

Projekt

z dnia 30 października 2018 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ ORZESZE**

z dnia 2018 r.

w sprawie przyjęcia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Miasta Orzesze na lata 2019-2023

Na podstawie art.18 ust.2 pkt 15, art.40 ust.1 i art.41 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2018r. poz.994 z późniejszymi zmianami) oraz art.4, art.20 ust.1, art.21 ust.1 pkt 1 i ust.2 ustawy z dnia 21czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz.U. z 2018r. poz.1234 z późniejszymi zmianami), art.4 ust.1 i art.13 pkt 2 ustawy z dnia 20 lipca 2000r. o ogłaszaniu aktów normatywnych i niektórych innych aktów prawnych (t.j. Dz. U. z 2017r. poz.1523), po konsultacjach z organizacjami pozarządowymi

Rada Miejska Orzesze uchwala

§ 1. Przyjmuje się Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Miasta Orzesze na lata 2019-2023, zgodnie z załącznikiem nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Orzesze.

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej

mgr inż. Jan Mach

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr
Rady Miejskiej Orzesze
z dnia.....2018r.

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM MIASTA ORZESZE NA LATA 2019-2023

Jednym z podstawowych zadań własnych gminy jest tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej. „Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Miasta Orzesze na lata 2019 – 2023”, zwany dalej „Programem”, został opracowany zgodnie z wymogami ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego. Program określa podstawowe kierunki działania Miasta Orzesze zmierzające do racjonalnego i efektywnego gospodarowania zasobem mieszkaniowym, a jego ogólnym założeniem jest stworzenie warunków do optymalnego wykorzystania istniejących zasobów mieszkaniowych. Dla opracowania Programu przyjęto wielkość zasobu mieszkaniowego Miasta według stanu na dzień 31.08.2018r.

Rozdział 1

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Miasta Orzesze w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne

§ 1. Mieszkaniowy zasób Miasta Orzesze tworzą lokale stanowiące własność gminy i znajdujące się w budynkach, nad którymi w imieniu gminy sprawuje zarząd Zakład Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Orzeszu oraz Wydział Edukacji Urzędu Miejskiego Orzesze.

§ 2. Miasto utrzymuje zasób mieszkaniowy na poziomie umożliwiającym zaspokojenie potrzeb rodzin o niskich dochodach. Z zasobu mieszkaniowego Miasto wydziela część lokali, które przeznacza się na wynajem jako lokale socjalne oraz na czas trwania stosunku pracy w gminnych szkołach lub placówkach oświatowych na terenie Miasta Orzesze. W ramach posiadanego zasobu mieszkaniowego dopuszcza się możliwość wydzielenia lokali przeznaczonych do wynajęcia jako lokale wymagające przeprowadzenia remontu na koszt własny przyszłego najemcy.

§ 3. Prognoza dotycząca wielkości i stanu technicznego mieszkaniowego zasobu Miasta Orzesze w latach 2019-2023, przedstawiona w tabeli nr 5 oraz tabeli nr 6, uwzględnia realizację inwestycji budowy budynku komunalnego wraz z infrastrukturą towarzyszącą przy ul. Ulbrycha w Orzeszu, która miała miejsce w latach poprzedzających obowiązywanie Programu z wykorzystaniem dofinansowania, tj. środków zewnętrznych pozyskanych z Banku Gospodarstwa Krajowego. Ponadto prognoza ta zakłada przekwalifikowanie lokali mieszkalnych na lokale socjalne.

§ 4. Mieszkaniowy zasób Miasta Orzesze może dodatkowo zwiększać się o budynki i lokale po nieodpłatnym przejęciu nieruchomości zabudowanych, zlokalizowanych na terenie gminy od przedsiębiorstw lub innych instytucji.

**Zestawienie wielkości mieszkaniowego zasobu Miasta Orzesze administrowanego przez Zakład
Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Orzeszu - stan ilościowy
na dzień 31.08.2018r.**

Tabela nr 1

L.p.	Położenie budynku na terenie Miasta Orzesze	Liczba lokali ogółem	Liczba lokali mieszkalnych	Liczba lokali socjalnych
1.	ul. Gliwicka 51	6	3	3
2.	ul. Gliwicka 52	9	7	2
3.	ul. Gliwicka 56	9	6	3
4.	ul. Gliwicka 65	18	18	-
5.	ul. Grzegorzcyka 1	18	18	-
6.	ul. Grzegorzcyka 4	2	-	2
7.	ul. Grzegorzcyka 5	6	6	-
8.	ul. Matejki 1	2	2	-
9.	ul. Powstańców 15	5	4	1
10.	ul. Żorska 19	7	4	3
11.	ul. Uczniowska 3	8	8	-
12.	ul. Marksa 14	2	2	-
13.	ul. Majakowskiego 8	3	3	-
14.	ul. Batorego 1	5	5	-
15.	ul. Długosza 40	8	6	2
16.	ul. Długosza 41	4	4	-
17.	ul. Długosza 43	7	4	3
18.	ul. Długosza 48	4	4	-
19.	ul. Klonowa 10	4	4	-
20.	ul. Norwida 4	1	1	-
21.	ul. Szkolna 75	3	3	-
22.	ul. Cegielniana 14	8	4	4
23.	ul. Żorska 99	3	3	-
24.	ul. Klubowa 34	9	4	5
25.	ul. Wiosny Ludów 8	1	1	-
26.	ul. Centralna 309	2	2	-
	Razem: 26 budynków	Razem: 154 lokale	Razem: 126 lokali	Razem: 28 lokali

**Zestawienie wielkości zasobu mieszkaniowego - budynek wspólnoty mieszkaniowej -
stan ilościowy na dzień 31.08.2018r.**

Tabela nr 1a

L.p.	Położenie budynku na terenie Miasta Orzesze	Liczba lokali mieszkalnych ogółem	Liczba lokali mieszkalnych - własność Miasta Orzesze	Liczba lokali mieszkalnych - własność osób fizycznych
1.	ul. Powstańców 5	6	4	2
	Razem: 1 budynek	Razem: 6 lokali	Razem: 4 lokale	Razem: 2 lokale

Zestawienie wielkości mieszkaniowego zasobu Miasta Orzesze administrowanego przez Wydział Edukacji Urzędu Miejskiego Orzesze - stan ilościowy na dzień 31.08.2018r. - lokale mieszkalne położone na terenie szkół i przedszkoli

Tabela nr 1b

L.p.	Położenie budynku na terenie Miasta Orzesze	Liczba lokali ogółem	W tym :	
			Liczba lokali mieszkalnych	Liczba lokali socjalnych
1.	ul. Bolesława Chrobrego 64	1	1	-

Powierzchnia użytkowa mieszkaniowego zasobu Miasta Orzesze administrowanego przez Zakład Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Orzeszu

Tabela nr 2

Wyszczególnienie	Liczba lokali	Powierzchnia użytkowa w m ²
Lokale mieszkalne	130	5736,12
Lokale socjalne	28	747,85
Ogółem:	158	6483,97

Powierzchnia użytkowa mieszkaniowego zasobu Miasta Orzesze administrowanego przez Wydział Edukacji Urzędu Miejskiego - mieszkania na terenie szkół i przedszkoli

Tabela nr 2a

Wyszczególnienie	Liczba lokali	Powierzchnia użytkowa w m ²
Lokale mieszkalne	1	45,76

Stan techniczny mieszkaniowego zasobu Miasta Orzesze

Tabela nr 3

Ocena stanu technicznego*	Liczba budynków	Liczba lokali mieszkalnych	Liczba lokali socjalnych
Bardzo dobry	-	-	-
Dobry	4	15	-
Dostateczny	22	114	28
Zły	1	2	-
Ogółem	27	131	28

* W tabeli nr 3 przez użyte określenia rozumie się:

stan bardzo dobry (zużycie do 15%) – budynki niewymagające remontów, modernizacji, bieżących napraw i konserwacji;

stan dobry (zużycie 16-25%) – budynki wymagające bieżących napraw i konserwacji;

stan dostateczny (zużycie 26-50%) – budynki wymagające remontów i modernizacji;

stan zły (zużycie powyżej 51%) - budynki do kapitalnego remontu.

Do budynków w dobrym stanie technicznym zaliczono następujące budynki: Centralna 309, Batorego 1, Żorska 99, lokal położony na terenie szkoły przy ul. Bolesława Chrobrego 64 oraz 4 lokale w budynku wspólnoty mieszkaniowej przy ul. Powstańców 5.

Do budynków w dostatecznym stanie technicznym zaliczono następujące budynki: Gliwicka 51, Gliwicka 52, Gliwicka 56, Gliwicka 65, Grzegorzcyka 1, Grzegorzcyka 4, Grzegorzcyka 5, Matejki 1, Powstańców 15, Żorska 19, Uczniowska 3, Majakowskiego 8, Długosza 40, Długosza 41, Długosza 43, Długosza 48, Klonowa 10, Norwida 4, Szkolna 75, Cegielniana 14, Klubowa 34, Wiosny Ludów 8.

Do budynków w złym stanie technicznym zaliczono następujące budynki: Marksa 14.

Struktura mieszkaniowego zasobu Miasta Orzesze w zależności od roku budowy

Tabela nr 4

Wiek budynków	Liczba budynków	Udział procentowy
do 50 lat	3	11,00%
od 51 do 100 lat	20	74,00%
powyżej 100 lat	4	15,00%

Prognoza dotycząca wielkości mieszkaniowego zasobu Miasta Orzesze

Tabela nr 5

Lata	Liczba lokali mieszkalnych	Liczba lokali socjalnych	Liczba lokali ogółem
2019	131	48	179
2020	130	48	178
2021	130	48	178
2022	130	49	179
2023	132	50	182

Prognoza dotycząca stanu technicznego mieszkaniowego zasobu Miasta Orzesze w poszczególnych latach

Tabela nr 6

Lata	Stan bardzo dobry		Stan dobry		Stan dostateczny		Stan zły	
	Lokale mieszk.	Lokale socjalne	Lokale mieszk.	Lokale socjalne	Lokale mieszk.	Lokale socjalne	Lokale mieszk.	Lokale socjalne
2019	20	-	15	20	94	28	2	-
2020	20	-	14	20	96	28	-	-
2021	20	-	14	20	96	28	-	-
2022	20	-	14	21	96	28	-	-
2023	22	-	14	22	96	28	-	-

Rozdział 2

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

§ 5. Głównym celem Programu jest zapewnienie prawidłowego i bezpiecznego użytkowania budynków oraz poprawa stanu technicznego lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Orzesze.

§ 6. Jednym z ważniejszych problemów, które należy rozwiązać w dziedzinie gospodarki lokalowej, jest stan techniczny budynków oraz znajdujących się w nich lokali mieszkalnych. W dużej mierze stan ten wynika z zaawansowanego wieku obiektów, jak też ich zużycia na skutek wieloletniego eksploataowania przy jednoczesnym braku wystarczających środków na remonty kapitalne. Lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Orzesze w znacznej części znajdują się w budynkach powstałych przed rokiem 1945.

§ 7. Priorytetowym celem remontów i modernizacji jest zapewnienie bezpieczeństwa lokatorom oraz racjonalizacja kosztów utrzymania nieruchomości. W związku z tym w pierwszej kolejności realizowane będą zadania mające na celu wzmocnienie i zabezpieczenie konstrukcji budynków, naprawy, modernizacje i zabezpieczenie instalacji technicznych, zabezpieczeń przeciwpożarowych oraz inne działania zmierzające do utrzymania zasobu w stanie co najmniej nie pogorszonym oraz do poprawy warunków mieszkaniowych.

§ 8. W uzasadnionych przypadkach dopuszcza się możliwość zmiany w realizacji planu remontów i modernizacji budynków na lata 2019-2023. Szczegółowe potrzeby remontowe określane będą w oparciu o przeglądy stanu technicznego budynków.

§ 9. Szczegółowy plan remontów mienia gminnego jest opracowywany na każdy rok budżetowy i jest składnikiem uchwały budżetowej danego roku.

Plan remontów i modernizacji budynków na lata 2019-2023

Tabela nr 7

2019r.		
L. p.	Położenie budynku na terenie Miasta Orzesze (adres)	Zakres rzeczowy remontu lub modernizacji
1.	ul. Majakowskiego 8	Docieplenie dachu i elewacji budynku
2.	ul. Gliwicka 52	Docieplenie i remont dachu
3.	ul. Żorska 19	Docieplenie elewacji budynku
4.	ul. Uczniowska 3	Remont schodów zewnętrznych i chodnika
5.	ul. Długosza 41	Docieplenie elewacji budynku

Tabela nr 8

2020r.		
L. p.	Położenie budynku na terenie Miasta Orzesze (adres)	Zakres rzeczowy remontu lub modernizacji
1.	ul. Gliwicka 65	Docieplenie elewacji budynku
2.	ul. Uczniowska 3	Docieplenie i remont dachu
3.	ul. Grzegorzcyka 5	Remont i docieplenie elewacji budynku
4.	ul. Gliwicka 52	Docieplenie elewacji budynku
5.	ul. Długosza 48	Docieplenie elewacji budynku

Tabela nr 9

2021r.		
L. p.	Położenie budynku na terenie Miasta Orzesze (adres)	Zakres rzeczowy remontu lub modernizacji
1.	ul. Grzegorzcyka 1	Docieplenie elewacji budynku
2.	ul. Powstańców 15	Remont dachu
3.	ul. Matejki 1	Remont dachu
4.	ul. Szkolna 75	Docieplenie elewacji budynku
5.	ul. Gliwicka 65	Modernizacja systemu ogrzewania budynku

Tabela nr 10

2022r.		
L. p.	Położenie budynku na terenie Miasta Orzesze (adres)	Zakres rzeczowy remontu lub modernizacji
1.	ul. Powstańców 15	Docieplenie elewacji budynku
2.	ul. Grzegorzcyka 1	Modernizacja systemu ogrzewania budynku
3.	ul. Klubowa 34	Docieplenie elewacji budynku
4.	ul. Centralna 309	Docieplenie elewacji budynku
5.	ul. Gliwicka 51	Docieplenie elewacji budynku

Tabela nr 11

2023r.		
L. p.	Położenie budynku na terenie Miasta Orzesze (adres)	Zakres rzeczowy remontu lub modernizacji
1.	ul. Matejki 1	Docieplenie elewacji budynku
2.	ul. Długosza 40	Docieplenie elewacji budynku
3.	ul. Klubowa 34	Remont przydomowej oczyszczalni ścieków
4.	ul. Grzegorzcyka 5	Docieplenie elewacji budynku
5.	ul. Gliwicka 51	Docieplenie i remont dachu

Rozdział 3

Planowana sprzedaż lokali

§ 10. W okresie obowiązywania Programu dopuszcza się możliwość sprzedaży lokali mieszkalnych przy ul. Powstańców 5, wchodzących w skład istniejącej wspólnoty mieszkaniowej.

§ 11. W pozostałych budynkach, w latach 2019-2023 nie przewiduje się sprzedaży lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Orzesze, gdyż przeznaczone są one do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych, w tym potrzeb mieszkaniowych osób oczekujących na lokale mieszkalne i socjalne.

Rozdział 4

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 12. Kierunek polityki czynszowej w gminie powinien zmierzać do takiego kształtowania stawek czynszu, aby zmniejszyć dopłaty z budżetu Miasta Orzesze do utrzymania zasobu mieszkaniowego.

§ 13. Wysokość czynszu za najem lokali mieszkalnych i socjalnych, wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Orzesze, jest ustalana w drodze zarządzenia Burmistrza Miasta Orzesze.

§ 14. Miesięczny czynsz najmu za 1m² powierzchni użytkowej lokalu ustalany jest na podstawie stawki bazowej czynszu, z zastosowaniem czynników podwyższających lub obniżających wartość użytkową lokalu, a tym samym podwyższających lub obniżających stawkę bazową czynszu.

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

§ 16. Przed zmianą umowy najmu w zakresie wysokości czynszu, należy sporządzić protokół stwierdzający fakt powstania czynników przedstawionych w §15.

§ 17. Najemca jest zobowiązany uiścić czynsz wraz z opłatami związanymi z eksploatacją mieszkania miesięcznie z góry, w terminie do ostatniego dnia każdego miesiąca, za który przypada należność, do rąk wynajmującego lub na wskazany przez niego rachunek bankowy.

§ 18. Najemcy znajdujący się w trudnej sytuacji materialnej mogą ubiegać się o obniżenie czynszu. Warunkiem obniżenia czynszu jest zamieszkiwanie w lokalu, w którym w przeliczeniu na jednego członka rodziny powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego nie przekracza:

- 1) 35 m² - dla 1 osoby,
- 2) 40 m² - dla 2 osób,
- 3) 45 m² - dla 3 osób,
- 4) 55 m² - dla 4 osób,
- 5) 65 m² - dla 5 osób,
- 6) 70 m² - dla 6 osób, a w razie zamieszkiwania w lokalu mieszkalnym większej liczby osób, dla każdej kolejnej osoby zwiększa się powierzchnię użytkową tego lokalu o 5 m².

§ 19. Obniżka czynszu udzielona może zostać najemcy, który spełni kryteria dochodowe uzasadniające zastosowanie obniżki czynszu, ustalone w drodze zarządzenia Burmistrza Miasta Orzesze.

Rozdział 5

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Orzesze oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem Miasta w latach 2019-2023

§ 20. Zarządcą mieszkaniowego zasobu Miasta Orzesze jest Zakład Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Orzeszu oraz Wydział Edukacji Urzędu Miejskiego Orzesze, którzy mają na celu realizowanie Programu w zakresie:

- 1) utrzymania w należytych stanie technicznym budynków komunalnych i lokali mieszkalnych,
- 2) obsługi eksploatacyjnej budynków,
- 3) obsługi finansowo-księgowej,
- 4) zawierania umów z najemcami.

§ 21. Zakłada się możliwość, że jedynym zarządcą mieszkaniowego zasobu Miasta Orzesze w okresie objętym Programem może zostać Zakład Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Orzeszu. W pozostałym zakresie przyjmuje się, że w latach 2019-2023 nie nastąpi istotna zmiana modelu zarządzania mieszkaniowym zasobem Miasta.

§ 22. W zarządzanych zasobach jest jedna wspólnota mieszkaniowa. Wspólnota mieszkaniowa wpłaca środki finansowe na fundusz remontowy i podejmuje działania zmierzające do poprawy stanu technicznego budynku. Miasto Orzesze będzie partycypować zgodnie z posiadaniem udziałem w remontach, w zakresie określonym uchwałami wspólnoty. Zarządzanie lokalami i budynkami komunalnymi odbywa się na podstawie przepisów ustawy z dnia 23 kwietnia 1964r. Kodeks cywilny oraz ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami. Zarządzanie w budynku wspólnoty mieszkaniowej odbywa się na podstawie przepisów ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali, przepisów Kodeksu cywilnego oraz innych aktów normatywnych.

Rozdział 6

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

§ 23. 1. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2019-2023 będą:

- 1) wpływy z czynszów za najem lokali mieszkalnych, lokali socjalnych i lokali użytkowych,
- 2) dotacje z budżetu Miasta,
- 3) zaliczki na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną,
- 4) inne źródła finansowania przewidziane obowiązującymi przepisami prawa.

2. Ponadto należy rozważyć możliwość dalszego pozyskania środków zewnętrznych na potrzeby mieszkaniowe Miasta Orzesze.

§ 24. 1. Główny ciężar kosztów remontów będzie finansowany z budżetu Miasta. Znacznym problemem są zaległości najemców w opłatach z tytułu najmu za lokale mieszkalne i lokale socjalne. Na wzrost zadłużenia wpływają takie czynniki jak: zmniejszenie dochodów gospodarstw domowych lub ich całkowita utrata, wzrastające koszty mediów (woda, kanalizacja, energia elektryczna).

2. Miasto ze swej strony deklaruje pomoc poprzez:

- 1) możliwość przeniesienia najemców do lokali o mniejszej powierzchni użytkowej lub do lokali o obniżonym standardzie na zasadzie porozumienia stron,
- 2) możliwość ubiegania się o dodatki mieszkaniowe oraz dodatki energetyczne,
- 3) w uzasadnionych przypadkach możliwość rozłożenia zaległości czynszowych na dogodne raty.

Rozdział 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 Miasta Orzesze, koszty zarządu nieruchomością wspólną, a także wydatki inwestycyjne

§ 25. Tabela nr 12 przedstawia przewidywane prognozowane koszty bieżącej eksploatacji, remontów, modernizacji lokali i budynków oraz koszty zarządu nieruchomością wspólną. Podane kwoty wydatków są wartościami szacunkowymi, opartymi o przewidywany wskaźnik inflacji oraz wzrastające ceny materiałów budowlanych i mogą ulec zmianie.

§ 26. Szczegółowy plan rzeczowo-finansowy gminnego zasobu mieszkaniowego, uwzględniający konieczne koszty bieżącej eksploatacji i koszty remontów lokali i budynków, jest opracowywany na każdy rok budżetowy i jest składnikiem uchwały budżetowej danego roku.

Tabela nr 12

Lata	Ogółem	Rodzaj kosztów w zł				
		Bieżąca eksploatacja	Remonty	Modernizacja	Zarząd nieruchomością wspólną	Inwestycje
2019	1 666 843	1 157 043	380 000	120 000	9 800	-
2020	1 770 200	1 180 000	430 000	150 000	10 200	-
2021	1 845 600	1 195 000	480 000	160 000	10 600	-
2022	1 880 900	1 210 000	495 000	165 000	10 900	-
2023	1 919 200	1 230 000	510 000	168 000	11 200	-

Rozdział 8

Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Orzesze

§ 27. Przewiduje się, iż poprawa wykorzystania i racjonalizacja gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Orzesze zostanie osiągnięta poprzez:

- 1) Preferowanie zamian lokali w kierunku dostosowania standardu i kosztu utrzymania mieszkań do potrzeb i możliwości finansowych zamieszkujących w nich rodzin. W celu realizacji tego zadania rozpatrywane będą wnioski osób zainteresowanych zamianą lokali z mieszkaniowego zasobu Miasta.
- 2) Egzekwowanie regularnych i terminowych płatności czynszów oraz podjęcie działań wspomagających wywiązywanie się przez najemców z tego obowiązku m.in. poprzez: informowanie o możliwości skorzystania z pomocy społecznej, ubiegania się o dodatek mieszkaniowy lub o obniżenie czynszu.
- 3) Zmniejszenie liczby dłużników poprzez podejmowanie czynności mających na celu skuteczną windykację należności czynszowych.

§ 28. W latach 2019-2023 dopuszcza się możliwość sprzedaży mieszkań jedynie w budynku istniejącej wspólnoty mieszkaniowej.