



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

Poznań, dnia 6 października 2016 r.

Poz. 5919

UCHWAŁA NR XX/164/2016 RADY MIEJSKIEJ W DĄBIU

z dnia 25 sierpnia 2016 r.

w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Dąbie na lata 2017 – 2021.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 6 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 roku poz. 446) oraz 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 (Dz. U. z 2014 roku, poz. 150 ze zm.) Rada Miejska w Dąbiu uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Dąbie na lata 2017 – 2021, który stanowi załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Traci moc uchwała Nr XII /90/2011 Rady Miejskiej w Dąbiu z dnia 9 listopada 2011 r. w sprawie „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Dąbie na lata 2012-2016”.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Dąbie.

§ 4. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego z mocą obowiązującą od 01.01.2017 r.

Przewodniczący Rady Miejskiej

(-) Zenon Wasiak

Załącznik
do uchwały Nr XX/164/2016
Rady Miejskiej w Dąbiu
z dnia 25 sierpnia 2016 r.

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Dąbie na lata 2017-2021

Stosownie do zapisów ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r., poz.446) oraz ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U z 2014r.,poz.150 ze zm.) zaspokajanie zbiorowych potrzeb wspólnoty należy do zadań własnych gminy. Gmina wykonuje swoje zadania w zakresie tworzenia warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych, wykorzystując mieszkaniowy zasób gminy.

Ustawa o ochronie praw lokatorów nałożyła na gminy obowiązek uchwalania wieloletnich programów gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na co najmniej pięć kolejnych lat. Pozwoli to na przyjęcie odpowiedniej strategii finansowej rozwoju gminnego mieszkalnictwa, poprzez dokonywanie remontów w już istniejących obiektach, jak również poprzez budowę nowej substancji mieszkaniowej. Celem niniejszego opracowania jest określenie ogólnych założeń i priorytetów lokalnej polityki mieszkaniowej oraz rozwiązań kwestii dotyczących problemów gospodarowania zasobów mieszkaniowych Gminy Dąbie.

Program swoim zakresem obejmuje lata 2017-2021 i określa podstawowe kierunki działania Gminy Dąbie w gospodarowaniu zasobem mieszkaniowym. Dla opracowania programu przyjęto wielkość zasobu mieszkaniowego Gminy Dąbie według stanu na dzień 1 sierpnia 2016 roku.

I. Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Dąbie z podziałem na lokale mieszkalne i lokale socjalne.

Mieszkaniowy zasób Gminy Dąbie objęty niniejszym programem tworzą lokale położone w budynkach stanowiących własność i będących w samoistnym posiadaniu Gminy Dąbie oraz lokale położone w budynkach wspólnot mieszkaniowych, których administratorem jest Przedsiębiorstwo Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej Sp. z o.o. ul. Przemysłowa 1, 62-660 Dąbie. Aktualnie mieszkaniowy zasób Gminy Dąbie liczy 101 lokali mieszkalnych o powierzchni 4039,59 m². PGKiM Sp. z o.o. administruje 29 budynkami, w tym:

- 11 budynkami stanowiącymi w 100% własność Gminy, w których znajduje się 36 lokali mieszkalnych i 1 lokal socjalny.
- 15 budynkami wspólnot mieszkaniowych w których znajdują się 62 lokale mieszkalne, stanowiące własność gminy.
- 3 budynkami będącymi w samoistnym posiadaniu Gminy, w których mieszczą się 3 lokale mieszkalne.

L.p.	Adres	Powierzchnia lokalu m ²
1.	Asnyka 7/5	60.00
2.	Asnyka 7/6	27.00
3.	Asnyka 7/7	25.80
4.	Asnyka 7/8	25.00
5.	Asnyka 7/10	41.00
6.	Asnyka 7/12	50.86
7.	Asnyka 7/13	25.90
8.	Asnyka 7/15	39.70
9.	Asnyka 7/16	17.60
10.	Asnyka 7/17	39.70
	razem	352.56
11.	Asnyka 14/1	43.97
12.	Asnyka 14/3	21.28
13.	Asnyka 14/5	39.73
	razem	104.98
14.	Asnyka 14A/2	37.63
15.	Asnyka 14A/3	39.34
16.	Asnyka 14A/4	39.61
	razem	116.58
17.	Kolska 1- budynek socjalny	98.39
18.	Kolska 1A	47.23
	razem	145.62
19.	Kolska 2/3	35.60
20.	Kolska 2/4	32.20
21.	Kolska 2/5	65.30
22.	Kolska 2/6	44.00
	razem	177.10
23.	Kolska 10/1	29.60
24.	Kolska 10/2	29.60
25.	Kolska 10/3	28.30
26.	Kolska 10/4	27.20
27.	Kolska 10/5	46.30
28.	Kolska 10/6	44.80
29.	Kolska 10/7	16.00
	razem	221.80

30.	Mickiewicza 5/3	10.60
31.	Mickiewicza 5/7	59.60
32.	Mickiewicza 5/8	30.00
	razem	100.20
33.	Mickiewicza 9/2	39.60
34.	Mickiewicza 9/3	73.00
35.	Mickiewicza 9/5	29.70
36.	Mickiewicza 9/6	31.80
	razem	174.10
37.	Mickiewicza 10/1	49.70
38.	Mickiewicza 10/2	65.00
39.	Mickiewicza 10/4	31.60
40.	Mickiewicza 10/5	24.00
41.	Mickiewicza 10/6	24.12
42.	Mickiewicza 10/7	40.40
43.	Mickiewicza 10/10	32.70
	razem	267.52
44.	Mickiewicza 12/3	46.00
45.	Mickiewicza 12/5	49.10
46.	Mickiewicza 12/6	25.00
47.	Mickiewicza 12/7	55.29
	razem	175.39
48.	Łęczycka 3/1	71.71
49.	Łęczycka 3A/1	55.68
50.	Łęczycka 3/4	15.31
51.	Łęczycka 3/5	27.44
	razem	170.14
52.	Łęczycka 5A/3	24.80
53.	Łęczycka 5A/4	18.70
54.	Łęczycka 5A/5	31.00
	razem	74.50
55.	Łęczycka 24/1	5.43
56.	Łęczycka 24/3	13.46
57.	Łęczycka 24/4	12.81
	razem	31.70

58.	Wyszyńskiego 5/2	39.60
59.	Wyszyńskiego 5/3	39.60
60.	Wyszyńskiego 5/4	39.60
61.	Wyszyńskiego 5/5	39.60
62.	Wyszyńskiego 5/6	39.60
	razem	198.00
63.	Nadrzeczna 20/4	64.70
64.	Nadrzeczna 20/6	43.05
65.	Nadrzeczna 20/7	48.60
66.	Nadrzeczna 20/9	19.60
	razem	175.95
67.	Nadrzeczna 20/6a	36.40
68.	Nadrzeczna 20/10	20.00
	razem	56.40
69.	11-Listopada 34/1	48.70
70.	11-Listopada 34/2	34.82
71.	11-Listopada 34/3	35.14
72.	11-Listopada 34/5	30.28
73.	11-go Listopada 19/1	45.00
74.	11-go Listopada 19/2	63.00
	razem	256.94
75.	1-go Maja 2/3	33.09
76.	1-go Maja 2/4	23.10
77.	1-go Maja 2/6	28.57
78.	1-go Maja 2/7	50.31
	razem	135.07
79.	Cichmiana 96/1	25.15
80.	Cichmiana 96/2	37.65
81.	Cichmiana 96/3	72.41
82.	Cichmiana 96/4	47.73
83.	Cichmiana 96/5	10.12
84.	Cichmiana 96/6	14.00
	razem	207.06
85.	Cichmiana 96A/1	46.12
86.	Cichmiana 96A/2	46.12
	razem	92.24

87.	Augustynów 11	40.29
	razem	40.29
88.	Wiesiołów 1	67.00
89.	Wiesiołów 2	88.00
90.	Wiesiołów 4	28.13
	razem	183.13

91.	Chełmno 21/1	53.91
92.	Chełmno 21/2	75.02
93.	Chełmno 21/3	59.11
94.	Chełmno 21/4	52.06
95.	Chełmno 21/5	46.22
	razem	286.32
96.	Chełmno 89/1	42.00
97.	Chełmno 89/2	63.00
98.	Chełmno 89/3	42.00
99.	Chełmno 89/4	63.00
100.	Chełmno 89 A / 1	43.00
101.	Chełmno 89 A /2	43.00
	razem	296,00
	Powierzchnia ogółem	4 039,59 m²

Opracowana prognoza wielkości zasobu mieszkaniowego Gminy wskazuje, że mieszkaniowy zasób ulegnie zmniejszeniu w związku ze sprzedażą mieszkań. Z uwagi na utrzymujący się deficyt mieszkań i wciąż rosnące potrzeby mieszkańców, za priorytetowe uznaje się działania mające na celu nabywanie budynków i ich adaptacja na cele mieszkalne. Systematyczne szacowanie stopnia zużycia budynków jest jednym z podstawowych elementów administrowania substancją mieszkaniową. Rozeznanie stanu technicznego budynków pozwala na racjonalne planowanie remontów bieżących.

Z powodu ograniczonych środków finansowych nie wykonuje się wszystkich niezbędnych modernizacji i remontów. Na lata 2017 – 2021 przewiduje się bieżące naprawy, konserwacje oraz usuwanie awarii, które mają za zadanie utrzymanie budynków w stanie niepogorszonym oraz zapewnienie poprawy bezpieczeństwa budynków i ich mieszkańców.

Prognoza stanu technicznego mieszkaniowego zasobu Gminy w latach 2017-2021 przedstawia się następująco:

Lp.	Wiek budynku – lokalu, stan techniczny	2017	2018	2019	2020	2021
1.	Do 50 lat stan techniczny dobry	13	14	15	16	17
2.	Od 50 do 100 lat Stan techniczny zły	88	87	86	85	84

Czynnikami mającymi istotny wpływ na stan techniczny budynku są między innymi: wiek budynku, rodzaj zabudowy, rodzaj konstrukcji budynku, rodzaj i stan pokrycia dachowego, sposób podpiwniczenia i izolacji budynku, warunki gruntowe, sposób utrzymania i użytkowania budynku.

Aktualną strukturę budynków pod względem ich wieku przedstawia poniższa tabela:

Lp.	Wiek budynku - lokalu	%	Ilość lokali
1.	Do 50 lat	12,87	13
2.	Od 50 do 100 lat	87,13	88
Razem:		100	101

Wyposażenie budynków-lokali w instalacje techniczne, przedstawia się następująco:

- a) lokal mieszkalny z c.o., wod-kan i centralną ciepłą wodą, z WC i łazienką - 0
- b) lokal mieszkalny z c.o., wod-kan bez ciepłej wody, z WC i łazienką - 7
- c) lokal mieszkalny z wod-kan lub szambem, z WC lub łazienką - 84
- d) lokal mieszkalny z instalacją wodociągową - 100
- e) lokal mieszkalny z wod-kan lub szambem bez WC i łazienki - 9
- f) lokal mieszkalny bez instalacji wodociągowej – 1

Sukcesywne remontowanie istniejącej substancji mieszkaniowej przyczyni się do poprawy stanu technicznego posiadanych przez Gminę zasobów mieszkaniowych. Przy racjonalnym gospodarowaniu zasobami w okresie objętym programem liczba budynków-lokali w złym stanie technicznym z 88 obiektów w 2016 r. powinna zmniejszyć się do 84 obiektów na 2021 r.

Niemożliwe jest nadrobienie wszelkich narosłych przez wiele lat zaległych remontów i stąd też koniecznym jest ustalenie priorytetów wynikających z wymogów bezpieczeństwa dla ludzi i mienia oraz wykluczających powstawanie stanów świadczących o niegospodarności właściciela zasobów mieszkaniowych. Nie planuje się rozbiórek budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy.

II. Analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali.

Stan techniczny zasobu, w tym jego wiek oraz stopień zużycia wyznaczają potrzeby remontów bieżących. Zdecydowana większość budynków wymaga modernizacji ze względu na wiek, ogólny stan techniczny i konieczność dostosowania do aktualnie obowiązujących przepisów techniczno-budowlanych. Priorytetowym celem remontów i modernizacji jest zapewnienie bezpieczeństwa lokatorom, w związku z tym w pierwszej kolejności podejmowane będą prace zmierzające do zabezpieczenia konstrukcji budynków, modernizacji i zabezpieczenia instalacji technicznych oraz zabezpieczenia przeciwpożarowego. Podejmowane remonty zapewnią uzyskanie zasobu mieszkaniowego na zadowalającym poziomie technicznym.

Potrzeby oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali z podziałem na kolejne lata (w tys. zł) przedstawia się następująco:

Rodzaj remontów /lata	2017	2018	2019	2020	2021
Roboty dekarские (dachy)	10	20	20	20	20
Wymiana stolarki (okna, drzwi)	20	10	10	10	10
Roboty ogólnobudowlane	40	45	50	55	60
Remonty części wspólnych w budynkach wspólnot	30	30	30	30	30
termomodernizacje	20	20	20	20	20
Ogółem w tys. zł.	120	125	130	135	140

III. Planowaną sprzedaż lokali mieszkalnych w latach 2017- 2021,

W przypadku zainteresowania zakupem mieszkań ze strony mieszkańców gminy, dopuszcza się sprzedaż lokali mieszkalnych w latach objętych programem na zasadach określonych ustawą z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2015 r. poz. 1774). Należy dążyć do sprzedaży lokali gminnych w budynkach wchodzących w skład wspólnot mieszkaniowych

Lata	2017	2018	2019	2020	2021
Prognozowana sprzedaż lokali mieszkalnych	2	2	2	2	2

IV. Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.

Polityka czynszowa gminy zmierzać będzie w kierunku kształtowania stawek czynszu, które docelowo zapewnią samowystarczalność finansową gospodarki mieszkaniowej. Poziom wpływów środków finansowych z czynszów powinien pokrywać koszty bieżącego utrzymania budynków jak również zabezpieczać środki na ich remonty.

Najemcy lokali w budynkach tworzących mieszkaniowy zasób gminy opłacają czynsz, którego wysokość ustalona jest wg zasad wymienionych poniżej:

1. Ustalenie stawek czynszu:

- a) wysokość stawki bazowej czynszu miesięcznego za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego i socjalnego ustala w formie zarządzenia Burmistrz Miasta Dąbie,
- b) wysokość czynszu regulowanego za 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych określa się iloczynem stawki bazowej i procentowego współczynnika określającego wyposażenie lokalu mieszkalnego w urządzenia techniczne i instalacje,

1) czynnikami mającymi wpływ na zwiększenie stawek czynszu są:

- lokal mieszkalny z instalacją wodociągową + 5 %
- lokal mieszkalny z kanalizacją lub szambem + 10%
- lokal mieszkalny z WC lub łazienką + 5%
- lokal mieszkalny położony na terenie miasta + 5%
- lokal mieszkalny z centralnym ogrzewaniem + 20 %

2) czynnikami mającymi wpływ na obniżenie stawek czynszu są:

- lokal mieszkalny położony na poddaszu - 5%
- lokal mieszkalny położony poza terenem miasta - 5%

- c) dla lokali socjalnych stawka czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej nie może być wyższa niż 50% maksymalnej stawki czynszu,
- d) podwyższenie czynszu za wynajem lokali mieszkalnych i lokali socjalnych nie może być dokonywana częściej niż raz w roku,
- e) w czasie trwania stosunku najmu wynajmujący może podwyższyć stawkę czynszu , jeżeli został podwyższony standard lokalu, od pierwszego dnia miesiąca następującego po dokonaniu ulepszeń,
- f) w przypadku uszczuplenia wyposażenia technicznego z przyczyn leżących po stronie wynajmującego czynsz zmniejsza się zgodnie z czynnikami obniżającymi stawki czynszu od pierwszego dnia miesiąca następującego po miesiącu uszczuplenia wyposażenia technicznego lokalu.

Czynsz najmu płacony jest z góry do dnia 10 każdego miesiąca na wskazany rachunek wynajmującego lub w kasie administratora z wyjątkiem przypadków, gdy strony pisemnie ustaliły zmianę terminu i formy.

2. Najemca lokalu oprócz czynszu zobowiązany jest do uiszczania związanych z eksploatacją mieszkania opłat niezależnych od właściciela tj. opłat za dostawę do lokalu energii elektrycznej, ciepłej, wody oraz odbiór nieczystości stałych i płynnych oraz innych opłat za utrzymanie pomieszczeń i urządzeń wspólnego użytkowania.

V. Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania zasobem Gminy.

Obecnie na podstawie zawartej umowy administratorem mieszkaniowego zasobu Gminy Dąbie jest Przedsiębiorstwo Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej Sp. z o.o. ul. Przemysłowa 1, 62-660 Dąbie. Zasadniczym celem przedsiębiorstwa jest utrzymanie zasobu mieszkaniowego gminy w dobrym stanie technicznym. W latach objętych planem nie przewiduje się zmian w tym zakresie.

Wpływy z czynszu najmu lokali mieszkalnych i czynszu lokali użytkowych należących do zasobu gminy są dochodami budżetu gminy. Na pokrycie kosztów administrowania budynkami i lokalami komunalnymi gmina uiszczać będzie administrującemu cenę wynikającą z zawartych umów w formie opłat miesięcznych. Administrator określa zasady jak i sposób rozliczenia za media dostarczane do lokali zwane poza czynszem, opłatami niezależnymi:

- opłaty za dostawę wody,
- opłaty za odbiór ścieków,
- opłaty za odbiór energii cieplnej (c.o.).

W razie podwyższenia opłat niezależnych administrator zobowiązany jest do przedstawienia najemcy na piśmie w formie zestawienia kalkulacji kosztów wraz z przyczyną ich podwyższenia. Ustala się obowiązek płatności czynszu oraz opłat niezależnych w terminie do dnia 10 każdego miesiąca obowiązywania umowy z wyjątkiem przypadków, gdy strony pisemnie ustaliły zmianę terminu i formy.

Administrowanie nieruchomościami polega na podejmowaniu decyzji i dokonywaniu czynności mających na celu :

- zapewnienie właściwej gospodarki ekonomiczno-finansowej nieruchomości,
- zapewnienie bezpieczeństwa użytkowania i właściwej eksploatacji nieruchomości,
- utrzymanie nieruchomości w stanie niepogorszonym zgodnie z jej przeznaczeniem,
- uzasadnione inwestowanie w nieruchomości.

Administrator na podstawie zawartej umowy prowadzi sprawy związane z:

- a) zawieraniem umów najmu, prowadzenie wykazu lokali mieszkalnych i użytkowych, ewidencjonowanie ich stanu prawnego, aktualizacja ewidencji lokali i ich użytkowników, prowadzenie dokumentacji czynszowej lokali mieszkalnych,
- b) prowadzenie rozliczeń finansowych administrowanych zasobów mieszkaniowych,
- c) bieżące naliczanie i pobieranie na rzecz zlecającego czynszu i opłat niezależnych od najemców lub osób zajmujących lokal bez tytułu prawnego,
- d) powiadamiania najemców o zmianach wysokości czynszu i opłat niezależnych od zlecającego,
- e) prowadzenie ewidencji zaległości z tytułu czynszu i opłat,
- f) informowanie najemców o występujących zaległościach oraz o skutkach prawnych tychże zaległości,
- g) sporządzanie i wysyłanie do Najemców wezwań do zapłaty w sprawie występujących zaległości,
- h) prowadzeniem dokumentacji technicznej budynków wchodzących w skład zasobu gminy.

VI. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej

Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej są:

- dochody z czynszów za lokale mieszkalne oraz lokale użytkowe,
- dodatki mieszkaniowe,
- środki z budżetu Gminy na przeprowadzenie niezbędnych remontów.

Powyższe wpływy te nie są w stanie w pełni pokryć kosztów utrzymania zasobów mieszkaniowych, ani też utrzymać istniejący zasób w stanie nie pogorszonym. Pozostałe niezbędne do uzupełnienia brakujące środki zostaną pokryte w miarę posiadanych środków z budżetu gminy na konkretne cele remontowe.

Konieczność podwyższenia stawek czynszowych wynika z sytuacji ekonomicznej zasobu mieszkaniowego gminy. Zaległości remontowe i innych elementów eksploatacji stwarzają ogromne zapotrzebowanie na środki finansowe.

Zmiany stawki bazowej czynszu w mieszkaniowym zasobie gminy i lokalach użytkowych w okresie obowiązywania Programu

Założenie/ rok	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Stawka bazowa czynszu zł./m ²	2,60	2,80	3,00	3,20	3,40	3,60
Stawka czynsz użytkowy zł/ m ²	3,90	4,20	4,50	4,80	5,10	5,40
Dynamika wzrostu w %	100,0	7,7	7,1	6,7	6,3	5,9

W ramach racjonalizacji dochodów z najmu lokali zakłada się zabezpieczenie corocznie odpowiedniej sumy środków finansowych na sukcesywne wykonanie remontów istniejących lokali.

VII. Wysokość wydatków w kolejnych latach 2017- 2021 z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów i modernizacji lokali i budynków mieszkalnych i użytkowych oraz koszty administrowania planowane są w następujący sposób:

Wysokość wydatków na utrzymanie zasobów Gminy – w tys. zł, przekazane w administrowanie				
Rok	Koszty bieżącej eksploatacji	Koszty remontów i modernizacji mieszkań i budynków	Koszty administrowania	Razem wydatki
2016	49	121	40	210
2017	55	120	40	215
2018	60	125	40	225
2019	65	130	40	235
2020	65	135	40	240
2021	70	140	40	250

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

VIII. 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.

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.

Uwzględniając wysokie koszty eksploatacyjne utrzymania mieszkań, zasadnym jest podejmowanie działań minimalizowania tych wydatków poprzez udzielanie bonifikat przy zakupie zajmowanego przez najemcę lokalu bądź budynku.