



DZIENNIK URZĘDOWY WOJEWÓDZTWA ŚLĄSKIEGO

Katowice, dnia 19 grudnia 2025 r.

Poz. 7827

UCHWAŁA NR XXI/232/2025 RADY MIASTA KNURÓW

z dnia 17 grudnia 2025 r.

w sprawie Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Knurów na lata 2026-2030

Na podstawie art. 4, 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. 2023 poz. 725), art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jedn. Dz. U. 2025 poz. 1153)

uchwała:

§ 1. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Knurów na lata 2026-2030, stanowiący załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Knurów.

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

Przewodniczący Rady

Marian Gruszka

Załącznik do uchwały nr XXI/232/2025

Rady Miasta Knurów

z dnia 17 grudnia 2025 r.

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Knurów na lata 2026-2030

Postanowienia ogólne

§ 1. 1. Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jedn. Dz. U. 2023 poz. 725) stanowi, iż zadaniem własnym Gminy Knurów jest tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej.

2. Gmina Knurów jest zobowiązana do zapewniania najmu socjalnego lokali oraz wskazywania lokali zamiennych w przypadkach określonych w przepisach, a także zaspokajania potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach poprzez wynajem lokali mieszkalnych osobom uprawnionym na mocy obowiązujących przepisów.

3. Podejmowane działania w ramach Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Knurów na lata 2026-2030, zwanego dalej Programem, stanowią kontynuację polityki mieszkaniowej określonej w poprzednio obowiązującym Wieloletnim programie gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Knurów na lata 2021-2025.

4. Możliwości finansowe Gminy Knurów, a także konieczność realizacji zadań remontowych i modernizacyjnych związanych z poprawą stanu technicznego zasobu mieszkaniowego powodują, że w pierwszej kolejności realizowane będą zadania w zakresie zapewnienia najmu socjalnego i lokali zamiennych.

5. Do realizacji zadań ustawowych związanych z tworzeniem warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej, Gmina Knurów będzie wykorzystywać własny zasób mieszkaniowy, dopuszczając również inne rozwiązania prawne umożliwiające realizację tego zadania, w tym najem lokali mieszkalnych w innym zasobie z prawem dalszego podnajmowania gospodarstwom domowym spełniającym kryteria uchwały dotyczącej zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Knurów.

6. Efektywne gospodarowanie mieszkaniowym zasobem Gminy Knurów prowadzone będzie w oparciu o:

- 1) politykę czynszową uwzględniającą zmiany kosztów utrzymania zasobu oraz zróżnicowanie stawek czynszowych;
- 2) politykę remontową minimalizującą lukę remontową dzięki nakładom na remonty i modernizacje budynków i lokali;
- 3) politykę zamian lokali dążącą do racjonalnego wykorzystania lokali z zasobu;
- 4) politykę podażową zapewniającą odpowiednią dostępność lokali na cele najmu socjalnego, lokali zamiennych oraz lokali mieszkalnych dla gospodarstw domowych o niskich dochodach;
- 5) politykę prywatyzacyjną uwzględniającą aspekty ekonomiczne i zarządcze zarządzania nieruchomościami.

7. Właściwa polityka czynszowa będzie realizowana z uwzględnieniem:

- 1) pokrycia kosztów utrzymania zasobu i niezbędnych nakładów na remonty i modernizacje zasobu, w tym pustostanów;
- 2) wprowadzenia działań osłonowych o charakterze podmiotowym poprzez system obniżek czynszów dla gospodarstw domowych o niskich dochodach, wypłat dodatków mieszkaniowych;
- 3) wzmocnienia działań windykacyjnych, względem najemców i byłych najemców lokali, opłat czynszowych, odszkodowań i innych opłat niezależnych od właściciela za lokale mieszkalne i najem socjalny lokali;

4) różnicowania stawek czynszowych ze względu na lokalizację budynku i lokalu, stan techniczny oraz wyposażenie w infrastrukturę techniczną.

8. Polityka remontowa obejmować będzie wymianę instalacji, remont zużytych elementów budynków, remonty lokali. W ramach działań modernizacyjnych zasobu sukcesywnie dokonywana będzie zmiana sposobu ogrzewania lokali poprzez wymianę pieców węglowych na ekologiczne źródła ciepła w ramach przebudowy budynków oraz procesów termomodernizacyjnych.

9. Podstawę do opracowania założeń Programu na lata 2026-2030 stanowiła diagnoza stanu zasobu oraz potrzeb mieszkaniowych na dzień 30 czerwca 2025 r. w zakresie:

- 1) liczby lokali tworzących zasób mieszkaniowy Gminy Knurów w budynkach stanowiących 100% własności Gminy Knurów, budynkach w posiadaniu samoistnym oraz w nieruchomościach wspólnot mieszkaniowych, w których Gmina Knurów ma udziały;
- 2) struktury wiekowej budynków;
- 3) wyposażenie budynków w infrastrukturę techniczną;
- 4) stanu technicznego budynków;
- 5) potrzeb remontowych wynikających ze stanu technicznego zasobu;
- 6) potrzeb lokalowych z uwzględnieniem liczby gospodarstw domowych, wobec których orzeczono wyroki sądowe z prawem do najmu socjalnego lokali oraz znajdujących się na listach oczekujących na najem socjalny i na najem lokalu mieszkalnego.

Rozdział 1.

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach

§ 2. 1. Gmina Knurów jest zobowiązana do tworzenia podaży lokali z mieszkaniowego zasobu gminy dla gospodarstw domowych:

- 1) uprawnionych na mocy prawomocnych wyroków sądowych do najmu socjalnego lokalu;
- 2) zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu;
- 3) uprawnionych do otrzymania lokalu zamiennego w oparciu o odrębne przepisy;
- 4) zakwalifikowanych do zawarcia umów najmu w zasobie mieszkaniowym gminy na czas nieoznaczony lub oznaczony.

2. Z uwagi na przepisy ustawy z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej (tekst jedn. Dz. U. 2025 poz. 1214) oraz ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej (tekst jedn. Dz. U. 2025 poz. 49) Gmina Knurów, w przypadku wystąpienia potrzeb, udostępni lokale na mieszkania wspomagane oraz mieszkania treningowe.

3. Zdiagnozowane potrzeby mieszkaniowe na dzień 30 czerwca 2025 r. wynikają z liczby gospodarstw domowych oczekujących na najem lokali z mieszkaniowego zasobu Gminy Knurów z tytułu:

- 1) zakwalifikowania na listę na najem lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony – 24 gospodarstwa domowe;
- 2) zakwalifikowania na listę na najem socjalny lokalu – 19 gospodarstw domowych;
- 3) oczekiwania na najem socjalny lokalu w ramach realizacji wyroków eksmisyjnych – 30 gospodarstw domowych, w tym 30 z zasobu mieszkaniowego Gminy Knurów.

4. Średniorocznie na listę oczekujących na najem lokali kwalifikowanych jest 48 gospodarstw domowych, z czego część wykreślana jest z listy z uwagi na zmianę warunków dochodowych lub prawnych uprawniających do najmu lokali z mieszkaniowego zasobu Gminy Knurów.

5. Rocznie do ponownego zasiedlenia odzyskiwanych jest od 30 do 56 lokali.

6. Na dzień 30 czerwca 2025 r. 182 lokale nie były zasiedlone ze względu na stan techniczny.

7. Ze względu na rosnące potrzeby w zakresie najmu socjalnego oraz niezrealizowane wyroki sądowe z prawem do najmu socjalnego lokalu odzyskiwane lokale o niskim standardzie użytkowym będą przeznaczane na najem socjalny lokali.

8. W przypadku wystąpienia potrzeb, dopuszcza się przeznaczanie lokali o niskim standardzie na tymczasowe pomieszczenia.

9. W latach obowiązywania Programu potrzeby mieszkaniowe gospodarstw domowych będą realizowane poprzez:

- 1) odzysk lokali z tzw. ruchu ludności;
- 2) odzysk lokali od osób zajmujących lokal bez tytułu prawnego;
- 3) odzysk lokali niezamieszkanymi przez najemcę;
- 4) remonty pustostanów;
- 5) przejęcie budynków lub lokali na podstawie obowiązujących przepisów poprzez spadek, zasiedzenie oraz w drodze wyłączenia zarządzanych decyzjami administracyjnymi budynków przy ul. Ks. Alojzego Koziełka 53 i ul. 1 Maja 2 w Knurowie;
- 6) przebudowę lokali uwzględniającą w ich obrębie zmiany funkcjonalno-użytkowe, w tym wydzielanie pokoi, kuchni i łazienek, zgodnie z obowiązującymi przepisami;
- 7) przebudowę lokali mieszkalnych w ramach II etapu zadania „Termomodernizacja budynków przy ul. Ks. Alojzego Koziełka w Knurowie – przebudowa budynku przy ul. Ks. Alojzego Koziełka 46”;
- 8) przebudowę lokali mieszkalnych: „Przebudowa lokali mieszkalnych z likwidacją źródeł niskiej emisji – III etap” oraz „Termomodernizacja budynku przy ul. Józefa Janty 2 z przebudową części lokali, zmianą sposobu ogrzewania z likwidacją źródeł niskiej emisji i zagospodarowaniem terenu” i „Przebudowa budynku przy ul. 1 Maja 6 z likwidacją źródeł niskiej emisji”;
- 9) ewentualny najem lokali przez Gminę Knurów w innym zasobie z prawem podnajmu lokali gospodarstwom domowym spełniającym kryteria zawarte w uchwale dotyczącej zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Knurów.

10. Pomniejszenie mieszkaniowego zasobu Gminy Knurów nastąpi w szczególności poprzez sprzedaż lokali mieszkalnych zgodnie z założeniami zawartymi w tabeli 9 oraz przebudowę budynków.

11. Prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Knurów w poszczególnych latach Programu zawarto w tabeli 1-7.

Tabela 1. Stan liczbowy lokali tworzących zasób mieszkaniowy Gminy Knurów wraz z prognozą na lata 2026-2030 z uwzględnieniem typu własności budynku

Wyszczególnienie		Stan na 30.06.2025	Prognoza				
			31.12. 2026	31.12. 2027	31.12. 2028	31.12. 2029	31.12. 2030
Lokale w zasobie mieszkaniowym gminy ogółem	liczba	1514	1477	1457	1437	1417	1397
	pu m ²	68923,36	67438,45	66598,45	65758,45	64918,45	64078,45
w tym:							
lokale w budynkach w 100% własności gminy	liczba	662	658	668	668	668	668
	pu m ²	33127,12	33028,21	33532,84	33532,84	33532,84	33532,84
lokale gminy w budynkach wspólnot mieszkaniowych	liczba	810	777	757	737	717	697
	pu m ²	34001,02	32615,02	31775,02	30935,02	30095,02	29255,02
lokale w budynkach w posiadaniu samoistnym	liczba	42	42	32	32	32	32
	pu m ²	1795,22	1795,22	1290,59	1290,59	1290,59	1290,59

Tabela 2. Stan liczbowy budynków z lokalami tworzącymi zasób mieszkaniowy Gminy Knurów wraz z prognozą na lata 2026-2030

Wyszczególnienie		Stan na 30.06.2025	Prognoza				
			31.12. 2026	31.12. 2027	31.12. 2028	31.12. 2029	31.12. 2030
Budynki z lokalami Gminy Knurów ogółem	liczba	213	211	211	211	211	211
	pu m ²	68923,36	67438,45	66598,45	65758,45	64918,45	64078,45

w tym:							
budynki w 100% własności Gminy Knurów	liczba	100	100	101	101	101	101
	pu m ²	33127,12	33028,21	33532,84	33532,84	33532,84	33532,84
budynki wspólnot mieszkaniowych, z udziałem Gminy Knurów	liczba	108	106	106	106	106	106
	pu m ²	34001,02	32615,02	31775,02	30935,02	30095,02	29255,02
budynki w posiadaniu samoistnym Gminy Knurów	liczba	5	5	4	4	4	4
	pu m ²	1795,22	1795,22	1290,59	1290,59	1290,59	1290,59

Tabela 3. Struktura wiekowa budynków ogółem, w których Gmina Knurów posiada lokale stanowiące zasób mieszkaniowy (budynki w 100% stanowiące własność gminy oraz budynki, w których gmina ma udział lub posiadanie samoistne) wraz z prognozą na lata 2026-2030

Wyszczególnienie	Stan na 30.06.2025	Prognoza				
		31.12. 2026	31.12. 2027	31.12. 2028	31.12. 2029	31.12. 2030
Wybudowane do 1880 roku	1	1	1	1	1	1
Wybudowane w latach 1881-1920	101	100	100	100	100	100
Wybudowane w latach 1921-1960	37	36	36	36	36	36
Wybudowane w latach 1961-2000	73	73	73	73	73	73
Wybudowane w latach 2001-2020	1	1	1	1	1	1
Wybudowane po 2020 roku	0	0	0	0	0	0
Razem	213	211	211	211	211	211

Tabela 4. Struktura wiekowa budynków w 100% stanowiących własność Gminy Knurów wraz z prognozą na lata 2026-2030

Wyszczególnienie	Stan na 30.06.2025	Prognoza				
		31.12. 2026	31.12. 2027	31.12. 2028	31.12. 2029	31.12. 2030
Wybudowane do 1880 roku	1	1	1	1	1	1
Wybudowane w latach 1881-1920	83	83	84	84	84	84
Wybudowane w latach 1921-1960	15	15	15	15	15	15
Wybudowane w latach 1961-2000	1	1	1	1	1	1
Wybudowane w latach 2001-2020	0	0	0	0	0	0
Wybudowane po 2020 roku	0	0	0	0	0	0
Razem	100	100	101	101	101	101

Tabela 5. Wyposażenie budynków z lokalami tworzącymi zasób mieszkaniowy Gminy Knurów w infrastrukturę techniczną wraz z prognozą na lata 2026-2030

Wyszczególnienie	Stan na 30.06.2025	Prognoza				
		31.12. 2026	31.12. 2027	31.12. 2028	31.12. 2029	31.12. 2030
Z przyłączem sieci wodociągowej	213	211	211	211	211	211
Z przyłączem sieci kanalizacyjnej	201	199	199	199	199	199
Z przyłączem gazowym	153	153	153	153	153	153
Z przyłączem sieci ciepłowniczej	81	81	81	81	81	81
Z przyłączem sieci ciepłej wody użytkowej	18	18	18	18	18	18

Tabela 6. Stan techniczny budynków w 100% własności Gminy Knurów oraz budynków będących w posiadaniu samoistnym Gminy Knurów wraz z prognozą na lata 2026-2030

Stan techniczny (konstrukcja, wykończenie, wyposażenie, instalacje)	Stan 30.06. 2025	Prognoza				
		31.12. 2026	31.12. 2027	31.12. 2028	31.12. 2029	31.12. 2030
Bardzo dobry – zużycie 0-15% budynek jest dobrze utrzymany, konserwowany i nie wykazuje widocznego zużycia i uszkodzeń, cechy i właściwości wbudowanych materiałów i urządzeń odpowiadają wymogom norm i przepisów	4	8	9	10	11	12

Dobry – zużycie 16-30% budynek utrzymywany jest należycie, celowe jest wykonanie prac konserwacyjnych lub napraw bieżących w niewielkim zakresie, polegających na remoncie wytypowanych elementów budynku, który ma na celu zapobieganie skutkom zużycia tych elementów i utrzymanie budynku we właściwym stanie technicznym	19	20	20	20	20	20
Dostateczny – zużycie 31-70% w budynku występują niewielkie uszkodzenia i ubytki niezagrożące bezpieczeństwu użytkowania, wymagane jest wykonanie naprawy bieżącej wytypowanych elementów w większym zakresie lub (oraz) naprawy głównej, czyli robót budowlanych polegających na wymianie co najmniej jednego elementu budynku	77	75	74	73	72	71
Zły – zużycie powyżej 70% w budynku występują znaczne ubytki, które mogą zagrażać bezpieczeństwu użytkowania, cechy i własności wbudowanych materiałów i urządzeń utraciły swoje pierwotne właściwości, wymagane jest wykonanie robót budowlanych polegających na wymianie wielu elementów budynku w celu odtworzenia stanu pierwotnego	5 ^{1,2}	2 ²	2 ²	2 ²	2 ²	2 ²

¹ w tym 3 w trakcie przebudowy/remontu generalnego;

² dotyczy budynków – ul. Zwycięstwa 81- budynek w samoistnym posiadaniu, ul. Niepodległości 10 – własność Gminy Knurów.

Tabela 7. Stan techniczny budynków wspólnot mieszkaniowych, w których Gmina Knurów ma udziały wraz z prognozą na lata 2026-2030

Stan techniczny (konstrukcja, wykończenie, wyposażenie, instalacje)	Stan 30.06. 2025	Prognoza				
		31.12. 2026	31.12. 2027	31.12. 2028	31.12. 2029	31.12. 2030
Bardzo dobry – zużycie 0-15% budynek jest dobrze utrzymany, konserwowany i nie wykazuje widocznego zużycia i uszkodzeń, cechy i właściwości wbudowanych materiałów i urządzeń odpowiadają wymogom norm i przepisów	0	0	0	0	0	0
Dobry – zużycie 16-30% budynek utrzymywany jest należycie, celowe jest wykonanie prac konserwacyjnych lub napraw bieżących w niewielkim zakresie, polegających na remoncie wytypowanych elementów budynku, który ma na celu zapobieganie skutkom zużycia tych elementów i utrzymanie budynku we właściwym stanie technicznym	93	92	93	94	95	96
Dostateczny – zużycie 31-70% w budynku występują niewielkie uszkodzenia i ubytki niezagrożące bezpieczeństwu użytkowania, wymagane jest wykonanie naprawy bieżącej wytypowanych elementów w większym zakresie lub (oraz) naprawy głównej, czyli robót budowlanych polegających na wymianie co najmniej jednego elementu budynku	14	13	12	11	10	9
Zły – zużycie powyżej 70% w budynku występują znaczne ubytki, które mogą zagrażać bezpieczeństwu użytkowania, cechy i własności wbudowanych materiałów i urządzeń utraciły swoje pierwotne właściwości, wymagane jest wykonanie robót budowlanych polegających na wymianie wielu elementów budynku w celu odtworzenia stanu pierwotnego	1 ¹	1 ¹	1 ¹	1 ¹	1 ¹	1 ¹

¹ dotyczy ul. Zwycięstwa 37, budynek nie jest zasiedlony.

Rozdział 2.

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

§ 3. 1. Zasób mieszkaniowy Gminy Knurów, ze względu na strukturę wiekową poszczególnych budynków, poziom wyposażenia w infrastrukturę techniczną oraz prowadzone w ostatnich latach przedsięwzięcia remontowe i modernizacyjne, jest w zróżnicowanym stanie technicznym, wymagającym dalszych działań remontowych i modernizacyjnych.

2. Na dzień 30 czerwca 2025 r. w 19 budynkach z lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Knurów przeprowadzono proces termomodernizacji, ale nadal 80% budynków w zasobie wymaga wykonania prac termomodernizacyjnych.

3. Na dzień 30 czerwca 2025 r. w trakcie realizacji termomodernizacji były 4 budynki, w tym 3 budynki w ramach generalnych remontów połączonych z przebudową – ul. Adama Mickiewicza 15, ul. Adama Mickiewicza 17, ul. Bolesława Prusa 2 oraz 1 budynek z mniejszym zakresem prac, tj. wykonanie jedynie termomodernizacji budynku – ul. Stanisława Poniatowskiego 6.

4. Priorytetem Gminy Knurów jest usuwanie stanów awaryjnych zagrażających życiu i bezpieczeństwu mieszkańców i ich mienia oraz konstrukcji technicznej budynku, a także podejmowanie działań podnoszących standard zamieszkania. Za konieczne uznaje się również doposażenie budynków w brakującą infrastrukturę techniczną.

5. W okresie Programu planuje się wykonanie prac modernizacyjnych w budynkach przy ul. Ks. Alojzego Koziełka 38, ul. Ks. Alojzego Koziełka 40, ul. Ks. Alojzego Koziełka 42, ul. Ks. Alojzego Koziełka 46, ul. 1 Maja 6, ul. Józefa Janty 2, ul. Tadeusza Kościuszki 3, ul. Tadeusza Kościuszki 5, ul. Stanisława Poniatowskiego 4, ul. Mikołaja Kopernika 4, ul. Stanisława Staszica 1 oraz opracowanie kompleksowej dokumentacji technicznej dla kolejnych 5 budynków. Zakres prac obejmie przebudowę budynku, w tym zmiany układu funkcjonalnego pomieszczeń, wykonanie nowych instalacji wodno-kanalizacyjnych, gazowych, centralnego ogrzewania, elektrycznych, teletechnicznych, wymianę stolarki okiennej i drzwiowej, źródeł ogrzewania, remontu dachu, stropów, elewacji i innych robót wykończeniowych oraz wyposażenie lokali w niezbędne urządzenia. W zakres prac wchodzi również wykonanie przyłączy, dojść, dojazdów i zieleni.

6. Ważnym elementem poprawy stanu technicznego zasobu mieszkaniowego będzie kontynuacja termomodernizacji zabytkowych budynków Starego Knuruwa z likwidacją niskiej emisji.

7. Na mocy Uchwały Nr V/36/1/2017 Sejmiku Województwa Śląskiego z dnia 7 kwietnia 2017 r. w sprawie wprowadzenia na obszarze województwa śląskiego ograniczeń w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw Gmina Knurów zobowiązana jest do wymiany kotłów pozaklasowych na inne niskoemisyjne źródło ciepła. W latach obowiązywania Programu Gmina Knurów realizować będzie przedsięwzięcia mające na celu ich likwidację poprzez wymianę pieców na ekologiczne źródła ciepła.

8. W okresie obowiązywania Programu będą podejmowane działania zmierzające do dalszej poprawy stanu technicznego mieszkaniowego zasobu Gminy Knurów, z uwzględnieniem:

- 1) realizacji decyzji administracyjnych wydanych przez organy nadzoru budowlanego;
- 2) usuwania stanów awaryjnych, zagrażających życiu i bezpieczeństwu mieszkańców i ich mieniu oraz konstrukcji technicznej budynku;
- 3) realizacji zaleceń przeciwpożarowych;
- 4) zabezpieczenia budynków przed dalszą degradacją;
- 5) likwidacji nieefektywnych i nieekologicznych źródeł ciepła;
- 6) termomodernizacji budynków;
- 7) przebudowy budynków i lokali;
- 8) remontów lokali przekazanych do ponownego zasiedlenia po ustaniu stosunku najmu;
- 9) dokonywania ulepszeń lokali mieszkalnych przez wykonywanie przyłączy i wewnętrznych instalacji wodno-kanalizacyjnych, gazowych i centralnego ogrzewania;

10) wykonania brakujących elementów likwidujących bariery architektoniczne.

§ 4. 1. Prowadzona w zasobie mieszkaniowym Gminy Knurów w latach 2026-2030 polityka remontowa będzie zmierzać do osiągnięcia następującego stanu technicznego poszczególnych budynków i lokali:

- 1) sprawne elementy konstrukcyjne budynku;
- 2) szczelny i zakonserwowany dach budynku;
- 3) wykonana izolacja przeciwwilgociowa fundamentów;
- 4) sprawne przewody dymowe, spalinowe i wentylacyjne;
- 5) szczelna instalacja gazowa;
- 6) sprawna instalacja odgromowa;
- 7) sprawnie działająca instalacja wodociągowa i kanalizacyjna;
- 8) bezpieczna instalacja elektryczna, odpowiadająca obecnym wymogom technicznym;
- 9) ekologiczne, energooszczędne urządzenia grzewcze;
- 10) odnowione obiekty liniowe;
- 11) szczelna i sprawna stolarka okienna i drzwiowa;
- 12) elewacja bez ubytków tynków, odmalowana, po termomodernizacji;
- 13) odmalowane klatki schodowe;
- 14) sprawnie działające urządzenia znajdujące się w lokalach.

2. Aby polepszyć stan techniczny budynków i lokali stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy Knurów w latach obowiązywania Programu systematycznie zwiększane będą środki finansowe na remonty i modernizacje.

3. Potrzeby remontowe nieruchomości stanowiących zasób mieszkaniowy Gminy Knurów określane będą w oparciu o przeglądy stanu technicznego budynków zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (tekst jedn. Dz. U. 2025 poz. 418).

4. Zakres prac remontowych i modernizacyjnych budynków wspólnot mieszkaniowych, w których Gmina Knurów posiada udziały oraz wysokość ponoszonych kosztów, wynikać będzie z uchwał podejmowanych przez właścicieli lokali w oparciu o obowiązujące przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jedn. Dz. U. 2021 poz. 1048).

5. Analizę potrzeb w zakresie remontów i modernizacji oraz plan remontów i modernizacji na lata 2026-2030 przedstawia tabela 8.

6. W miarę możliwości finansowych i przy założeniu pozyskania środków zewnętrznych m.in. z Wojewódzkiego Funduszu Ochrony Środowiska oraz z Funduszu Dostępności Banku Gospodarstwa Krajowego, Gmina Knurów będzie podejmowała działania mające na celu polepszenie atrakcyjności otoczenia w szczególności w zakresie:

- 1) usuwania barier architektonicznych dla osób niepełnosprawnych;
- 2) remontów dróg wewnętrznych i chodników;
- 3) zagospodarowania podwórek, urządzeń małej architektury;
- 4) tworzenia udogodnień w budynkach i ich bezpośrednim sąsiedztwie sprzyjających integracji mieszkańców oraz wspierających działania na rzecz ograniczania wykluczenia społecznego.

7. Efektem realizowanych działań związanych z poprawą stanu technicznego zasobu będzie:

- 1) ponoszenie ekonomicznie uzasadnionych kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości;
- 2) zmniejszenie kosztów związanych z usuwaniem awarii i jej skutków;
- 3) zahamowanie procesów degradacji budynków i lokali;
- 4) polepszenie jakości zamieszkania.

Tabela 8. Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali z podziałem na kolejne lata nieruchomości stanowiących własność i współwłasność Gminy Knurów

Wyszczególnienie	2026	2027	2028	2029	2030
Budynki stanowiące współwłasność gminy KWOTOWO PLN					
Udział Gminy w funduszu remontowym we wspólnotach mieszkaniowych	1 194 000	1 197 000	1 195 000	1 192 000	1 187 000
Budynki stanowiące 100% własność gminy – KWOTOWO W PLN					
Dachy	70 000	72 000	74 000	76 000	78 000
Elewacja	10 000	10 500	11 000	11 500	10 000
Fundamenty	11 000	11 500	12 000	12 500	13 000
Ściany i stropy	50 000	51 500	53 000	54 500	56 000
Klatka schodowa	50 000	51 500	53 000	54 500	56 000
Instalacja gazowa	70 000	72 000	74 000	76 000	78 000
Instalacja c.o. (gazowa)	120 000	124 000	127 000	130 000	133 000
Instalacja elektryczna	180 000	186 000	190 000	195 000	200 000
Przewody dymowe, spalinowe, wentylacyjne	88 000	91 000	93 000	95 000	97 000
Zagospodarowanie działki	80 000	82 000	84 000	86 000	88 000
Naprawy i konserwacje	600 000	618 000	633 000	649 000	665 000
Wymiana źródeł ciepła z piecy na ekologiczne	30 000	31 000	32 000	33 000	34 000
RAZEM REMONTY BUDYNKÓW	1 359 000	1 401 000	1 436 000	1 473 000	1 508 000
Modernizacje (termomodernizacje, przebudowy, adaptacje, wraz z dokumentacją)	12 750 000¹	5 800 000²	3 500 000³	3 500 000⁴	3 500 000⁵
<i>w tym zewnętrzne źródła finansowania</i>	10 791 748		W trakcie przygotowywania wniosków do BGK		
Inwestycje – budownictwo komunalne	0	0	0	0	0
Lokale stanowiące własność gminy KWOTOWO PLN					
Stolarka okienna i drzwiowa	100 000	103 000	106 000	109 000	112 000
Podłoga, instalacja gazowa, wodno-kanalizacyjna, elektryczna, ściany, wymiana źródeł ciepła	610 000	629 000	644 000	660 000	676 000
RAZEM REMONTY LOKALI	710 000	732 000	750 000	769 000	788 000

¹ w tym m.in. Józefa Janty 2, 1 Maja 6, Tadeusza Kościuszki 3, Ks. Alojzego Kozielka 46, Stanisława Staszica 1; ² w tym Józefa Janty 2, 1 Maja 6, Tadeusza Kościuszki 3, Ks. Alojzego Kozielka 46; ³ w tym Ks. Alojzego Kozielka 42; ⁴ w tym Ks. Alojzego Kozielka 40; ⁵ w tym Ks. Alojzego Kozielka 38.

Rozdział 3.

Planowana sprzedaż lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Knurów w kolejnych latach

§ 5. 1. Przedmiotem sprzedaży mogą być wyłącznie te lokale mieszkalne, które Gmina Knurów przeznaczy do zbycia mając na uwadze racjonalne gospodarowanie mieszkaniowym zasobem Gminy Knurów.

2. Sprzedaż lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Knurów, w okresie obowiązywania Programu realizowana będzie w oparciu o obowiązujące przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz zasady określone odrębną uchwałą Rady Miasta Knuruwa.

3. Sprzedaż lokali mieszkalnych z mieszkaniowego zasobu Gminy Knurów ma na celu:

- 1) dalsze wychodzenie ze współwłasności we wspólnotach mieszkaniowych z niskim udziałem Gminy Knurów poprzez sprzedaż lokali ich najemcom i ograniczenie nakładów na remonty nieruchomości wspólnych;
- 2) racjonalne gospodarowanie mieszkaniowym zasobem gminy poprzez żądanie – w przypadku zbycia lokalu przez nabywającego – zwrotu udzielonej bonifikaty w przypadkach przewidzianych w ustawie o gospodarce nieruchomościami.

4. Gmina Knurów może odmówić sprzedaży lokali w każdym uzasadnionym przypadku, gdy sprzedaż będzie sprzeczna z interesem gminy.

5. Planowaną sprzedaż lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Knurów w latach 2026-2030 przedstawia tabela 9.

Tabela 9. Plan sprzedaży lokali w latach 2026-2030

Wyszczególnienie	2026	2027	2028	2029	2030
Liczba lokali przeznaczonych do sprzedaży	20	20	20	20	20

Rozdział 4.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 6. Rosnące koszty utrzymania zasobu mieszkaniowego, w tym m.in. koszty usług i ceny mediów dostarczanych do nieruchomości oraz skala potrzeb remontowych i modernizacyjnych zasobu powodują konieczność bieżącego monitorowania wysokości stawek czynszowych za wynajem lokali mieszkalnych i najem socjalny lokali w relacji do zmieniających się kosztów eksploatacyjnych zasobu oraz planowanych działań remontowych i modernizacyjnych.

§ 7. Wysokość stawek czynszu najmu za 1m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych i czynników obniżających lub podwyższających wartość użytkową lokalu, wysokość stawek czynszu najmu socjalnego lokali ustala Prezydent Knuruwa w drodze zarządzenia, z zachowaniem zasad wynikających z obowiązujących w tym zakresie przepisów prawnych, przy uwzględnieniu postanowień niniejszego Programu.

§ 8. 1. Wysokość czynszu dla danego lokalu mieszkalnego określa się w oparciu o stawkę bazową czynszu oraz czynniki podwyższające lub obniżające jego wartość użytkową wynikające z:

- 1) położenia budynku w Gminie Knurów,
- 2) położenia lokalu mieszkalnego w budynku,
- 3) wyposażenia lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stanu,
- 4) ogólnego stanu technicznego budynku.

2. Wysokość czynszu dla najmu socjalnego ustala się bez stosowania czynników podwyższających lub obniżających jego wartość użytkową.

3. Wprowadza się następujące czynniki obniżające, mające wpływ na wysokość stawki czynszowej:

- 1) lokal położony w budynku znajdującym się przy ulicach: Zwycięstwa, Powstańców, Feliksa Michalskiego – 5%,
- 2) lokal położony w części budynku pomiędzy ostatnim stropem a połacią dachową – 5%,
- 3) lokal niewyposażony w toaletę – 5%,
- 4) lokal położony w budynku o złym stanie technicznym – 5%,
- 5) niesprawnie działające instalacje i urządzenia w budynku i lokalu, których stan techniczny uniemożliwia najemcom korzystanie ze źródeł ciepła – 5%.

4. Wprowadza się następujące czynniki podwyższające, mające wpływ na wysokość stawki czynszowej:

- 1) lokal wyposażony w instalację centralnego ogrzewania – 10%,
- 2) lokal wyposażony w instalację gazową – 10%,
- 3) lokal wyposażony w instalację ciepłej wody użytkowej – 5%,
- 4) lokal wyposażony w instalację elektryczną do celów ogrzania mieszkania – 5%,
- 5) lokal wyposażony w łazienkę – 5%,
- 6) lokal po wykonanym remoncie lub przebudowie w latach 2007-2015 – 5%,
- 7) lokal po wykonanym remoncie lub przebudowie w latach 2016-2020 – 10%,
- 8) lokal po wykonanym remoncie lub przebudowie w latach 2021 i kolejnych – 15%,
- 9) lokal położony w budynku wybudowanym po 2007 roku – 15%,
- 10) lokal położony w budynku po wykonanej termomodernizacji – 10%,
- 11) lokal położony w budynku z rekuperacją – 20%.

5. Czynniki podwyższające i obniżające nie mają zastosowania do stawek czynszowych ustalonych w wyniku przetargu.

§ 9. 1. Ustala się, iż z wnioskiem o obniżkę stawki bazowej czynszu mogą występować najemcy lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Knurów, w przypadku, gdy stawka czynszu za zajmowany lokal osiągnie poziom w skali miesiąca co najmniej 3% wartości wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych zgodnie z obwieszczeniem wojewody śląskiego.

2. Obniżka czynszu może zostać udzielona najemcy, który spełni kryterium dochodowe uzasadniające jej zastosowanie przewidziane w odrębnej uchwale o zasadach wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Knurów, przyjętej w oparciu o art. 21 ust. 1 pkt 2 i ust 3 pkt. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jedn. Dz. U. 2023 poz. 725).

3. Ustala się obniżki czynszu w następujących wysokościach:

- 1) o 20% dla najemców, których miesięczny dochód w rozumieniu przepisów ustawy o dodatkach mieszkaniowych (tekst jedn. Dz. U. 2023 poz. 1335) w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o obniżenie czynszu nie przekroczył w gospodarstwie jednoosobowym 30% przeciętnego wynagrodzenia w gospodarce narodowej oraz nie przekroczył w gospodarstwie wieloosobowym 20% przeciętnego wynagrodzenia w gospodarce narodowej na jednego członka gospodarstwa domowego;
- 2) o 10% dla najemców, których miesięczny dochód w rozumieniu przepisów ustawy o dodatkach mieszkaniowych (tekst jedn. Dz. U. 2023 poz. 1335) w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o obniżenie czynszu przekroczył w gospodarstwie jednoosobowym 30%, ale nie przekroczył 40% przeciętnego wynagrodzenia w gospodarce narodowej oraz przekroczył w gospodarstwie wieloosobowym 20%, ale nie przekroczył 30% przeciętnego wynagrodzenia w gospodarce narodowej na jednego członka gospodarstwa domowego.

Rozdział 5.

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Knurów oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy Knurów w kolejnych latach

§ 10. 1. Zarządzanie nieruchomościami i lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Knurów polega na podejmowaniu wszelkich decyzji i dokonywaniu czynności, które mają na celu w szczególności:

- 1) prowadzenie gospodarki finansowej opartej o rachunek ekonomiczny z uwzględnieniem pomocy podmiotowej dla gospodarstw domowych o niskich dochodach;
- 2) zapewnienie bezpieczeństwa użytkowania i właściwej eksploatacji nieruchomości,
- 3) realizację właściwej gospodarki energetycznej poprzez działania termomodernizacyjne i wymianę źródeł ciepła;

- 4) utrzymanie zasobu w odpowiednim stanie technicznym, funkcjonalnym i sanitarnym;
- 5) tworzenie podaży lokali adekwatnej do potrzeb, prowadzenie zamian lokali, wskazywanie lokali zamiennych.

2. Zarządzanie zasobem mieszkaniowym pozostających w dyspozycji Gminy Knurów realizuje zakład budżetowy Miejski Zespół Gospodarki Lokalowej i Administracji w Knurowie.

3. Do zadań Miejskiego Zespołu Gospodarki Lokalowej i Administracji w Knurowie należy prowadzenie gospodarki mieszkaniowej poprzez administrowanie, zarządzanie nieruchomościami, prowadzenie działalności remontowo-budowlanej i inwestycyjnej, w szczególności w zakresie:

- 1) wynajmu lokali mieszkalnych, najmu socjalnego lokali, lokali zamiennych;
- 2) sporządzania naliczeń na lokale i rozliczeń związanych z czynszem najmu i opłatami niezależnymi od właściciela;
- 3) odzyskiwania lokali w drodze czynności egzekucyjnych, windykacyjnych, procesowych;
- 4) utrzymania porządku i czystości, zaopatrzenia w wodę, odprowadzania ścieków, zaopatrzenia w energię elektryczną, gaz i centralne ogrzewanie;
- 5) przygotowania i przeprowadzania przetargów na roboty remontowe, inwestycje, usługi i zakupy ujęte w planie rzeczowo-finansowym na dany rok;
- 6) prowadzenia zadań inwestycyjnych, remontów kapitałnych i bieżących oraz usług związanych z utrzymaniem w należytym stanie administrowanych nieruchomości.

4. W latach obowiązywania Programu podejmowane będą dalsze działania związane z podniesieniem standardu świadczonych usług zarządczych oraz optymalizacją kosztów.

5. W okresie objętym Programem nie przewiduje się zmian w zakresie zarządzania zasobem mieszkaniowym Gminy Knurów.

Rozdział 6.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

§ 11. 1. Racjonalne gospodarowanie mieszkaniowym zasobem Gminy Knurów wymaga ponoszenia kosztów związanych z utrzymaniem zasobu mieszkaniowego w nieruchomościach, których Gmina Knurów jest właścicielem, samoistnym posiadaczem lub współwłaścicielem.

2. Gmina Knurów, w miarę dostępnych zewnętrznych źródeł finansowania publicznej gospodarki mieszkaniowej, będzie aplikowała o: dotacje i granty z budżetu państwa, w szczególności w ramach Programów i Funduszy oferowanych przez Bank Gospodarstwa Krajowego, pożyczki i dotacje z Narodowego lub Wojewódzkiego Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej, środki z Funduszy Europejskich.

3. Koszty związane z utrzymaniem zasobu mieszkaniowego, do ponoszenia których zobowiązana jest Gmina Knurów, pokrywane będą ze środków finansowych pochodzących z następujących źródeł:

- 1) wpływów osiągniętych z tytułu wynajmu lokali mieszkalnych, lokali zamiennych, najmu socjalnego;
- 2) odszkodowań za bezumowne korzystanie z lokali;
- 3) odsetek za nieterminowe regulowanie zobowiązań,
- 4) dotacji z budżetu gminy;
- 5) rządowych programów wspierania sektora mieszkaniowego, realizowanych przez Bank Gospodarstwa Krajowego.

Rozdział 7.

Wysokość kosztów w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także koszty inwestycyjne

§ 12. 1. Koszty utrzymania zasobu mieszkaniowego Gminy Knurów to w szczególności:

- 1) koszty dostawy usług i mediów do nieruchomości i lokali;

- 2) koszty bieżącej eksploatacji zasobu, w tym związane z: obsługą techniczną (przeglądami technicznymi, konserwacją i drobnymi naprawami, usuwaniem awarii, usługami kominiarskimi), podatkami od nieruchomości, opłatami sądowymi, opłatami pocztowymi, ochroną mienia, ubezpieczeniem mienia, kosztami utrzymania czystości w częściach wspólnych nieruchomości w budynkach w 100% własności Gminy Knurów, kosztami energii elektrycznej w częściach wspólnych nieruchomości i inne;
- 3) koszty opracowania kompleksowej dokumentacji technicznej związanej z remontowanymi budynkami;
- 4) koszty remontów budynków w 100% własności Gminy Knurów;
- 5) koszty remontów lokali;
- 6) koszty przebudowy budynków w 100% własności Gminy Knurów;
- 7) koszty modernizacji, w szczególności termomodernizacji;
- 8) koszty wymiany źródeł ciepła w budynkach i lokalach;
- 9) koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, w których Gmina Knurów jest współwłaścicielem oraz koszty remontów budynków finansowane poprzez zaliczki na fundusz remontowy wspólnot mieszkaniowych.

2. Realizacja założeń przyjętych w Programie, związanych z posiadaniem wystarczającej, w odniesieniu do potrzeb mieszkaniowych, liczby lokali mieszkalnych, lokali zamiennych i najmu socjalnego lokali oraz zgodnego z obowiązującymi przepisami standardu lokali i budynków, wymaga systematycznego wzrostu wydatków na cele mieszkaniowe.

3. Wysokość kosztów związanych z gospodarką mieszkaniową uzależniona będzie od:

- 1) bieżących potrzeb w zakresie eksploatacji zasobu;
- 2) zmieniającej się wielkości zasobu i struktury umów najmu;
- 3) rzeczywistych kosztów remontów budynków w 100% własności Gminy Knurów;
- 4) skali realizacji i kosztów remontów lokali, w tym pustostanów;
- 5) rzeczywistych kosztów przebudowy budynków;
- 6) rzeczywistych kosztów modernizacji i przebudowy budynków w 100% własności Gminy Knurów, w tym termomodernizacji;
- 7) skali realizacji i rzeczywistych kosztów wymiany źródeł ciepła w budynkach i lokalach;
- 8) uchwalonych zaliczek na koszty zarządu i fundusz remontowy nieruchomości wspólnych, w których Gmina Knurów jest współwłaścicielem;
- 9) wysokości zmieniających się cen usług i mediów dostarczanych do zasobu;
- 10) poziomu pozyskanych zewnętrznych źródeł finansowania działalności remontowej i modernizacyjnej.

4. Koszty zarządu nieruchomością wspólną i koszty remontów nieruchomości stanowiących współwłasność Gminy Knurów ponoszone będą do wysokości posiadanych udziałów w nieruchomości, zgodnie z uchwałami wspólnot mieszkaniowych, przyjmowanych na dany rok przez właścicieli lokali na mocy przepisów ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jedn. Dz. U. 2021 poz. 1048).

5. Szacuje się, że koszty związane z utrzymaniem mieszkaniowego zasobu Gminy Knurów będą kształtować się na poziomie zakładanym w tabeli 10, z zastrzeżeniem, że wszystkie podane wartości są szacunkowe i w zależności od faktycznych przychodów z czynszu, wysokości środków z innych źródeł oraz czynników zewnętrznych mogą ulegać zmianie.

Tabela 10. Wysokość kosztów w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także koszty inwestycyjne

Wyszczególnienie	2026	2027	2028	2029	2030
Koszty bieżącej eksploatacji w budynkach 100% własności gminy	4 824 000	4 973 000	5 094 000	5 219 000	5 349 000
Koszty wynajmującego w budynkach stanowiących współwłasność gminy	5 338 000	5 361 000	5 398 000	5 381 000	5 361 000
Koszty remontów budynków i lokali	1 359 000	1 401 000	1 436 000	1 473 000	1 508 000
Koszty modernizacji budynków stanowiących 100% własności gminy	12 750 000	5 800 000	3 500 000	3 500 000	3 500 000
Koszty remontów lokali	710 000	732 000	750 000	769 000	788 000
Koszty zarządzania i administrowania zasobem gminy	4 742 000	4 827 000	4 877 000	4 931 000	4 990 000
Koszty zarządu w nieruchomościach wspólnych, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli	1 307 000	1 312 000	1 307 000	1 304 000	1 299 000
Koszty funduszu remontowego w nieruchomościach wspólnych, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli	1 194 000	1 197 000	1 195 000	1 192 000	1 187 000
Koszty inwestycji – budownictwo komunalne	0	0	0	0	0
Razem koszty	32 224 000	25 603 000	23 557 000	23 769 000	23 982 000
<i>w tym zewnętrzne źródła finansowania</i>	10 791 748		W trakcie przygotowywania wniosków do BGK		

Rozdział 8.

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

§ 13.1. W celu właściwego wykorzystania mieszkaniowego zasobu Gminy Knurów oraz racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Knurów będą kontynuowane obecnie prowadzone oraz podejmowane nowe działania w zakresie:

- 1) zwiększania w zasobie udziału umów na najem socjalny lokali;
- 2) kontynuacji polityki zamiany lokali w celu umożliwienia zadłużonym najemcom gminnych lokali zamianę lokalu na lokal o obniżonym standardzie lub niższych kosztach utrzymania;
- 3) tworzenia najemcom lokali mieszkalnych warunków do podejmowania świadomej inicjatywy poprawy warunków mieszkaniowych we własnym zakresie w ramach zamian z kontrahentami;
- 4) podejmowania działań windykacyjnych w zakresie należności czynszowych, odszkodowań i innych opłat niezależnych od właściciela, rozkładania zadłużenia na raty nawet długoterminowe, stosowanie obniżek czynszu, możliwość odpracowania długu;
- 5) egzekwowania od najemców lokali obowiązków w zakresie przestrzegania Regulaminu Porządku Domowego i uświadamiania o konsekwencjach nieprzestrzegania zasad współżycia społecznego i prawa sąsiedzkiego;
- 6) bieżącego monitorowania zawartych umów najmu i wypowiedzanie ich najemcom, którzy podnajmują lub oddają do bezpłatnego używania lokal lub jego część bez wymaganej pisemnej zgody właściciela lub z powodu niezamieszkiwania najemcy przez okres dłuższy niż 12 miesięcy;
- 7) wypowiedzania umów najmu najemcom, którym przysługuje tytuł prawny do innego lokalu nadającego się zamieszkania, położonego w tej samej lub pobliskiej miejscowości a lokator może używać tego lokalu, jeżeli lokal ten spełnia warunki przewidziane dla lokalu zamiennego;
- 8) podejmowania skutecznych działań regresowych względem osób, za które Gmina Knurów byłaby zobowiązana do wypłacania odszkodowania za brak wskazania najmu socjalnego wierzycielom;

-
- 9) przeprowadzania przeglądów technicznych budynków i lokali w celu pozyskania kompleksowej informacji o potrzebach remontowych zasobu;
 - 10) opomiarowania mediów w celu poprawy efektywności rozliczeń i zmniejszenia zużycia;
 - 11) wychodzenia ze współwłasności w budynkach wspólnot mieszkaniowych;
 - 12) przebudowy budynków i lokali;
 - 13) pozyskiwania środków zewnętrznych i funduszy celowych na remonty i modernizacje nieruchomości.
2. W latach obowiązywania Programu szacuje się sprzedaż lokali na poziomie 20 lokali rocznie.
 3. W okresie obowiązywania Programu nie przewiduje się potrzeb w zakresie wskazania lokali zamiennych związanych z prowadzonymi procesami remontów i modernizacji budynków i lokali.