrzymanie i remonty zasobu mieszkaniowego

Lp.	Rodzaj kosztów	Wysokość kosztów w latach (w zł)				
		2013	2014	2015	2016	2017
1	Lokale w budynkach gminnych	134400	141120	148176	155585	163364
2	Lokale w budynkach Wspólnot Mieszk.	25600	26880	28224	29635	31116
Razem :		160000	168000	176400	185220	194480

Rozdział 9.

DZIAŁANIA MAJĄCE NA CELU POPRAWĘ WYKORZYSTANIA I RACJONALIZACJĘ GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY

Zaplanowano kontynuację występowania gminy w charakterze pośrednika i inicjatora wzajemnych zamian mieszkań niezależnie od formy własności. Stała weryfikacja strychów i innych pomieszczeń znajdujących się w obrębie zarządzanych nieruchomości pod kątem wykorzystania ich do adaptacji na mieszkania.

Adaptacja przeprowadzana będzie na koszt własny przyszłego najemcy. Wątpliwa jest możliwość nadbudowy budynków komunalnych ze względów konstrukcyjnych, wytrzymałościowych (stare budownictwo) i ekonomicznych.

Ewentualną nadbudowę lub adaptację rozpatrywać należy indywidualnie po uzgodnieniu z ewentualnymi współwłaścicielami budynku, przeprowadzonej ekspertyzie technicznej i analizie ekonomicznej. Jednym z warunków racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy jest gospodarka remontowa realizowana przez akumulację środków finansowych na remonty.

Mając na uwadze trudną sytuację mieszkaniową należy bezwzględnie przestrzegać następujących zasad gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy:

1. przygotować projekty rozwiązań mających na celu maksymalne wykorzystanie zasobu w szczególności poprzez:
 - a. coroczne przygotowywanie szczegółowych programów remontowych,
 - b. przestrzeganie zasad wynajmu lokali osobom, które nie są w stanie same zabezpieczyć elementarnych potrzeb mieszkaniowych,
 - c. proponować zamianę lokali ze szczególnym uwzględnieniem sytuacji materialnej osób i powierzchni mieszkań,
 - d. wyremontować i przekwalifikować 5 lokali mieszkalnych z przeznaczeniem na lokale socjalne,
2. zwiększenie windykacji opłat czynszowych poprzez stosowanie następujących środków zaradczych:
 - a. reagowanie po pierwszym pojawieniu się zaległości czynszowych,
 - b. pomoc w staraniach o uzyskanie dodatku mieszkaniowego,
 - c. proponowanie zamiany lokalu na inny tańszy w eksploatacji,
3. kontynuowanie polityki w celu pełnej prywatyzacji budynków wspólnot mieszkaniowych poprzez sprzedaż ostatnich lokali gminnych w budynku na rzecz obecnych najemców, bądź po opróżnieniu sprzedaż w drodze przetargu,
4. analizować sytuację w zakresie planowanej sprzedaży lokali mieszkalnych.