



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

---

Poznań, dnia 14 listopada 2016 r.

Poz. 6879

### **UCHWAŁA NR XXII/146/2016 RADY MIEJSKIEJ W RAKONIEWICACH**

z dnia 8 listopada 2016 r.

#### **w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Rakoniewice na lata 2017-2021**

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 (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 1610) oraz art. 18 ust. 2 pkt 15 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym. (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 446 z późn. zm.) Rada Miejska w Rakoniewicach uchwala, co następuje:

- § 1. Uchwala się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Rakoniewice na lata 2017 -2021 zgodnie z brzmieniem załącznika nr 1 do niniejszej uchwały.
- § 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Rakoniewic.
- § 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem 1 stycznia 2017 r.

Przewodniczący Rady  
(-) Krzysztof Krawczyk

Załącznik nr 1  
do uchwały nr XXII/146/2016  
Rady Miejskiej w Rakoniewicach  
z dnia 8 listopada 2016 r.

## WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY RAKONIEWICE NA LATA 2017 - 2021

### Rozdział 1. Postanowienia ogólne

§ 1. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Rakoniewice na lata 2017-2021 zwany dalej programem, obejmuje:

- 1) prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Rakoniewice w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne,
- 2) analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata,
- 3) planowaną sprzedaż lokali w kolejnych latach,
- 4) zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu,
- 5) sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Rakoniewice oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy Rakoniewice w kolejnych latach,
- 6) źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach,
- 7) 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 Rakoniewice, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także wydatki inwestycyjne,
- 8) inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Rakoniewice.

2. Ilekroć w niniejszym programie jest mowa o:

- 1) gminie - należy przez to rozumieć Gminę Rakoniewice,
- 2) burmistrz - należy przez to rozumieć Burmistrza Rakoniewic,
- 3) zasobie - należy przez to rozumieć mieszkaniowy zasób Gminy Rakoniewice na lata 2017-2021,
- 4) lokalu - należy przez to rozumieć lokal służący do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych,
- 5) ustawie - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

### Rozdział 2. Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu, analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji

§ 2. 1. Zasób, objęty niniejszym programem, tworzą lokale w budynkach stanowiących w całości własność gminy oraz lokale w budynkach stanowiących współwłasność gminy i innych podmiotów, a także lokale pozostające w posiadaniu samoistnym gminy.

2. Aktualna liczba lokali mieszkalnych wchodzących w skład zasobu wynosi 96 lokali, w tym 12 lokali socjalnych. Lokale mieszczą się w 23 budynkach będących własnością oraz 25 budynkach będących współwłasnością gminy.

3. Zasób szczegółowo określono w poniższej tabeli.

**Aktualny stan zasobu**

ADRES	Liczba lokali w budynku	pow. w m <sup>2</sup>
status lokalu	budynek stanowiący własność/współwłasność gminy	
<b>Rakoniewice Pl. Powst. Wlkp. 1</b>	2	
lokal wolny	<i>własność gminy</i>	43,76
lokal wolny		48,58

<b>Rakoniewice Pl. Powst. Wlkp. 4</b>	7	
lokal zajęty przez najemcę	współwłasność gminy	31,84
lokal zajęty przez najemcę		26,00
<b>Rakoniewice Pl. Powst. Wlkp. 6</b>	6	
lokal zajęty przez najemcę	współwłasność gminy	45,08
lokal socjalny zajęty przez najemcę		29,79
<b>Rakoniewice Pl. Powst. Wlkp. 9</b>	3	
lokal zajęty przez najemcę	współwłasność gminy	41,97
<b>Rakoniewice Pl. Powst. Wlkp. 11</b>	4	
lokal zajęty przez najemcę	współwłasność gminy	46,78
<b>Rakoniewice Pl. Powst. Wlkp. 13</b>	5	
lokal wolny	współwłasność gminy	56,85
lokal zajęty przez najemcę		90,67
lokal zajęty przez najemcę		33,77
lokal zajęty przez najemcę		65,58
<b>Rakoniewice Pl. Powst. Wlkp. 28</b>	6	
lokal zajęty przez najemcę	współwłasność gminy	68,77
<b>Rakoniewice Pl. Powst. Wlkp. 35</b>	4	
lokal zajęty przez najemcę	współwłasność gminy	64,29
lokal zajęty przez najemcę		50,47
lokal socjalny zajęty przez najemcę		36,00
<b>Rakoniewice Pl. Powst. Wlkp. 40</b>	2	
lokal wolny	własność gminy	66,48
bezumowne korzystanie z lokalu		
lokal zajęty przez najemcę		92,55
<b>Rakoniewice ul. Pocztowa 7</b>	4	
lokal zajęty przez najemcę	współwłasność gminy	55,94
lokal zajęty przez najemcę		56,88
<b>Rakoniewice ul. Pocztowa 28</b>	8	
lokal zajęty przez najemcę	posiadanie gminy	39,07
lokal zajęty przez najemcę		59,34
lokal socjalny zajęty przez najemcę		46,13
lokal zajęty przez najemcę		42,72
lokal zajęty przez najemcę		47,36
lokal zajęty przez najemcę		57,19
lokal zajęty przez najemcę		34,43
lokal socjalny zajęty przez najemcę		22,50
<b>Rakoniewice ul. Wolsztyńska 10</b>	3	
lokal socjalny zajęty przez najemcę	własność gminy	25,73
lokal socjalny zajęty przez najemcę		29,44
lokal socjalny zajęty przez najemcę		51,20
<b>Rakoniewice ul. Wolsztyńska 22</b>	3	
lokal zajęty przez najemcę	współwłasność gminy	51,15
<b>Rakoniewice ul. Krystyny 18</b>	3	
lokal zajęty przez najemcę	współwłasność gminy	44,14
lokal zajęty przez najemcę		65,78
<b>Rakoniewice ul. Krystyny 34</b>	4	
lokal zajęty przez najemcę	współwłasność gminy	39,49
lokal zajęty przez najemcę		41,73
<b>Rakoniewice ul. Krystyny 49</b>	9	
lokal zajęty przez najemcę	współwłasność gminy	40,72
<b>Rakoniewice ul. Grodziska 10</b>	5	

lokal zajęty przez najemcę	współwłasność gminy	47,92
<b>Rakoniewice ul. Grodziska 29</b>	6	
lokal zajęty przez najemcę	współwłasność gminy	40,00
lokal zajęty przez najemcę		19,90
lokal zajęty przez najemcę		52,00
<b>Rakoniewice ul. Grodziska 30</b>	1	
lokal zajęty przez najemcę	własność gminy	51,10
<b>Rakoniewice ul. Grodziska 33</b>	4	
lokal zajęty przez najemcę	współwłasność gminy	60,48
<b>Rakoniewice ul. Grodziska 35</b>	5	
lokal socjalny zajęty przez najemcę	współwłasność gminy	36,74
lokal zajęty przez najemcę		36,10
<b>Rakoniewice Grodziska 36</b>	6	
lokal zajęty przez najemcę	współwłasność gminy	30,92
lokal zajęty przez najemcę		25,47
<b>Rakoniewice ul. Garbary 8</b>	przedszkole	
lokal zajęty przez najemcę	posiadanie gminy	38,15
lokal zajęty przez najemcę		38,15
<b>Rakoniewice ul. Nowotomyska 2A/1</b>	8	
lokal zajęty przez najemcę	współwłasność gminy	60,31
lokal zajęty przez najemcę		59,95
lokal zajęty przez najemcę		61,55
<b>Rakoniewice ul. Nowotomyska 1</b>	szkoła 1	
lokal zajęty przez najemcę	własność gminy	79,36
<b>Rakoniewice ul. Pocztowa 1</b>	4	
lokal zajęty przez najemcę	własność gminy	36,20
lokal zajęty przez najemcę		61,16
lokal zajęty przez najemcę		35,08
<b>Rakoniewice ul. Krystyny 57</b>	5	
lokal zajęty przez najemcę	współwłasność gminy	48,75
lokal zajęty przez najemcę		63,52
lokal zajęty przez najemcę		49,09
lokal zajęty przez najemcę		63,01
<b>Rakoniewice Stadion 1</b>	stadion 2	
lokal zajęty przez najemcę	własność gminy	102,62
lokal wolny		56,39
<b>Rostarzewo Plac Powst. Wlkp. 11</b>	3	
lokal zajęty przez najemcę	współwłasność gminy	35,10
lokal zajęty przez najemcę		43,98
<b>Stodolsko 11A</b>	1	
budynek zajęty przez najemcę	własność gminy	77,09
<b>Głodno 42</b>	1	
budynek zajęty przez najemcę	własność gminy	92,06
<b>Głodno 64a</b>	1	
budynek zajęty przez najemcę	własność gminy	46,00
<b>Tarnowa 4</b>	7	
lokal zajęty przez najemcę	współwłasność gminy	62,13
lokal zajęty przez najemcę		32,14
lokal zajęty przez najemcę		39,51
lokal zajęty przez najemcę		50,61

lokal zajęty przez najemcę		32,44
<b>Jabłonna ul. Kościelna 8</b>	4	
lokal zajęty przez najemcę	współwłasność gminy	35,43
<b>Jabłonna ul. Polna 8</b>	1	
budynek zajęty przez najemcę	własność gminy	36,34
<b>Jabłonna ul. Kościelna 19</b>	sala wiejska 2	
lokal zajęty przez najemcę	własność gminy	35,75
lokal zajęty przez najemcę		35,94
<b>Komorówko 36</b>	2	
lokal zajęty przez najemcę	współwłasność gminy	52,44
<b>Gnin 1</b>	3	
lokal zajęty przez najemcę	własność gminy	61,95
lokal zajęty przez najemcę		59,58
lokal zajęty przez najemcę		26,10
<b>Gola 12</b>	2	
lokal zajęty przez najemcę	współwłasność gminy	31,76
<b>Blinek 11</b>	budynek byłej szkoły wykorzystywany jako sala wiejska 2	
lokal zajęty przez najemcę	własność gminy	50,55
lokal zajęty przez najemcę		24,50
<b>Blinek 21</b>	1	
budynek zajęty przez najemcę	własność gminy	72,81
<b>Goźdźin 36</b>	3	
lokal socjalny zajęty przez najemcę	własność gminy	55,07
lokal socjalny zajęty przez najemcę		68,49
<b>Elżbieciny 34</b>	sala wiejska 1	
lokal zajęty przez najemcę	własność gminy	37,66
<b>Cegielsko 31</b>	5	
lokal socjalny zajęty przez najemcę	współwłasność gminy	32,51
lokal socjalny zajęty przez najemcę		32,27
<b>Rakoniewice Osiedle Parkowe 2</b>	oficyna przypalacowa 3	
lokal zajęty przez najemcę	własność gminy	61,60
lokal zajęty przez najemcę		60,30
lokal zajęty przez najemcę		42,00
<b>Kuźnica Zbąska 46</b>	1	
budynek zajęty przez najemcę	własność gminy	111,85
<b>Rostarzewo ul. Dworcowa 3</b>	dworzec PKP 2	
lokal zajęty przez najemcę	własność gminy	92,40
lokal zajęty przez najemcę		64,98
<b>Elżbieciny 34 A</b>	2	
lokal wolny	własność gminy	25,00

§ 3. 1. Aktualny stan techniczny budynków jest adekwatny do wieku. Czynniki mającymi istotny wpływ na stan techniczny są także rodzaj zabudowy, rodzaj konstrukcji, rodzaj i stan pokrycia dachowego, sposób podpiwniczenia i izolacji budynków, warunki gruntowe, sposób utrzymania i użytkowania.

2. Część budynków nie spełnia standardów określonych w przepisach prawa budowlanego, jednakże w dalszym ciągu, po podjęciu stosownych działań nadaje się do bieżącego użytkowania i spełnia swoje funkcje.

3. Większość budynków należy do obiektów o podstawowym standardzie. Znajdujące się w nich lokale mieszkalne wyposażone są w sieci wodno-kanalizacyjne, łazienki, w.c., instalacje elektryczne, gazowe. Lokale ogrzewane są w sposób tradycyjny (pierce kaflowe) bądź posiadają centralne ogrzewania wykonane w większości we własnym zakresie przez użytkowników.

4. Nadal występują lokale mieszkalne o bardzo niskim standardzie, gdzie mieszkańcy korzystają z w.c. usytuowanych na klatkach schodowych bądź poza budynkami mieszkalnymi, brak jest w lokalach łazienek, pomieszczenia składające się na lokale łączone są wspólnymi korytarzami.

Ocena stanu technicznego zasobu przeprowadzana jest sukcesywnie, podczas wykonywanych przeglądów.

§ 4. Prognoza dotycząca wielkości zasobu w latach 2017-2021, uwzględnia z jednej strony fakt zbywania i zmiany sposobu użytkowania lokali i budynków, z drugiej zaś strony odzysk lokali do powtórnego zasiedlenia i pozyskiwanie nowych.

§ 5. Respektując przepisy ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, a także przyjęte zasady i politykę w zakresie gospodarowania i wykorzystania nieruchomości stanowiących własność Gminy Rakoniewice, gmina dążyć będzie jednocześnie do:

- 1) pozyskiwania lokali mieszkalnych, w szczególności w drodze:
  - a) działalności inwestycyjnej polegającej na adaptacji lokali lub budynków niemieszkalnych na lokale lub budynki mieszkalne,
  - b) odzyskiwania lokali opuszczonych przez najemców lub użytkowników,
  - c) w drodze umów z podmiotami, które lokalami takimi dysponują,
- 2) zachowania w należytym stanie technicznym budynków i lokali mieszkalnych będących w posiadaniu gminy w drodze remontów i modernizacji.

§ 6. 1. Adaptacje lokali lub budynków niemieszkalnych w obiektach stanowiących własność gminy na lokale lub budynki mieszkalne, mogą być wykonywane również przez osoby fizyczne na koszt tych osób.

2. Adaptacje, o których mowa w ust. 1, polegają na nadbudowie, rozbudowie i przebudowie lub odbudowie, a także kapitalnym remoncie.

3. Obecni najemcy lokali mieszkalnych mogą na własny koszt dokonywać adaptacji strychów, suszarni, pralni i innych pomieszczeń niewchodzących w skład już istniejących lokali mieszkalnych lub użytkowych usytuowanych w obiektach stanowiących własność lub współwłasność gminy, w celu powiększenia zajmowanego przez nich lokalu mieszkalnego.

4. Adaptacje o których mowa w niniejszym §, mogą być przeprowadzane pod warunkiem uzyskania uprzedniej zgody właściciela (współwłaścicieli) tych obiektów, z uwzględnieniem istniejącego stanu prawnego, zgodnie z obowiązującymi przepisami.

§ 7. 1. W związku z obowiązkiem dostarczania przez gminę lokali socjalnych, przewiduje się przekwalifikowanie lokali mieszkalnych o niskim standardzie, na lokale socjalne.

2. W przypadku gdy standard lokalu socjalnego nie wskazuje na to, że jest to lokal o takim statusie, lub po upływie daty obowiązywania umowy najmu dochód gospodarstwa domowego dotychczasowego najemcy wzrósł ponad wymaganą wysokość, lokal traci status lokalu socjalnego.

**Prognoza wielkości zasobu w latach 2017-2021**

WYSZCZEGÓLNIENIE	LATA				
	2017	2018	2019	2020	2021
<b>I. SPADEK ZASOBU MIESZKANIOWEGO</b>					
Planowana sprzedaż, zmiana sposobu użytkowania	8	2	1	1	1
<b>II. ODZYSK LOKALI DO POWTÓRNEGO ZASIEDLANIA</b>					
Odzysk lokali od obecnych użytkowników	2	1	1	1	1
<b>III. WZROST ZASOBU MIESZKANIOWEGO</b>					
Pozyskanie nowych lokali (nabycia, adaptacje)	2	1	1	1	1

§ 8. Potrzeby remontowe budynków i lokali wynikają z konieczności utrzymania stanu technicznego wymaganego przepisami prawa oraz na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia w okresie jego użytkowania.

§ 9. 1. Plany remontów i modernizacji zasobu, dostosowane do środków finansowych przeznaczonych na ten cel w danym roku kalendarzowym, sporządzane są w oparciu o wyniki przeglądów technicznych a także potrzeby użytkowników.  
2. W przypadku wystąpienia jakichkolwiek pilnych napraw, plan jest weryfikowany stosownie do potrzeb.

**Plan remontów i modernizacji budynków i lokali na lata 2017-2021**

WYKAZ ZADAŃ REMONTOWYCH I MODERNIZACYJNYCH	REALIZACJA REMONTÓW W LATACH ilość budynków/lokali				
	2017	2018	2019	2020	2021
Remonty dachów	2	2	2	2	2
Renowacje elewacji	1	2	1	1	2
Wymiany i modernizacja instalacji gazowych, wodno-kanalizacyjnych, centralnego ogrzewania, elektrycznych	1	1	2	2	2
Wymiana stolarki okiennej i drzwiowej	2	2	2	2	2
Roboty izolacyjne, posadzkowe, murarskie, inne	1	1	1	1	1
Roboty malarskie	1	2	2	2	2

### Rozdział 3. Planowana sprzedaż

§ 10. Planowaną sprzedaż lokali mieszkalnych, w tym osobom, którym zgodnie z art. 34 ust. 1 pkt. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami przysługuje pierwszeństwo w ich nabywaniu na własność, ilustruje poniższe zestawienie.

#### Planowana sprzedaż lokali w latach 2017-2021

WYSZCZEGÓLNIENIE	LATA				
	2017	2018	2019	2020	2021
Planowana sprzedaż	4	2	1	1	1

### Rozdział 4. Zasady polityki czynszowej

§ 11. 1. Działania podejmowane w zakresie polityki czynszowej zmierzają do utrzymania zasobu na zadowalającym poziomie technicznym i estetycznym.

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

3. Stawkę bazową czynszu dla zasobu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej ustala burmistrz w drodze zarządzenia, na podstawie postanowień niniejszej uchwały.

§ 12. 1. Czynsz najmu obejmuje w szczególności podatek od nieruchomości, koszty zarządzania, koszty konserwacji, utrzymania technicznego budynku, energii elektrycznej w pomieszczeniach wspólnego użytkowania.

2. Najemcy oprócz czynszu są obowiązani do uiszczania związanych z eksploatacją mieszkań opłat niezależnych od właściciela, w szczególności opłat za dostawę do lokali energii oraz gazu w przypadkach, gdy korzystając z lokali nie ma zawartych umów bezpośrednio z dostawcą mediów lub dostawcą usług.

§ 13. 1. Ustala się czynniki obniżające stawkę bazową za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej:

- lokal bez centralnego ogrzewania - 10%
- lokal bez łazienki - 10%
- lokal bez gazu przewodowego - 10%
- lokal bez WC - 10%
- lokal bez instalacji wodno-kanalizacyjnej - 10%
- lokal w oficynie - 10%
- lokal na terenie wiejskim - 10%
- lokal z kuchnią albo wnęką kuchenną bez oświetlenia naturalnego - 5%.

Maksymalną sumę czynników wpływających na obniżenie stawki podstawowej czynszu stosuje się do 60%.

2. Czynniki podwyższające i obniżające stawki czynszu nie dotyczą czynszu za lokale socjalne.

§ 14. Stawka czynszu za lokal socjalny nie może przekraczać połowy stawki czynszu obowiązującego w zasobie.

§ 15. 1. W czasie trwania stosunku najmu wynajmujący może podwyższyć stawkę czynszu, jeśli dokonano w lokalu ulepszeń mających wpływ na wysokość czynszu.

2. W przypadku uszczuplenia wyposażenia technicznego z przyczyn leżących po stronie wynajmującego, czynsz najmu zmniejsza się zgodnie z § 13 ust. 1.
3. W przypadku podjęcia całego lub części lokalu, dokonanego za uprzednią pisemną zgodą wynajmującego wysokość czynszu podwyższa się odpowiednio o 30%.
4. Przed zmianą umowy najmu zmieniającą wysokość czynszu pod względem wyposażenia, należy sporządzić protokół stwierdzający fakt powstania czynników przedstawionych w ust. 1 i 2.

§ 16. Czynsz najmu płacony jest z góry do 10 dnia każdego miesiąca na wskazany przez wynajmującego rachunek, z wyjątkiem przypadków, gdy strony pisemnie ustaliły zmianę terminu i formę płatności.

- § 17. 1. Podwyższenie czynszu lub innych opłat za używanie lokalu, z wyjątkiem opłat niezależnych od właściciela, nie może być dokonywane częściej, niż co 6 miesięcy.  
2. Podwyżka czynszu może być wprowadzona po wypowiedzeniu dotychczasowego czynszu, co najmniej z miesięcznym wyprzedzeniem, na koniec miesiąca kalendarzowego.

- § 18. 1. Osoba zajmująca lokal bez tytułu prawnego jest zobowiązana do dnia opróżnienia lokalu, co miesiąc uiszczać odszkodowanie w wysokości czynszu, jaki byłby możliwy do uzyskania z tytułu najmu tego lokalu.  
2. Jeżeli odszkodowanie nie pokrywa poniesionych kosztów, można na podstawie rozliczenia kosztów roku ubiegłego żądać odszkodowania uzupełniającego do wysokości poniesionych kosztów w roku ubiegłym.

§ 19. W lokalach zasobu nie jest pobierana od lokatorów kaucja mieszkaniowa.

#### **Rozdział 5. Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład zasobu**

§ 20. Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład zasobu, ustalone zostaną każdorazowo z podmiotem upoważnionym do zarządzania.

#### **Rozdział 6. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej oraz wysokość wydatków na gospodarkę mieszkaniową w kolejnych latach**

- § 21. Źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej są w szczególności:
- 1) wpływy z czynszów najmu,
  - 2) wpływy z odszkodowań, o których mowa w § 18 uchwały,
  - 3) wpływy z innych źródeł.

§ 22. Wysokość wydatków na gospodarkę mieszkaniową w latach 2017-2021 wynikać będzie z wpływów o których mowa w § 21.

#### **Rozdział 7. Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy**

§ 23. Zamiana lokali dokonana pomiędzy najemcami lokali wchodzących w skład zasobu może mieć miejsce w przypadkach określonych w uchwale określającej zasady gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

§ 24. Za uprzednią, pisemną zgodą zarządcy, najemca lokalu mieszkalnego wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy może podwyższyć standard zajmowanego przez siebie lokalu w drodze remontów lub modernizacji realizowanych na koszt tego najemcy.

§ 25. Prowadzone remonty budynków i lokali określone perspektywicznie w niniejszym programie prowadzone będą bez wykwaterowania rodzin do innych lokali, gdyż gmina nie posiada zasobu lokali zamiennych przeznaczonych na ten cel.

§ 26. Planowana sprzedaż lokali wpłynie na wykorzystanie i racjonalizację gospodarowania zasobem szczególnie poprzez ograniczenie środków na remonty. Gmina będzie ukierunkowywać sprzedaż na „przekształcenie” w prawo własności ostatnich lokali we wspólnotach, tym samym „powierając” opiekę techniczną nad budynkiem nowym zarządom. Sprzedaż spowoduje także zmniejszanie kosztów na zarząd nieruchomością wspólną.

§ 27. Poprawie działań w zakresie gospodarowania zasobem służyć będą procedury wspierające ściągalność zadłużenia czynszowego. W przypadku zadłużeń w stosunku do najemców lokali o większej powierzchni, proponowane będą lokale mniejsze, umożliwiając najemcom ich utrzymanie bez zadłużania się.

§ 28. Podstawą racjonalnego gospodarowania zasobem będzie jego inwentaryzowanie. Powyższe wykorzystane zostanie nie tylko do ustanawiania odrębnych własności lokali, ale będzie również pomocne w określaniu stanu technicznego, zaktualizuje wyposażenie, powierzchnie użytkowe i zgromadzi informacje w zakresie podstawy prawnej do zajmowania lokali.