

**UCHWAŁA NR XL/423/13  
RADY MIEJSKIEJ W KLUCZBORKU**

z dnia 30 października 2013 r.

**w sprawie przyjęcia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Kluczbork  
na lata 2014-2018**

Na podstawie art. 18 ust.2 pkt 15 i art.40 ust.1 i 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym

(Dz. U. z 2013r, poz.594 z późn.zm.) oraz art.21 ust.1 pkt 1 i ust.2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego( Dz. U z 2005r. Nr 31, poz.266 z późn. zm.), Rada Miejska w Kluczborku uchwala, co następuje:

**§ 1.** Uchwala się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem

Gminy Kluczbork na lata 2014-2018, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

**§ 2.** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Kluczborka.

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

Przewodniczący Rady  
Miejskiej w Kluczborku

**Janusz Kędzia**

## **Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Kluczbork lata 2014 -2018.**

Artykuły powołane w niniejszym programie, bez bliższego określenia oznaczają artykuły ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego ( Dz. U. Nr 71 poz. 733 z późn. zm. ).

### **Rozdział I**

#### **Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy w poszczególnych latach z podziałem na lokale mieszkalne, lokale socjalne oraz pomieszczenia tymczasowe.**

1.Wielkość zasobów mieszkaniowych Gminy Kluczbork wg stanu na dzień 30 czerwca 2013 roku wynosi 679 lokali komunalnych o łącznej powierzchni użytkowej 31 849,49 m<sup>2</sup>

2.Mieszkania zlokalizowane są w 219 obiektach budowlanych, z czego 33 obiektami zarządza Miejski Zarząd Obiektów Komunalnych w Kluczborku, a pozostałymi 186 obiektami zarządzają zarządy bądź zarządcy poszczególnych wspólnot mieszkaniowych.

W powyższej ogólnej ilości lokali komunalnych znajduje się 68 lokali socjalnych o łącznej powierzchni użytkowej 2 247,14 m<sup>2</sup> oraz 2 pomieszczenia tymczasowe o powierzchni użytkowej 49,90 m<sup>2</sup>. Wielkość zasobu mieszkaniowego Gminy Kluczbork przedstawia Tabela Nr 1.

Średnia wielkość lokalu mieszkalnego kształtuje się w granicach 46,91 m<sup>2</sup> pow. użytkowej, natomiast średnia wielkość lokalu socjalnego wynosi 33,05 m<sup>2</sup> pow. użytkowej. W ogólnej liczbie lokali komunalnych 10% stanowią lokale socjalne, natomiast 0,3% to pomieszczenia tymczasowe.

**TABELA NR 1.**

| WIELKOŚĆ ZASOBU MIESZKANIOWEGO |                           |                     |                 |                                |                 |                                |                   |                                |
|--------------------------------|---------------------------|---------------------|-----------------|--------------------------------|-----------------|--------------------------------|-------------------|--------------------------------|
| Lp.                            | SPOSÓB<br>ZARZĄDZANIA     | Zasoby mieszkaniowe |                 |                                | Lokale socjalne |                                | Lokale tymczasowe |                                |
|                                |                           | Ilość<br>obiektów   | Ilość<br>lokali | Pow .<br>użytk. m <sup>2</sup> | Ilość           | Pow .<br>użytk. m <sup>2</sup> | ilość             | Pow .<br>użytk. m <sup>2</sup> |
| 1                              | 2                         | 3                   | 4               | 5                              | 6               | 7                              | 8                 | 9                              |
| 1                              | MZOK KLUCZBORK            | 33                  | 192             | 8737,17                        | 30              | 1122,63                        | -                 | -                              |
| 2                              | WSPÓLNOTY<br>MIESZKANIOWE | 186                 | 487             | 23112,32                       | 38              | 1124,51                        | 2                 | 49,9                           |
| RAZEM                          |                           | 219                 | 679             | 31849,49                       | 68              | 2247,14                        | 2                 | 49,9                           |

Na łączną liczbę 679 mieszkań, 60 lokali znajduje się na terenach wiejskich zlokalizowanych w 19 obiektach. Z 33 obiektów zarządzanych przez Miejski Zarząd Obiektów Komunalnych 93,94 % to obiekty wybudowane przed 1945 rokiem. W obiektach komunalnych zlokalizowanych jest od 2 do 32 lokali mieszkalnych. Wybudowane zostały w technologii tradycyjnej ze stropami drewnianymi, więźbą dachową pokrytą dachówką lub papą, stolarką okienną najczęściej skrzynkową i wyposażone głównie w ogrzewanie piecowe. Wszystkie obiekty posiadają instalację elektryczną oraz wodno-kanalizacyjną. Na terenach wiejskich część obiektów podłączona jest do kanalizacji sanitarnej, część posiada przy obiektowe oczyszczalnie lub szamba.

Z uwagi na wiek obiektów mieszkalnych wymagane są bieżące remonty i modernizacje w szczególności związane z pokryciami dachowymi, ogrzewaniem i wentylacją, elewacjami, stolarką okienną i drzwiową. W części obiektów dokonano dobudowy wentylacji. Na przełomie lat 2011-2012 dokonano kapitalnego remontu i przebudowy budynku mieszkalnego w Kluczborku przy ulicy Mickiewicza 12a, uzyskując 8 lokali socjalnych. Z zasobu mieszkaniowego wyznacza się 2 obiekty przeznaczone do rozbiórki – Smardy Górne przy ulicy Mostowej 3a z uwagi na zły stan techniczny oraz Baków Dobrzyny z uwagi na przebudowę drogi krajowej S-11.

3. Analizując stan techniczny obiektów i lokali komunalnych, konieczne jest przeprowadzanie dalszych remontów i modernizacji w takim standardzie i zakresie, aby można było zapewnić bezpieczne warunki lokalowe mieszkańcom z uwzględnieniem możliwości finansowych gminy oraz wspólnot mieszkaniowych. Stan techniczny wyposażenia lokali komunalnych w podstawowe instalacje przedstawiono w Tabeli Nr 2.

**TABELA NR 2.**

| STAN TECHNICZNY WYPOSAŻENIA LOKALI KOMUNALNYCH |                                    |                     |                      |
|------------------------------------------------|------------------------------------|---------------------|----------------------|
| L.p.                                           | RODZAJ INSTALACJI LUB URZĄDZENIA   | PROCENT WYPOSAŻENIA | UWAGI<br>MZOK + WSP. |
| 1                                              | 2                                  | 3                   | 4                    |
| 1                                              | Instalacja elektryczna             | 100,00%             |                      |
| 2                                              | Instalacja wodociągowa             | 100,00%             |                      |
| 3                                              | Podłączenie kanalizacji sanitarnej | 100,00%             | 4,27 % szamba        |
| 4                                              | WC w lokalach                      | 70,55%              | 147 + 332            |
| 5                                              | Łazienki                           | 63,92%              | 132 + 302            |
| 6                                              | Instalacje gazowe                  | 69,22%              | 94 + 376             |
| 7                                              | Instalacja centralnego ogrzewania  | 24,89%              | 76 + 93              |
| 8                                              | Ogrzewanie piecowe                 | 73,93%              | 108 + 394            |
| 9                                              | Ogrzewanie elektryczne             | 1,18%               | 8 + -                |

4. Uwzględniając potrzeby oraz możliwości finansowe Gminy Kluczbork przewiduje się wybudowanie w latach 2016 – 2018 , 24 nowych mieszkań komunalnych stosownie do uchwały Nr XXXI/345/13 Rady Miejskiej dotyczącej wieloletniej prognozy finansowej. Jednocześnie w odniesieniu do lat poprzednich zwiększono ilość lokali socjalnych do 68 w roku 2013 oraz utworzono 2 pomieszczenia tymczasowe. Ponadto stworzono warunki umożliwiające dalszy wzrost ilości lokali socjalnych do 114, typując 7 obiektów mieszkalnych z przeznaczeniem na lokale socjalne zgodnie z podjętą uchwałą Nr XXXIV/334/05 Rady Miejskiej w Kluczborku. Podyktowane jest to dużym zapotrzebowaniem na lokale socjalne. Natomiast wzrost liczby pomieszczeń tymczasowych uzależniony będzie od bieżących potrzeb.

Prognozę wielkości zasobu mieszkaniowego Gminy Kluczbork na lata 2014 – 2018  
przedstawiono w Tabeli nr 3,

**TABELA NR 3.**

| LP. | ROK  | ZASOBY MIESZKANIOWE - LOKALE |          |            |                  |                  | UWAGI<br>STAN NA<br>DZIEŃ |
|-----|------|------------------------------|----------|------------|------------------|------------------|---------------------------|
|     |      | OGÓŁEM                       | SOCJALNE | TYMCZASOWE | DO<br>SPRZEDANIA | NOWO<br>BUDOWANE |                           |
| 1   | 2    | 2                            | 4        | 5          | 6                | 7                | 8                         |
| 1   | 2013 | 679                          | 68       | 2          | -                | -                | 30.06.13                  |
| 2   | 2013 | 675                          | 68       | 2          | 4                | -                | 31.12.13                  |
| 3   | 2014 | 663                          | 73       | 2          | 12               | -                | 31.12.14                  |
| 4   | 2015 | 651                          | 78       | 2          | 12               | -                | 31.12.15                  |
| 5   | 2016 | 651                          | 83       | 2          | 12               | 12               | 31.12.16                  |
| 6   | 2017 | 651                          | 88       | 2          | 12               | 12               | 31.12.17                  |
| 7   | 2018 | 639                          | 93       | 2          | 12               | -                | 31.12.18                  |

## Rozdział II

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

Analizując stan techniczny budynków i lokali zasobu mieszkaniowego Gminy Kluczbork, ustalono wielkość potrzeb remontowych i modernizacyjnych z podziałem na kolejne lata, co przedstawiono w Tabeli nr 4. Część obiektów będąca w rejestrze zabytków została objęta lub będzie objęta programem rewitalizacji zgodnie z opracowanym programem „Lokalny Program Rewitalizacji Miasta Kluczborka 2009-2015”. Część w/w obiektów ma możliwość dofinansowania niezbędnych remontów z budżetu gminy w wysokości c. a, 50 % wartości robót.

**TABELA NR 4.**

| PLANOWANA WIELKOŚĆ POTRZEB REMONTOWYCH I MODERNIZACYJNYCH |                                                  |            |       |       |       |       |                     |
|-----------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|------------|-------|-------|-------|-------|---------------------|
| Lp.                                                       | RODZAJ PRAC<br>REMONTOWYCH i<br>MODERNIZACYJNYCH | ROK w tys. |       |       |       |       | RAZEM<br>w tys. zł. |
|                                                           |                                                  | 2014       | 2015  | 2016  | 2017  | 2018  |                     |
| 1                                                         | 2                                                | 3          | 4     | 5     | 6     | 7     | 8                   |
| 1                                                         | Roboty ogólnobudowlane                           | 83,4       | 50,0  | 50,0  | 50,0  | 30,0  | 263,4               |
| 2                                                         | Kominy i piece                                   | 96,0       | 57,5  | 57,5  | 57,5  | 34,5  | 303,0               |
| 3                                                         | Stolarka okienna i drzwiowa                      | 73,4       | 82,2  | 65,8  | 47,4  | 32,6  | 301,4               |
| 4                                                         | Elewacje i docieplenie                           | 29,5       | 129,9 | 105,9 | 112,5 | 73,5  | 451,3               |
| 5                                                         | Instalacje wodno-kanalizacyjne                   | 40,0       | 30,0  | 30,0  | 30,0  | 18,0  | 148,0               |
| 6                                                         | Instalacje elektryczne                           | 33,4       | 20,0  | 20,0  | 20,0  | 12,0  | 105,4               |
| 7                                                         | Instalacje gazowe                                | 20,9       | 12,5  | 12,5  | 12,5  | 7,5   | 65,9                |
| 8                                                         | Pokrycia dachowe                                 | 188,6      | 62,5  | 56,9  | 59,3  | 237,5 | 604,8               |
| 9                                                         | Inne                                             | 23         | 23    | 21    | 55    | 7     | 129                 |
| RAZEM                                                     |                                                  | 588,2      | 467,6 | 419,6 | 444,2 | 452,6 | 2372,2              |

## **Rozdział III**

### **Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach.**

1. Planowaną sprzedaż lokali komunalnych przedstawiono w kolumnie 6 Tabeli nr 3, przyjmując średniorocznie sprzedaż 12 lokali mieszkalnych, co pozwoli uzyskać c. a. 338 tysięcy złotych rocznie. Sprzedaż mieszkań komunalnych realizowana jest w oparciu o uchwałę Nr IV/29/02 Rady Miejskiej w Kluczborku z dnia 30 grudnia 2002 roku w sprawie zasad zbywania lokali mieszkalnych stanowiących zasób Gminy Kluczbork.

2. Preferowana jest sprzedaż lokali mieszkalnych zlokalizowanych w wspólnotach mieszkaniowych, a w szczególności ostatnie lokale gminne w poszczególnych wspólnotach. W 186 wspólnotach Gmina posiada 71,72 % zasobów mieszkaniowych. Do 2002 roku w ramach szerokiej prywatyzacji sprzedano 1679 lokali komunalnych, w latach 2003 – 2008 sprzedano 160 lokali, w latach 2009 – 2013 sprzedano 92 lokale. Zaznacza się wyraźną tendencję spadkową w ilości sprzedawanych lokali. Ponadto nie umożliwia się sprzedaży lokali mieszkalnych znajdujących się w obiektach przebudowanych z adaptacją na lokale mieszkalne, wykonane po 1 stycznia 2004 roku stosownie do uchwały Nr VI/64/07 Rady Miejskiej z dnia 28 marca 2007 roku oraz mieszkań zlokalizowanych w obiektach wytypowanych na wynajem jako lokale socjalne, zgodnie z uchwałą Nr XXXIV/334/05 Rady Miejskiej z dnia 26 stycznia 2005 roku. Wyznacza się do sprzedaży wolnorynkowej obiekt mieszkalny dwu lokalowy zlokalizowany w Kluczborku przy ulicy Opolska 14. Pozyskane lokale mieszkalne o powierzchni przekraczającej 80 m<sup>2</sup> p. u, z uwagi na koszty ich utrzymania, przeznacza się do sprzedaży wolnorynkowej bądź do adaptacji na mniejsze lokale socjalne. Pomieszczenia nie spełniające wymogów lokalu mieszkalnego również wyznacza się do sprzedaży.

## **Rozdział IV.**

### **Zasady polityki czynszowej.**

1. Ustala się następujące rodzaje czynszów:

- a) za lokale mieszkalne typu stałego,
- b) za lokale socjalne,
- c) za pomieszczenia tymczasowe,

które opłacają najemcy mieszkaniowego zasobu gminy.

2. Czynsz powinien obejmować podatek od nieruchomości, ubezpieczenie, koszty administrowania, koszty konserwacji i remontu, koszty założenia opomiarowania poboru wody wraz z opłatą abonamentową, koszty utrzymania technicznego obiektu, koszty utrzymania zieleni, koszty utrzymania części wspólnych obiektu, w tym opłaty za utrzymanie czystości, energię elektryczną i ciepłą w częściach wspólnych obiektu.

3. Stawkę czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej mieszkania ustala Burmistrz Miasta Kluczborka, z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających ich wartość, określonych w art. 7 ustawy. Projekt zarządzenia Burmistrza w sprawie stawek czynszu za lokale mieszkalne, opiniowany jest przez Radę Miejską.

4. Podwyższanie czynszu za użytkowanie lokalu może być dokonywane nie częściej niż, co sześć miesięcy ( art. 9 ust. 1 ustawy ).

5. Planuje się wprowadzić stopniowe podwyższanie stawek czynszowych, począwszy od roku 2015 o 10 %, a następnie corocznie minimum o 5% celem zagwarantowania pokrycia kosztów eksploatacyjnych lokali określonych w pkt. 2 niniejszego rozdziału. Aktualnie przychody z czynszów nie pokrywają kosztów finansowania gospodarki mieszkaniowej, co przedstawiono w Tabeli Nr 6.

6. Wysokość czynszu za lokale socjalne nie może przekroczyć 50 % wartości najniższej stawki czynszowej obowiązującej w gminnym zasobie mieszkaniowym.

7. Dla zasobu mieszkaniowego Gminy Kluczbork wysokość czynszu ustalono w przedziale od 0,54 % do 1,53 % wartości odtworzeniowej budynku, tj. od 1,58 do 4,50 zł./m<sup>2</sup>. ( Wartość odtworzeniowa 1 m<sup>2</sup> pow. użytkowej według Obwieszczenia Wojewody Opolskiego w Dzienniku Urzędowym z dnia 28 marca 2013 roku ). Stawka za najem lokalu socjalnego wynosi 0,79 zł./m<sup>2</sup> p.u., natomiast średnioważony czynsz w gminie wynosi 2,70 zł./m<sup>2</sup>, co nie pokrywa kosztów utrzymania zasobu mieszkaniowego. Nie przewiduje się obniżek stawek czynszowych. Należy

dążyć do ich zwiększania uwzględniając możliwości finansowe i sytuację materialną najemców.

8. Osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego są obowiązane do dnia opróżnienia lokalu co miesiąc uiszczać odszkodowanie odpowiadające wysokości czynszu jakie gmina mogłaby otrzymać z tytułu najmu lokalu.

9. Stawkę czynszu za pomieszczenie tymczasowe ustala Burmistrz Miasta Kluczborka odrębnym zarządzeniem.

## **Rozdział V.**

### **Sposób i zasady zarządzania lokalami budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy.**

1. Zarządzanie lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Kluczbork, powierzono jej jednostce organizacyjnej Miejskiemu Zarządowi Obiektów Komunalnych w Kluczborku. Cały zasób mieszkaniowy zlokalizowany jest w 219 obiektach mieszkalnych co przedstawiono w Tabeli Nr 1. W 33 obiektach zarząd sprawuje Gmina - Miejski Zarząd Obiektów Komunalnych w liczbie tej 24 obiekty stanowią w 100 % własność gminy, natomiast pozostałe 9, to małe obiekty o łącznej liczbie lokali wyodrębnionych i niewyodrębnionych od 2 do 5 lokali. Pięć lokali mieszkalnych znajduje się w gminnych obiektach oświatowych. Większość lokali 72 % zlokalizowanych jest w 186 wspólnotach mieszkaniowych, w których Gmina posiada udziały w przedziale od 3,23 % do 85,18 %, zarząd nad nimi sprawują poszczególne zarządy wspólnot posiadając najczęściej zawarte umowy o zarządzanie nieruchomością wspólną przez licencjonowanych zarządców. W małych wspólnotach dopuszcza się zarządzanie przez wszystkich właścicieli. Przy powstaniu dużej wspólnoty zaleca się niezwłoczne powołanie zarządu wspólnoty i ewentualny wybór zarządcy nieruchomością wspólną.

2. Zarządca MZOK budynkami komunalnymi samodzielnie podejmuje decyzje w zakresie:

1) Bieżącej eksploatacji budynków obejmującej:

- a) utrzymanie w należytym stanie porządku i czystości pomieszczeń i urządzeń budynku służących do wspólnego użytku oraz jego otoczenie poprzez wywóz nieczystości stałych i płynnych, sprzątanie pomieszczeń wspólnego użytkowania, usuwania śniegu, likwidacji sopli z dachów, przeprowadzania ewentualnych dezynfekcji, dezynsekcji i deratyzacji,
- b) wykonywanie bieżącej konserwacji i remontów obiektu i pomieszczeń wspólnego użytkowania, naprawy instalacji i urządzeń oraz usuwania awarii i jej skutków,
- c) przeprowadzanie okresowych przeglądów technicznych obiektu i lokali zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa budowlanego wraz z typowaniem niezbędnych remontów,
- d) prowadzenie dokumentacji technicznej i eksploatacyjnej obiektu.

2) Obsługi lokatorów mieszkań obejmującej:

- a) prowadzenie ewidencji właścicieli i najemców mieszkań,
- b) przygotowanie umów najmu oraz ich zawieranie po uzyskaniu pozytywnej opinii Społecznej Komisji Mieszkaniowej,
- c) naliczanie czynszu i innych opłat za eksploatację lokalu, przyjmowanie i przekazywanie lokali najemcom w oparciu o protokoły zdawczo - odbiorcze, prowadzenie dokumentacji mieszkań, przyjmowanie oraz egzekwowanie czynsz - opłat, wypowiedanie zawartych umów w przypadkach ustawowo określonych,
- d) prowadzenie obsługi i dokumentacji ekonomiczno - finansowej.

3. Nie przewiduje się zmian w sposobie dotychczasowego zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy.

## Rozdział VI.

### Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach.

Podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej są wpływy z czynszów za najem lokalu, inne opłaty za używanie lokali, wpływy ze sprzedaży lokali komunalnych oraz wpływy z budżetu gminy. Planowy poziom wpływów w latach 2014 – 2018 przedstawiono w Tabeli Nr 5.

TABELA NR 5.

| PLANOWANY POZIOM WPŁYWÓW |                                 |                 |        |        |        |        |                       |
|--------------------------|---------------------------------|-----------------|--------|--------|--------|--------|-----------------------|
| Lp.                      | ŹRÓDŁA FINANSOWANIA             | ROK - w tys. zł |        |        |        |        | UWAGI                 |
|                          |                                 | 2014            | 2015   | 2016   | 2017   | 2018   |                       |
| 1                        | 2                               | 3               | 4      | 5      | 6      | 7      | 8                     |
| 1                        | Wpływy z czynszu i innych opłat | 1471,0          | 1600,0 | 1632,0 | 1709,0 | 1541,0 | Inflacja 3 %          |
| 2                        | Wpływ ze sprzedaży lokali       | 348,0           | 358,0  | 368,0  | 382,0  | 392,0  | Inflacja 3 % do opłat |
| 3                        | Wpływy z budżetu gminy          | 273,2           | 41,6   | -      | -      | 138,6  |                       |
| RAZEM                    |                                 | 2100,2          | 1999,6 | 2000,0 | 2091   | 2071,6 |                       |

## Rozdział VII.

### Wysokość wydatków w kolejnych latach z podziałem na koszty eksploatacji, koszty remontowe i modernizacyjne oraz koszty zarządu nieruchomością wspólną.

Wielkość planowanych kosztów w/w przedstawiono w Tabeli Nr 6.

TABELA NR 6.

| WIELKOŚĆ PLANOWANYCH KOSZTÓW |                                               |               |        |        |        |        |              |
|------------------------------|-----------------------------------------------|---------------|--------|--------|--------|--------|--------------|
| L.P                          | OPIS KOSZTÓW                                  | ROK w tys. zł |        |        |        |        | UWAGI        |
|                              |                                               | 2014          | 2015   | 2016   | 2017   | 2018   |              |
| 1                            | 2                                             | 3             | 4      | 5      | 6      | 7      | 8            |
| 1                            | Zaliczki na utrzymanie nieruchomości wspólnej | 709,0         | 720,0  | 729,0  | 738,0  | 747,0  |              |
| 2                            | Remonty i modernizacje                        | 588,2         | 467,6  | 419,6  | 444,2  | 452,6  |              |
| 3                            | Koszty eksploatacyjne                         | 803,0         | 812,0  | 835,0  | 866,0  | 872,0  | Inflacja 3 % |
| RAZEM                        |                                               | 2100,2        | 1999,6 | 1983,6 | 2048,2 | 2071,6 |              |

## **Rozdział VIII.**

### **Działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.**

1. Bieżąca analiza potrzeb lokalowych wskazuje potrzebę systematycznego zwiększania ilości lokali socjalnych.
2. W miarę bieżących potrzeb zwiększanie ilości pomieszczeń tymczasowych.
3. Należy dążyć do maksymalnego egzekwowania należności z tytułu czynszów i innych opłat związanych z użytkowaniem i eksploatacją lokali mieszkalnych. Podstawowe działania w tym zakresie to: wzywanie dłużników do dobrowolnej zapłaty zaległych należności, zawieranie porozumień o ich spłacie, a w przypadku braku skutku w/w działań kierowanie roszczeń gminy na drogę postępowania sądowego i egzekucyjnego. W przypadku osób będących w trudnej sytuacji finansowej, długotrwale zalegających z opłatami, nie posiadających stałego źródła dochodu, zaleca się stworzenie możliwości odpracowania zaległości czynszowych.
4. W związku z koniecznością rozbiórki dwóch budynków mieszkaniowych, należy najemcom zabezpieczyć lokale zamienne.
5. Prowadzenie racjonalnej polityki zamian lokali mieszkalnych pomiędzy najemcami z uwzględnieniem ilości osób gospodarstwa domowego oraz sytuacji materialnej najemców.
6. W przypadku uzyskania lokalu o powierzchni c. a. 80 m<sup>2</sup> zaleca się adoptować je w miarę możliwości, na mniejsze lokale socjalne.
7. Preferuje się sprzedaż ostatniego lokalu komunalnego we wspólnocie mieszkaniowej.
8. Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, obejmujące kryteria wyboru osób, uwzględniające wysokość dochodu, warunki bytowe, tryb rozpatrywania wniosków oraz inne wymagania i kryteria reguluje uchwała Rady Miejskiej w Kluczborku Nr IX/59/2003 z dnia 30 kwietnia 2003 roku wraz z późniejszymi zmianami.