

**Projekt**

z dnia 14 stycznia 2021 r.  
Zatwierdzony przez .....

**UCHWAŁA NR .....  
RADY MIEJSKIEJ W ZAWADZKIEM**

z dnia ..... 2021 r.

**w sprawie "Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Zawadzkie na lata 2021-2025"**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713 z późn. zm.) oraz art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2020 r. poz. 611) Rada Miejska w Zawadzkim uchwala, co następuje:

**§ 1.** Uchwala się "Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Zawadzkie na lata 2021-2025", stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

**§ 2.** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Zawadzkiego.

**§ 3.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego.

## **Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Zawadzkie na lata 2021-2025**

### **Rozdział 1 Wprowadzenie**

#### **§ 1**

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Zawadzkie na lata 2021-2025, zwany dalej Programem, jest dokumentem określającym podstawowe kierunki działania gminy Zawadzkie w zakresie gospodarowania zasobem mieszkaniowym.

Podstawowe kierunki działania gminy Zawadzkie w zakresie gospodarowania zasobem mieszkaniowym to:

- 1) optymalne wykorzystanie mieszkaniowego zasobu gminy;
- 2) sukcesywna poprawa stanu technicznego posiadanego zasobu poprzez: realizację niezbędnych remontów i modernizacji, likwidację barier architektonicznych, zmianę sposobu ogrzewania zmierzającą do ograniczenia zanieczyszczenia powietrza i poprawy efektywności energetycznej;
- 3) zapewnianie lokali socjalnych i pomieszczeń tymczasowych;
- 4) proponowanie zamian lokali w ramach zasobu, podyktowanych powierzchnią zajmowanego lokalu, a także wielkością oraz sytuacją materialną i bytową gospodarstwa domowego;
- 5) dążenie do zniesienia współwłasności we wspólnotach mieszkaniowych, w których gmina Zawadzkie ma swój udział.

#### **§ 2**

Celem Programu jest racjonalne gospodarowanie mieszkaniowym zasobem gminy, służącym do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej gminy Zawadzkie.

Tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej należy do zadań własnych gminy. Gmina wykonuje swoje zadania w zakresie tworzenia warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych, wykorzystując m.in. mieszkaniowy zasób gminy oraz poprzez wynajem lokali od innych właścicieli i podnajem osobom, których gospodarstwa domowe osiągają niski dochód. Na zasadach i w przypadkach przewidzianych w ustawie, gmina zapewnia lokale w ramach najmu socjalnego i lokale zamienne, a także zaspokaja potrzeby mieszkaniowe gospodarstw domowych o niskich dochodach. Gmina tworzy także zasób tymczasowych pomieszczeń, które przeznacza na wynajem.

#### **§ 3**

Program swoim zakresem obejmuje:

- 1) prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy Zawadzkie w poszczególnych latach;
- 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 Zawadzkie oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych latach;
- 6) źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach;
- 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 Zawadzkie, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także koszty inwestycyjne;
- 8) opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Zawadzkie, w tym w szczególności:
  - a) niezbędny zakres zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali,
  - b) planowaną sprzedaż lokali.

**Rozdział 2**  
**Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego**  
**gminy Zawadzkie w poszczególnych latach**

**§ 4**

1. Mieszkaniowy zasób gminy Zawadzkie, zwanej dalej Gminą, tworzą:
    - 1) lokale mieszkalne położone w budynkach stanowiących w całości (100%) własność Gminy;
    - 2) lokale mieszkalne położone w budynkach wspólnot mieszkaniowych;
    - 3) lokale mieszkalne położone w budynkach innych niż mieszkalne, o przeznaczeniu mieszanym.
  2. Wielkość zasobu mieszkaniowego Gminy, według stanu na dzień 31.12.2020 r., wynosi ogółem 246 lokali o łącznej powierzchni użytkowej 12.425,77 m<sup>2</sup>, w tym:
    - 1) 80 lokali o łącznej powierzchni użytkowej 4.436,64 m<sup>2</sup> - położonych w budynkach stanowiących w 100% własność Gminy;
    - 2) 160 lokali o łącznej powierzchni użytkowej 7.533,66 m<sup>2</sup> - położonych w budynkach wspólnot mieszkaniowych;
    - 3) 6 lokali o łącznej powierzchni użytkowej 455,47 m<sup>2</sup> - położonych w budynkach innych niż mieszkalne, o przeznaczeniu mieszanym.
- Powyższe obrazuje Tabela nr 1.

**Tabela nr 1**

*Mieszkaniowy zasób Gminy z uwzględnieniem miejsca położenia lokalu - stan na dzień 31.12.2020 r.*

Położenie lokalu	Ilość budynków (szt.)	Ilość lokali (szt.)		Powierzchnia użytkowa lokali (m <sup>2</sup> )	
		lokale zasiedlone	lokale niezasiedlone (pustostany)	lokale zasiedlone	lokale niezasiedlone (pustostany)
w budynkach stanowiących w 100% własność Gminy	22	67	13	3.869,23	567,41
w budynkach wspólnot mieszkaniowych	32	140	20	6.782,63	751,03
w budynkach innych niż mieszkalne (przeznaczenie mieszane)	3	4	2	355,95	99,52

3. Zasób lokali pod najem socjalny wraz z pomieszczeniami tymczasowymi, według stanu na dzień 31.12.2020 r., tworzy 19 lokali socjalnych o łącznej powierzchni użytkowej 600,11 m<sup>2</sup>.
4. Zakłada się, że w okresie objętym Programem:
  - 1) liczba komunalnych lokali mieszkalnych będzie się zmniejszać w wyniku:
    - a) sprzedaży, w drodze bezprzetargowej, na rzecz najemców lokali w budynkach wspólnot mieszkaniowych - zgodnie z zasadami określonymi w przepisach odrębnych (w szczególności, gdy sprzedaż dotyczy ostatniego lokalu w tym budynku),
    - b) sprzedaży, w drodze przetargu, wytypowanych lokali, budynków przeznaczonych do remontu kapitalnego (ze względu na wiek, zły stan techniczny, nieopłacalność przeprowadzenia remontu, z jednoczesnym wskazaniem lokali zamiennych dla najemców),
    - c) sprzedaży lokali ze względu na zmianę funkcji czy zmianę przeznaczenia (np. w budynkach użyteczności publicznej),
    - d) scalenia dwóch sąsiadujących lokali, aby lokal nieposiadający samodzielności lokalu mógł go uzyskać;

- 2) liczba komunalnych lokali mieszkalnych zwiększy się:
  - a) o lokale powstałe w wyniku adaptacji i przebudowy powierzchni niemieszkalnych na cele mieszkaniowe,
  - b) w wyniku pozyskiwania lokali na wynajem od innych właścicieli, w tym w drodze spadkobrania,
  - c) poprzez budowę budynków mieszkalnych - pod warunkiem pozyskania zewnętrznych środków finansowych;
- 3) Gmina pozyskiwać będzie lokale przeznaczone do najmu socjalnego, w tym na pomieszczenia tymczasowe, w wyniku:
  - a) przekwalifikowania lokali wynajmowanych na czas nieoznaczony w budynkach komunalnych,
  - b) budowy lokali przeznaczonych do najmu socjalnego o minimalnych standardach określonych w przepisach Prawa budowlanego,
  - c) przejścia przez Gminę budynków od jednostek organizacyjnych.
5. Stan techniczny budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy scharakteryzowano przy wykorzystaniu kryteriów oceny opisanych w Tabeli nr 4. Znaczna część budynków mieszczących lokale komunalne wykazuje się średnim stanem technicznym (93 % budynków), niewielka natomiast część - stanem technicznym złym (5 % budynków) i dobrym (2 % budynków). W mieszkaniowym zasobie Gminy brak jest budynków o bardzo dobrym stanie technicznym. Charakterystykę aktualnego stanu technicznego budynków komunalnych według danych na dzień 31.12.2020 r. zawarto w Tabeli nr 2, natomiast prognozę wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy w latach 2021-2025 przedstawia Tabela nr 3.

**Tabela nr 2**

*Charakterystyka aktualnego stanu technicznego budynków komunalnych - według danych na dzień 31.12.2020 r.*

Lp.	Ocena stanu technicznego budynku	Stopień zużycia budynku (%)	Liczba budynków w 100% gminnych (szt.)	Liczba lokali w budynkach w 100% gminnych (szt.)	Liczba budynków wspólnot mieszkaniowych (szt.)	Liczba lokali gminnych w budynkach wspólnot mieszkaniowych (szt.)	Liczba budynków innych niż mieszkaniowe – przeznaczenie mieszane (szt.)	Liczba lokali w budynkach innych niż mieszkaniowe – przeznaczenie mieszane (szt.)
1.	zły	71-100	2	16	1	1	0	0
2.	średni	21-70	20	64	30	155	3	6
3.	dobry	11-20	0	0	1	4	0	0
4.	bardzo dobry	0-10	0	0	0	0	0	0
<b>Razem:</b>			<b>22</b>	<b>80</b>	<b>32</b>	<b>160</b>	<b>3</b>	<b>6</b>

**Tabela nr 3**

Prognoza wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w latach 2021-2025

Lp.	Ocena stanu technicznego budynku	Stopień zużycia budynku (%)	Liczba budynków w 100% gminnych (szt.)					Liczba budynków we wspólnotach mieszkaniowych (szt.)				
			2021	2022	2023	2024	2025	2021	2022	2023	2024	2025
1.	zły	71-100	2	2	1	1	1	1	1	0	0	0
2.	średni	21-70	20	20	20	20	19	30	30	29	29	27
3.	dobry	11-20	0	0	1	1	2	1	1	2	2	3
4.	bardzo dobry	0-10	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

**Tabela nr 4**

Kryteria oceny stanu technicznego budynków

Stan techniczny budynku	Kryterium oceny
bardzo dobry	budynki nowo wybudowane lub po kapitalnym remoncie, wyposażone we wszystkie media (np. centralne ogrzewanie, ciepłą wodę) o stopniu zużycia nieprzekraczającym 10%, istnieje potrzeba wykonywania bieżącej konserwacji – wykonywania robót mających na celu utrzymanie sprawności technicznej elementów budynku
dobry	budynki dobrze utrzymane i konserwowane, odpowiadające wymogom obowiązujących przepisów o stopniu zużycia nieprzekraczającym 20%, istnieje potrzeba wykonywania napraw bieżących, tj. okresowych remontów elementów budynku (lokalu), które mają na celu zapobieganie skutkom zużycia tych elementów i utrzymanie budynku we właściwym stanie technicznym
średni	budynki utrzymane należyście, występują drobne uszkodzenia i ubytki niezagrożące bezpieczeństwu użytkowników lokali o stopniu zużycia nieprzekraczającym 70%; wymagana jest bieżąca konserwacja i roboty remontowe oraz naprawcze pojedynczych elementów obiektu
zły	elementy budynku posiadają znaczne uszkodzenia, okres ich użytkowania przekroczył trwałość techniczną obiektu; wymagany jest kompleksowy remont lub przeznaczenie budynku do rozbiórki; stopień zużycia przekracza 70%, istnieje pilna potrzeba wykonania remontu (wymiany) co najmniej dwóch elementów budynku (lokalu)

### Rozdział 3

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

##### § 5

1. Realizacja zadań własnych Gminy w zakresie zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wymaga utrzymania zasobu na dobrym poziomie technicznym. W tym celu konieczne jest podejmowanie działań zmierzających do zachowania substancji budowlanej wraz z instalacjami w należyłym stanie, umożliwiającym korzystanie z budynku (lokalu) zgodnie z jego przeznaczeniem.
2. Budynki stanowiące własność Gminy wymagają remontów ze względu na ich wiek, ogólny stan techniczny i konieczność dostosowania do aktualnie obowiązujących przepisów techniczno-budowlanych. Wspomniany zasób wymaga wykonywania robót adekwatnych do stopnia zużycia, wartości zabytkowej, a także okresu eksploatacji. Prace służące poprawie stanu technicznego zasobu realizowane są stosownie do możliwości finansowych Gminy, które w pełni nie pokrywają istniejących w tym zakresie potrzeb.

## § 6

Analizę potrzeb remontowych i modernizacji mieszkaniowego zasobu Gminy przeprowadza się na bieżąco poprzez:

- 1) monitorowanie stanu technicznego budynków i lokali w zakresie przeprowadzenia koniecznych remontów i napraw oraz przeglądy techniczne wykonywane zgodnie z przepisami ustawy Prawo budowlane, a także przez systematyczną kontrolę zasobu mieszkaniowego dokonywaną przez zarządcę;
- 2) opracowywanie projektów rocznych planów inwestycji i remontów bieżących budynków i lokali;
- 3) podejmowanie działań na rzecz walki z niską emisją zmierzających do ograniczenia zanieczyszczenia powietrza i poprawy efektywności energetycznej.

## § 7

1. Potrzeby remontowe budynków i lokali wynikają z konieczności:
  - 1) utrzymania stanu technicznego budynku na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia w okresie jego użytkowania;
  - 2) przeprowadzania modernizacji ze względu na wiek, ogólny stan techniczny i konieczność dostosowania do aktualnie obowiązujących przepisów techniczno-budowlanych;
  - 3) ochrony zdrowia i życia ludzi w pomieszczeniach budynku;
  - 4) racjonalnego zużycia wody i nośników energii - zgodnie z wymaganiami użytkowników lokali;
  - 5) dążenia do zmiany sposobu ogrzewania celem ograniczenia zanieczyszczenia powietrza i poprawy efektywności energetycznej;
  - 6) utrzymania wymaganego stanu estetycznego budynku.
2. Ogólny stan techniczny mieszkaniowego zasobu gminy winien ulegać systematycznej poprawie, w miarę dostosowywania stawek czynszu do wysokości odzwierciedlających rzeczywiste nakłady poniesione na utrzymanie budynków.
3. Należy przyjąć następujące priorytety w zakresie remontów i modernizacji:
  - 1) usuwanie stanów zagrożenia budynków katastrofą budowlaną;
  - 2) remonty elementów konstrukcyjnych budynków;
  - 3) zapewnienie szczelności pokryć dachowych;
  - 4) zapewnienie sprawnego działania instalacji i urządzeń;
  - 5) zapewnienie źródła ciepła dla lokali mieszkalnych;
  - 6) zapewnienie prawidłowego funkcjonowania przewodów kominowych i wentylacyjnych;
  - 7) wymiana stolarki okiennej i drzwiowej;
  - 8) termomodernizacja i remont elewacji;
  - 9) remont klatek schodowych.

## § 8

1. Plan remontów i modernizacji budynków oraz lokali tworzących mieszkaniowy zasób Gminy na lata 2021-2025, zawarty w Tabeli nr 5, uwzględnia priorytety przyjęte dla uzyskania poprawy stanu zasobu, z zachowaniem pierwszeństwa dla tych robót, które usuwają istniejący obecnie stan zagrożenia i od których zależy bezpieczeństwo mieszkańców.
2. Roboty remontowe podnoszące standard gminnych, zasiedlonych lokali, może wykonać najemca we własnym zakresie i na własny koszt - w oparciu o zawarte umowy, na podstawie opracowanych szczegółowych zasad rozliczania kosztów ulepszeń.
3. Wydatki na remonty obejmują kwoty niezbędne do przeprowadzenia remontów budynków i lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, wymienionych w § 4 ust. 1, a także remontów części wspólnych budynków adekwatnie do udziału Gminy.
4. Wielkość wydatków na remonty w kolejnych latach ustalana będzie w uchwałach budżetowych, przy uwzględnieniu możliwości finansowych Gminy oraz ustaleń niniejszego Programu.

**Tabela nr 5**

Plan remontów i modernizacji budynków oraz lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy z podziałem na lata 2021-2025

Lp.	Zakres rzeczowy	2021	2022	2023	2024	2025
1.	Remonty dachów	50.000,00	53.500,00	57.245,00	61.252,15	65.539,80
2.	Remonty kominów i wentylacji	30.000,00	32.100,00	34.347,00	36.751,29	39.323,88
3.	Remonty lub wymiana instalacji elektrycznej	30.000,00	32.100,00	34.347,00	36.751,29	39.323,88
4.	Remonty lub wymiana instalacji wodno-kanalizacyjnej	20.000,00	21.400,00	22.898,00	24.500,86	26.215,92
5.	Remonty lub wymiana źródeł ciepła	30.000,00	32.100,00	34.347,00	36.751,29	39.323,88
6.	Remonty ogólnobudowlane, w tym remonty gminnych lokali mieszkalnych - pustostany	954.300,00	1.021.101,00	1.092.578,07	1.169.058,53	1.250.892,63
7.	Wymiana stolarki okiennej i drzwiowej	40.000,00	42.800,00	45.796,00	49.001,72	52.431,84
8.	Konserwacja i usuwanie awarii	50.000,00	53.500,00	57.245,00	61.252,15	65.539,80
<b>Razem (zł):</b>		<b>1.204.300,00</b>	<b>1.288.601,00</b>	<b>1.378.803,07</b>	<b>1.475.319,28</b>	<b>1.578.591,63</b>

**Rozdział 4**  
**Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach**

**§ 9**

1. Celem sprzedaży lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy jest:
  - 1) racjonalne gospodarowanie mieszkaniowym zasobem gminy;
  - 2) prywatyzacja zasobu mieszkaniowego;
  - 3) zmniejszenie udziału Gminy w budynkach wspólnot mieszkaniowych (priorytet nadaje się sprzedaży ostatnich lokali gminnych w budynkach wspólnot mieszkaniowych);
  - 4) obniżenie kosztów utrzymania mieszkaniowego zasobu gminy;
  - 5) pozyskiwanie środków na rzecz gospodarki mieszkaniowej.
2. Dla osiągnięcia celu, o którym mowa w ust. 1, Gmina może skorzystać między innymi z uprawnień wynikających z ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, tj. z prawa złożenia najemcy oferty nabycia lokalu i prawa wypowiedzenia umowy najmu w przypadku odmowy przyjęcia oferty z zastrzeżeniem, że zapewni najemcy lokal zamienny. Uzyskane w tym trybie wolne lokale mogą być zasiedlane drogą zamiany przez osoby, które wyrażą zgodę na ich wykup, lub sprzedawane w drodze przetargu.
3. Sprzedaż lokali mieszkalnych z zasobu mieszkaniowego Gminy w latach 2021-2025 będzie kontynuowana i odbywać się będzie zgodnie z przepisami ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz ustawy o własności lokali. Szczegółowe zasady określone zostały w uchwałach przyjętych przez Radę Miejską w Zawadzkiem.

**§ 10**

1. W przypadku przeznaczenia lokali mieszkalnych z mieszkaniowego zasobu Gminy do sprzedaży, pierwszeństwo w ich nabyciu przysługuje najemcom lokali, z którymi umowy najmu zawarte zostały na czas nieoznaczony - sprzedaż następuje w takim przypadku w trybie bezprzetargowym - zgodnie z uchwałą.

2. Przedmiotem sprzedaży na warunkach i za cenę ustaloną w trybie przetargowym mogą być lokale mieszkalne wolne w sensie prawnym, jeżeli jest to gospodarczo i ekonomicznie uzasadnione np. lokale oraz budynki wymagające przeprowadzenia remontów lub modernizacji (w przypadku wysokich kosztów utrzymania) oraz ostatnie lokale w budynkach wspólnot mieszkaniowych.
3. W okresie objętym Programem planuje się sprzedaż lokali mieszkalnych z uwzględnieniem bonifikat.
4. Przy ustalaniu wysokości bonifikaty należy uwzględnić w szczególności: stan techniczny i wiek budynku, w którym mieści się przeznaczony do sprzedaży lokal mieszkalny, długość trwania najmu oraz fakt jednoczesnej sprzedaży wszystkich lokali mieszkalnych pozostałych do zbycia w danym budynku mieszkalnym. Kryteria wnioskowania do Rady Miejskiej w Zawadzkim o wyrażenie zgody na udzielenie ww. bonifikat określi Burmistrz Zawadzkiego w drodze zarządzenia.
5. Dopuszcza się sprzedaż w drodze bezprzetargowej, bez udzielenia bonifikaty, na zasadach ogólnych, lokali mieszkalnych podzielonych odrębnymi tytułami prawnymi, celem ich scalenia. Gmina na wniosek właściciela lokalu sąsiadującego może zbyć wolny lokal bądź pomieszczenie stanowiące jedną z części lokalu podzielonego.
6. Najemca przy nabyciu lokalu winien zwrócić Gminie 100% środków finansowych wydatkowanych z budżetu Gminy na jego remont oraz na remont części wspólnych budynku, za okres 36 miesięcy poprzedzających dzień sprzedaży lokalu.
7. Gmina odmawia sprzedaży lokalu, jeżeli członek gospodarstwa domowego posiada tytuł prawny do nieruchomości, która spełnia warunki przebywania ludzi na pobyt stały, położonej w tej samej lub pobliskiej miejscowości.

## § 11

Wyłączone ze sprzedaży zostają następujące lokale:

- 1) lokale w budynkach stanowiących w 100% własność Gminy, wymienionych w Tabeli nr 6;
- 2) lokale mieszczące się w budynkach przeznaczonych do realizacji zadań użyteczności publicznej, w szczególności w budynkach placówek opiekuńczo-wychowawczych, oświatowych, kulturalnych, administracyjnych;
- 3) lokale w budynkach położonych na terenie, dla którego miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego określa przeznaczenie inne niż mieszkaniowe;
- 4) lokale w budynkach, dla których przewidziana jest zmiana funkcji poprzez zmianę sposobu użytkowania;
- 5) lokale w budynkach przeznaczonych do wyburzenia bądź do remontu kapitalnego ze względu na zagrożenia potwierdzone decyzją nadzoru budowlanego;
- 6) lokale przeznaczone do najmu socjalnego, za wyjątkiem ostatnich lokali w budynkach wspólnot mieszkaniowych oraz lokali zamiennych;
- 7) lokale, co do których stwierdzono zaległości czynszowe bądź inne zaległości finansowe w stosunku do Gminy;
- 8) lokale, co do których stwierdzono inne przyczyny prawne uniemożliwiające sprzedaż lokalu;
- 9) lokale, co do których nie uzyskano samodzielności lokalu.

### **Tabela nr 6**

*Wykaz budynków stanowiących 100% własności Gminy, mieszczących lokale komunalne wyłączone ze sprzedaży*

<b>Lp.</b>	<b>Adres budynku</b>	<b>Liczba lokali (szt.)</b>	<b>Powierzchnia budynku (m<sup>2</sup>)</b>
1.	Zawadzkie, ul. Lubliniecka 7b	3	98,96
2.	Zawadzkie, ul. Opolska 14	8	296,66
3.	Zawadzkie, ul. Opolska 16	8	278,56
4.	Zawadzkie, ul. Opolska 20a	4	132,46
5.	Kielcza, ul. Stare Osiedle 11	8	428,56
<b>Razem:</b>		<b>31</b>	<b>1.235,20</b>



## § 12

1. Prognozę sprzedaży sporządzono na podstawie analizy danych z lat ubiegłych, obejmujących liczbę oraz powierzchnię użytkową sprzedanych lokali mieszkalnych.
2. W latach 2018-2020 sprzedaż lokali mieszkalnych przedstawiała się następująco: w roku 2018 - 3 lokale, w roku 2019 - 5 lokali, w roku 2020 - 4 lokale.
3. W kolejnych latach 2021-2025 przewiduje się sprzedaż na poziomie około 8 lokali mieszkalnych rocznie.
4. Dopuszcza się korektę planu sprzedaży lokali mieszkalnych wynikającą ze zwiększonego zainteresowania nabyciem lokali bądź też podyktowaną ważnym interesem Gminy.
5. Przyjmuje się *Plan sprzedaży lokali mieszkalnych na lata 2021-2025*, przedstawiony w Tabeli nr 7.

### **Tabela nr 7**

#### *Plan sprzedaży lokali mieszkalnych na lata 2021-2025*

<b>Rok sprzedaży</b>	<b>Liczba lokali mieszkalnych wyznaczonych do sprzedaży ogółem (szt.)</b>	<b>Liczba lokali mieszkalnych wyznaczonych do sprzedaży w trybie bezprzetargowym (szt.)</b>	<b>Liczba lokali mieszkalnych wyznaczonych do sprzedaży w trybie przetargowym (szt.)</b>
2021	8	5	3
2022	8	5	3
2023	8	5	3
2024	8	5	3
2025	8	5	3
<b>Razem:</b>	<b>40</b>	<b>25</b>	<b>15</b>

## **Rozdział 5**

### **Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu**

## § 13

1. Burmistrz Zawadzkiego ustala, w drodze zarządzenia, stawki czynszu za najem 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego zgodnie z ustawą *o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego* oraz w oparciu o ustalenia Programu.
2. W celu zrównoważenia wydatków na utrzymanie zasobu mieszkaniowego z dochodami z tytułu czynszu najmu lokali komunalnych uznaje się za konieczne dążenie do sytuacji, w której stawka czynszu będzie zapewniać pokrycie kosztów poniesionych na utrzymanie zasobu, a w szczególności: kosztów bieżącej eksploatacji, konserwacji, remontów, kosztów zarządu oraz kosztów utrzymania przyległych do budynków terenów przydomowych.
3. Czynniki wpływające na ustalenie wysokości stawki czynszu za najem lokali mieszkalnych to m.in.:
  - 1) położenie lokalu w budynku;
  - 2) wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stan;
  - 3) ogólny stan techniczny budynku;
  - 4) powierzchnia użytkowa lokalu powyżej 80 m<sup>2</sup>.
4. Od dnia 01.07.2021 r. wprowadza się nową stawkę bazową do obliczania czynszu najmu w wysokości 7,80 zł za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego. Konieczność podwyższenia stawki wynika z dużych zaległości remontowych, złego stanu technicznego zasobu mieszkaniowego i występowania coraz większej liczby awarii w zasobie.
5. Podstawą kalkulacji stawki bazowej czynszu najmu są w szczególności: koszty poniesione na utrzymanie zasobu w roku poprzedzającym ustalenie stawki bazowej czynszu najmu, planowane koszty na rok następny, stopień inflacji.

6. Zmianę stawki bazowej czynszu najmu podaje się do publicznej wiadomości.
7. Stawka bazowa czynszu będzie aktualizowana nie częściej niż raz na 12 miesięcy, nie może być podwyższona więcej niż o 3% wartości wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych dla województwa opolskiego (wynoszącego w okresie od 01.10.2020 r. do 31.03.2021 r. - 3.915,51 zł/ 1 m<sup>2</sup>), ale nie może być niższa niż średnioroczny wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem ogłoszony przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego za rok poprzedni.
8. Ustala się miesięczną opłatę za każde pomieszczenie zajmowane przez najemcę lokalu mieszkalnego na cele gospodarcze (komórki gospodarcze, piwnice, strychy itp.) w wysokości 20,00 zł.

#### § 14

1. Do ustalenia wymiaru stawki czynszu najmu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu mają zastosowanie czynniki obniżające i podwyższające wartość użytkową lokalu:
  - 1) czynniki obniżające wartość użytkową lokalu:
    - a) brak centralnego ogrzewania w lokalu – 10%,
    - b) brak łazienki w lokalu – 10%,
    - c) brak WC w lokalu – 10%,
    - d) brak bieżącej wody w lokalu – 5%,
    - e) lokal zlokalizowany jest na poddaszu lub w suterenie – 5%,
  - 2) czynniki podwyższające wartość użytkową lokalu:
    - a) lokal znajduje się w budynku, w którym po dniu 01.01.2008 r. przeprowadzono kapitalny remont dachu i/lub przeprowadzono termomodernizację budynku – 20%,
    - b) wymieniono źródło ogrzewania z paliwa stałego na niskoemisyjne lub sieciowe np. gazowe, miejskie – 20%,
    - c) powierzchnia lokalu w przeliczeniu na 1 osobę, w przypadku gospodarstwa wieloosobowego, powyżej 25 m<sup>2</sup> – 15%,
    - d) powierzchnia lokalu w przeliczeniu na 1 osobę, w przypadku gospodarstwa jednoosobowego, powyżej 35 m<sup>2</sup> – 15%,
    - e) położenie lokalu w budynku jednorodzinnym – 35%,
    - f) lokal o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m<sup>2</sup> – 15%.
2. Dopuszcza się dokonywanie zmian w wysokości czynszu najmu w trakcie trwania stosunku najmu, gdy:
  - 1) zwiększy się wartość użytkowa lokalu wskutek ulepszeń wykonanych przez wynajmującego,
  - 2) zmniejszy się wartość użytkowa lokalu wskutek zmniejszenia wyposażenia technicznego lokalu, pogorszenia stanu technicznego budynku lub ujawnienia wad ograniczających przydatność lokalu.
3. Podstawą dokonania zmian, o których mowa w ust. 2, winien być protokół potwierdzający stan faktyczny.
4. Maksymalne obniżenie lub podwyższenie stawki bazowej na skutek czynników wymienionych w ust. 1 i 2 nie może przekroczyć 40%.
5. Ustala się stawkę czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej w przypadku najmu socjalnego lokalu oraz najmu tymczasowych pomieszczeń - w wysokości 50% najniższego czynszu obowiązującego w lokalach mieszkalnych zasobu Gminy.
6. Do stawki czynszu najmu socjalnego lokalu oraz pomieszczenia tymczasowego nie stosuje się czynników podwyższających ani obniżających ich wartość użytkową.

#### § 15

1. Przyjmuje się możliwość stosowania obniżek czynszu ze względu na wysokość dochodu przypadającego na jednego członka gospodarstwa domowego najemcy. Burmistrz Zawadzkiego ustala stawki czynszu oraz udziela obniżki czynszu według następujących zasad:
  - 1) obniżki czynszu udziela się na wniosek najemcy, na okres 12 miesięcy, z możliwością przedłużenia na kolejne okresy dwunastomiesięczne, gdy uzasadnia to wysokość dochodu gospodarstwa domowego najemcy;
  - 2) najemca ubiegający się o obniżkę czynszu zobowiązany jest przedłożyć deklarację o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego, stosownie do przepisów o dodatkach mieszkaniowych;

- 3) najemca, który nie zalega w opłatach czynszowych lub innych opłatach za używanie lokalu, może ubiegać się o obniżkę czynszu;
  - 4) obniżki czynszu nie dotyczą lokali socjalnych i pomieszczeń tymczasowych;
  - 5) ustala się progi dochodowe dla gospodarstw domowych, uprawniające do obniżki czynszu, zgodnie z Tabelą nr 8.
2. W stosunku do osób znajdujących w trudnej sytuacji materialnej, stosuje się ponadto system dodatków mieszkaniowych, z zachowaniem ustawowych warunków ich przyznawania.

**Tabela nr 8**

*Progi dochodowe uprawniające do obniżki czynszu najmu lokali mieszkalnych od dnia 01.07.2021 r.*

<b>Rodzaj gospodarstwa domowego</b>	<b>Dochód na 1 osobę w gospodarstwie domowym</b>	<b>Wysokość zastosowanej obniżki (%)</b>
Gospodarstwa wieloosobowe	do 60% najniższej emerytury	20
	od 61% do 100% najniższej emerytury	10
Gospodarstwa jednoosobowe	do 100% najniższej emerytury	20
	od 101% do 125% najniższej emerytury	10

**§ 16**

1. Dokonanie przez najemcę ulepszeń lokalu mieszkalnego na jego koszt, za uprzednią zgodą wynajmującego i na podstawie pisemnej umowy określającej sposób rozliczenia poniesionych nakładów, nie powoduje zmiany wysokości czynszu najmu. Powyższe nie dotyczy zmiany systemu ogrzewania.
2. W przypadku, gdy najemca we własnym zakresie i za zgodą wynajmującego dokona trwałej zmiany systemu ogrzewania opartego na paliwie stałym na niskoemisyjny system ogrzewania, nastąpi zwolnienie z obowiązku uiszczania czynszu najmu przez 12 miesięcy. Powyższe nie dotyczy opłat niezależnych od wynajmującego, w szczególności opłaty za wodę, ścieki, odbiór odpadów komunalnych. Zwolnienie z czynszu najmu dotyczy również najemców lokali, którzy na własny koszt przeprowadzili całkowitą wymianę stolarki okiennej oraz drzwi wejściowych. Szczegóły składania wniosków o zwolnienie z czynszu najmu określi Burmistrz Zawadzkiego w drodze zarządzenia.
3. Przepisu ust. 2 nie stosuje się do lokali położonych w budynkach, które zostały przyłączone do niskoemisyjnego źródła ciepła (preferowane ciepło sieciowe) bądź też dokonano w nich całkowitej wymiany stolarki okiennej oraz drzwi wejściowych w ramach inwestycji prowadzonej przez Gminę lub w ramach inwestycji prowadzonej przez wspólnotę mieszkaniową z udziałem Gminy.
4. Prowadzenie działalności gospodarczej w lokalu mieszkalnym należącym do Gminy jest możliwe, przy zachowaniu następujących warunków:
  - 1) najemca ubiegający się o udzielenie zgody na prowadzenie działalności gospodarczej w lokalu mieszkalnym zobowiązany jest do złożenia pisemnego wniosku wraz z dokumentami potwierdzającymi rodzaj prowadzonej działalności;
  - 2) otrzymanie zgody na prowadzenie działalności gospodarczej związane jest z podwyższeniem czynszu najmu o 100% za 30% powierzchni lokalu mieszkalnego zajmowanego przez najemcę;
  - 3) prowadzenie działalności gospodarczej nie może zakłócać spokoju najemców innych lokali, zmieniać funkcji oraz przeznaczenia lokalu mieszkalnego.

## **Rozdział 6**

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

#### **§ 17**

1. W budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy, zasady sprawowania zarządu określają właściciele poprzez podjęcie uchwały wyboru zarządu i zarządcy.
2. Mieszkaniowym zasobem Gminy na podstawie zawartej umowy administruje Zakład Gospodarki Komunalnej „ZAW – KOM” Sp. z o.o. z siedzibą w Zawadzkiem.
3. Wspólnoty Mieszkaniowe z udziałem Gminy zarządzane są przez:
  - 1) Zakład Gospodarki Komunalnej „ZAW – KOM” Sp. z o.o. z siedzibą w Zawadzkiem;
  - 2) ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIAMI Wanda Karaś z siedzibą w Krupskim Młynie.
4. Gmina Zawadzkie posiada lokale mieszkalne w budynkach objętym trwałym zarządem, tj. w budynku Ochotniczej Straży Pożarnej w Zawadzkiem oraz w budynku Publicznej Szkoły Podstawowej w Żędowicach, a także w budynku należącym do Spółdzielni Mieszkaniowej „HUTNIK” w Zawadzkiem. Powyższe lokale są administrowane odpowiednio przez: pracownika Urzędu Miejskiego w Zawadzkiem, trwałego zarządcę oraz przez Spółdzielnię Mieszkaniową „HUTNIK” w Zawadzkiem. Docelowo przewiduje się wyłączenie lokali mieszkalnych z trwałego zarządu oraz lokali mieszkalnych zlokalizowanych w budynkach innych niż mieszkalne i przekazanie ich w administrowanie podmiotowi świadczącemu takie usługi.
5. W najbliższych latach dopuszcza się, dla całości lub dla części gminnego zasobu, zmianę sposobu zarządzania np. poprzez ogłoszenie przetargu na administratora zasobu, samodzielne zarządzanie zasobem przez Gminę lub inne.

## **Rozdział 7**

### **Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach**

#### **§ 18**

1. Podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2021-2025 będą przychody z czynszów za najem lokali oraz pomieszczeń zajmowanych na cele gospodarcze, a także środki z budżetu Gminy.
2. Przychody te będą w całości przeznaczone na pokrycie kosztów związanych z bieżącym utrzymaniem oraz remontami mieszkaniowego zasobu Gminy.
3. Założenia przyjęte w Programie zmiierzają w kierunku racjonalizacji źródeł finansowania gospodarki mieszkaniowej na terenie Gminy. Docelowo zakłada się osiągnięcie maksymalnego stopnia samofinansowania w zakresie bieżącego utrzymania i remontów zasobów mieszkaniowych. Służą temu zmiany w sposobie zarządzania zasobem mieszkaniowym Gminy, urealnienie polityki czynszowej oraz prywatyzacja zasobu.
4. Ważnym i pewnym źródłem finansowania pozyskania nowych lokali mieszkalnych oraz modernizacji istniejącego zasobu mieszkaniowego stać się muszą środki pochodzące ze sprzedaży lokali mieszkalnych. Będzie to realizacja postulowanej od wielu lat zasady, aby wszystkie środki uzyskane z gospodarowania komunalnym zasobem Gminy były wykorzystywane na utrzymanie tego zasobu, ze szczególnym uwzględnieniem budowy nowych lokali mieszkalnych.
5. Dodatkowymi źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej mogą być:
  - 1) środki z budżetu państwa;
  - 2) kredyty na remonty, w tym remonty termomodernizacyjne;
  - 3) dotacje;
  - 4) inne środki pomocowe.
6. Gmina partycypuje również w kosztach zarządu nieruchomością wspólną i w remontach nieruchomości - zgodnie z posiadany udziałem w nieruchomości. Zakres zarządu i remontów określają każdorazowo uchwały podejmowane przez wspólnoty mieszkaniowe. Gmina jest współwłaścicielem w 32 wspólnotach mieszkaniowych, w których posiada udział.

## Rozdział 8

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

#### § 19

1. Do szacunkowego określenia prognozy kosztów w kolejnych latach jako bazowe przyjęto koszty planowane na utrzymanie mieszkaniowego zasobu Gminy w roku 2020, ustalone na podstawie planu do budżetu.
2. Prognoza kosztów została sporządzona z uwzględnieniem następujących założeń:
  - 1) przyjęto coroczny wzrost kosztów z uwagi na inflację oraz podwyżki cen usług komunalnych takich jak: energia cieplna, energia elektryczna, dostawa wody i odprowadzenie ścieków, wzrost podatku od nieruchomości itd.;
  - 2) założono zmniejszenie kosztów zaliczek wnoszonych do wspólnot mieszkaniowych z tytułu sprzedaży lokali gminnych oraz korekty udziałów;
  - 3) założono ograniczenie do minimum kosztów remontów lokali we wspólnotach mieszkaniowych jako potencjalnie przeznaczonych do zbycia;
  - 4) przyjęto wzrost nakładów na remonty i modernizacje podyktowane koniecznością utrzymania zasobu mieszkaniowego w należyłym stanie technicznym.
3. Wielkość realna wydatków na utrzymanie mieszkaniowego zasobu Gminy w kolejnych latach będzie określana w uchwałach budżetowych, przy uwzględnieniu możliwości finansowych Gminy.

#### Tabela nr 9

Planowane koszty w latach 2021 – 2025.

Lp.	Zadania	Zbiorcze zestawienie planowanych wydatków na utrzymanie mieszkaniowego zasobu Gminy w latach 2021-2025 (zł)				
		2021	2022	2023	2024	2025
1.	Wydatki na remonty	954.300,00	1.021.101,00	1.092.578,07	1.169.058,53	1.250.892,63
2.	Wydatki inwestycyjne	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
3.	Wydatki związane z bieżącym utrzymaniem mieszkaniowego zasobu Gminy	375.000,00	401.250,00	429.337,50	459.391,13	491.548,50
4.	Administrowanie lokalami komunalnymi	71.000,00	75.970,00	81.287,90	86.978,05	93.066,52
5.	Administrowanie lokalami we wspólnotach mieszkaniowych	72.000,00	77.040,00	82.432,80	88.203,10	94.377,31
6.	Zaliczki przekazywane do wspólnot mieszkaniowych	717.000,00	767.190,00	820.893,30	878.355,83	939.840,74
<b>Kwota łączna wydatków:</b>		<b>2.189.300,00</b>	<b>2.342.551,00</b>	<b>2.506.529,57</b>	<b>2.681.986,64</b>	<b>2.869.725,70</b>

## Rozdział 9

### Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy (w szczególności: niezbędny zakres zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali oraz planowana sprzedaż lokali)

#### § 20

Wśród innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy wymienić należy:

- 1) kontynuację prywatyzacji lokali mieszkalnych w budynkach wspólnot mieszkaniowych - działania te pozwolą na odciążenie budżetu gminy z kosztów utrzymania, ponadto zapewnią wpływy ze sprzedaży, które przeznaczy się na remonty mieszkaniowego zasobu gminy;
- 2) realizację remontów i inwestycji w zakresie budownictwa mieszkaniowego;
- 3) zamianę lokali związaną z remontami budynków i lokali oraz planowaną sprzedażą lokali zgodnie z przepisami ustawy *o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego*;
- 4) pozyskiwanie środków - dotacji z budżetu państwa na remonty mieszkaniowego zasobu Gminy.

#### § 21

Dodatkowe działania dotyczące racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy oraz zaspokajania potrzeb mieszkaniowych to:

- 1) regulacja wysokości czynszów w oparciu o parametry określone w § 13 ust. 5;
- 2) bieżąca windykacja należności z tytułu użytkowania mieszkaniowego zasobu Gminy oraz podejmowanie działań w celu regularnego i terminowego otrzymywania należności poprzez rozkładanie należności na raty, nawiązywanie bezpośredniego kontaktu z dłużnikiem, celem udzielenia informacji o możliwości skorzystania z dostępnych form pomocy;
- 3) kontynuowanie współpracy z Ośrodkiem Pomocy Społecznej w Zawadzkiem w zakresie ustalania sposobów udzielenia pomocy dłużnikowi na podstawie diagnozy społecznej środowiska przeprowadzanej przez pracowników socjalnych (wywiady środowiskowe wraz z planem pomocy), celem zapewnienia regularnej i terminowej płatności czynszu oraz wspierania gospodarstw domowych eksmitowanych z mieszkaniowego zasobu Gminy;
- 4) racjonalizacja zarządzania nieruchomościami mająca na celu obniżenie kosztów zarządu nieruchomościami Gminy;
- 5) poszerzanie wielkości mieszkaniowego zasobu Gminy, w szczególności poprzez pozyskiwanie lokali na wynajem od innych właścicieli np. poprzez zamianę lokali, najem lokali;
- 6) efektywne realizowanie zamian lokali i stymulowanie aktywności najemców w zakresie zamian lokali w celu dostosowania standardu i wielkości lokalu mieszkalnego do możliwości finansowych i stanu rodziny najemcy;
- 7) stopniowe przekwalifikowywanie lokali na najem socjalny w budynkach w 100% komunalnych;
- 8) zapewnienie pierwszeństwa w wynajmie lokali osobom umieszczonym na listach uprawnionych do najmu lokali w danym roku (także przy zamianach), które zobowiążą się do wykonania remontów we własnym zakresie i na własny koszt;
- 9) stopniowa likwidacja lokali z wspólnym użytkowaniem pomieszczeń np. wc, łazienki, kuchni, przedpokoju (tzw. scalenie lokalu);
- 10) realizowanie kilku wyroków eksmisyjnych poprzez zapewnienie jednego, wspólnego lokalu mieszkalnego lub tymczasowego pomieszczenia;
- 11) wyodrębnienie z zasobu mieszkaniowego gminy (w miarę potrzeby wspólnoty samorządowej) lokali służących celom pomocy społecznej, a będących np. dla osób niepełnosprawnych, osób opuszczających pieczę zastępczą, niewymagających usług świadczonych całodobowo przez jednostkę, miejscem pobytu i wsparcia w codziennym funkcjonowaniu;
- 12) zbywanie nieruchomości bądź ich części niezabudowanych budynkami, stanowiących własność Gminy, a służących wyłącznie zaspokajaniu potrzeb członków wspólnot mieszkaniowych sąsiadujących z tymi nieruchomościami - tym wspólnotom lub ich członkom;
- 13) przekazywanie sprawowanego dotychczas zarządu nieruchomościami zabudowanymi i niezabudowanymi, stanowiącymi własność Gminy, jednostkom organizacyjnym gminy właściwym do sprawowania zarządu takimi nieruchomościami bądź podmiotom gospodarczym, spełniającym wymagania ustawy *o gospodarce nieruchomościami* w tym zakresie;

- 14) pozyskiwanie tymczasowych pomieszczeń bez obciążania mieszkaniowego zasobu Gminy, poprzez ich wynajmowanie od właścicieli;
- 15) wyznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego Gminy terenów pod budownictwo jednorodzinne oraz pod zabudowę wielorodzinnymi budynkami mieszkalnymi i mieszkalno-usługowymi, a także zbywanie tych terenów;
- 16) zmianę sposobu ogrzewania opartego na paliwach stałych na inne systemy grzewcze w celu ograniczenia zanieczyszczenia powietrza i poprawy efektywności energetycznej;
- 17) likwidacja niesamodzielnych lokali;
- 18) łączenie bardzo małych lokali sąsiadujących ze sobą bądź dzielenie dużych lokali na mniejsze, samodzielne lokale.