



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 14 marca 2024 r.

Poz. 1807

UCHWAŁA NR CV/513/2024 RADY MIEJSKIEJ W MILICZU

z dnia 29 lutego 2024 r.

w sprawie przyjęcia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Milicz na lata 2024-2028

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 40 z późn. zm.) oraz art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 725) uchwala się, co następuje:

§ 1. Przyjmuje się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Milicz na lata 2024-2028 zwany w dalszej treści „programem”, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy Milicz.

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

Przewodniczący Rady Miejskiej:
Edmund Bienkiewicz

Załącznik do uchwały nr CV/513/2024
Rady Miejskiej w Miliczu
z dnia 29.02.2024 r.

Wieloletni programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Milicz na lata 2024-2028.

Rozdział 1

Analiza stanu zasobów mieszkaniowych Gminy Milicz oraz prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Milicz w poszczególnych latach, z podziałem na lokale przeznaczone do najmu socjalnego i pozostałe lokale mieszkalne.

1.1 Ogólnym założeniem niniejszego programu jest określenie podstawowych kierunków działania Gminy Milicz w gospodarowaniu zasobem mieszkaniowym oraz stworzenie warunków do optymalnego wykorzystania zasobów mieszkaniowych.

1.2 Zasób mieszkaniowy Gminy Milicz według stanu na dzień 01 stycznia 2024 r. stanowi **118** lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni użytkowej **4,74 tys. m²**. Lokale te znajdują się w **50 budynkach**. W **14** budynkach stanowiących w całości własność Gminy Milicz znajduje się **68** lokali, a w **36** budynkach stanowiących współwłasność Gminy Milicz i innych osób (wspólnoty mieszkaniowe) znajduje się **50 lokali** mieszkalnych.

1.3 Zasób lokali przeznaczonych do najmu socjalnego na dzień 01 stycznia 2024 r. wynosi **46 lokali**. Lokale te znajdują się w pięciu budynkach.

1.4 Zasób Gminy Milicz stanowią budynki wybudowane przed rokiem 1945 i po roku 1945, których ilość przedstawia tabela nr 1.

Tabela nr 1

Rok budowy	Ilość budynków	Ilość mieszkań komunalnych	Ilość mieszkań przeznaczonych do najmu socjalnego
do 1945 r.	41	64	6
po 1945 r.	9	8	40
Razem	50	72	46

2.1. Stan techniczny zasobu mieszkaniowego gminy przedstawia tabela nr 2. Uzależniony on jest od wieku budynku, wykonanych w przeszłości remontów oraz bieżącego utrzymania.

2.2. Użyte w tabeli określenia oznaczają:

- 1) stan dobry - budynek w okresie objętym prognozą nie wymaga remontów, wymagane wykonywanie robót mających na celu utrzymanie sprawności technicznej elementów budynku - konserwacja,
- 2) stan średni - zadowalający, elementy konstrukcji są w dobrym stanie, natomiast inne elementy budynku należy konserwować, naprawić lub wymienić, wymagany okresowy remont elementów budynku, który ma na celu zapobieganie skutkom zużycia tych elementów i utrzymanie budynku we właściwym stanie technicznym - naprawa bieżąca,
- 3) stan zły - uszkodzone elementy budynku, wymagany remont polegający na wymianie co najmniej jednego elementu budynku - naprawa główna.

Tabela nr 2

Liczba budynków mieszkalnych	Stan techniczny					
	Dobry	% udziału	Średni	% udziału	Zły	% udziału
50	13	26	31	62	6	12

2.3. Wyposażenie techniczne lokali stanowiących mieszkaniowy zasób gminy przedstawia tabela nr 3.

Tabela nr 3

Lp.	Rodzaj mieszkań ze względu na stan techniczny	Ilość mieszkań	% udziału
1	Mieszkania z łazienką i WC w lokalu	88	75
2	Mieszkania z centralnym ogrzewaniem	45	38
3	Mieszkania posiadające gaz sieciowy	34	29

3.1. Wielkość potrzeb mieszkaniowych wyznaczają ustawowe obowiązki Gminy oraz liczba złożonych wniosków dotyczących przydzielenia mieszkań.

3.2. Konieczność tworzenia i powiększania zasobu lokali przeznaczonych do najmu socjalnego jest m.in. następstwem regulacji ustawowych zobowiązujących do zapewnienia takiego lokalu osobie wobec, której sąd orzekł o uprawnieniu do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu oraz indywidualnie składanych przez zainteresowanych wniosków.

3.3. Potrzeby mieszkaniowe przedstawia tabela nr 4.

Tabela nr 4

Lata	Potrzeby mieszkaniowe	
	Lokale przeznaczone do najmu socjalnego	Pozostałe lokale mieszkalne
2024	30	25
2025	5	5
2026	5	5
2027	5	5
2028	5	5

4.1. Wielkość zasobów mieszkaniowych w latach 2024 - 2028 uwarunkowana będzie głównie sprzedażą lokali komunalnych ich aktualnym najemcom a także planowaną na lata 2024 -2026 budową wielolokalowego budynku mieszkalnego z przeznaczeniem na najem socjalny. W budynku tym zlokalizowane będą 22 mieszkania o powierzchni od 25 m² (mieszkanie jednopokojowe, tzw. „kawalerka”) do 53 m² (mieszkanie trzypokojowe). Łączna powierzchnia wszystkich lokali w nieruchomości wynosić będzie 426 m².

4.2. Prognozę dotyczącą wielkości zasobów mieszkaniowych w latach 2024-2028 przedstawia tabela nr 5.

Tabela nr 5

Lata	Ogółem lokale mieszkalne	Lokale przeznaczone do najmu socjalnego	Pozostałe lokale mieszkalne
------	--------------------------	---	-----------------------------

2024	115	46	69
2025	112	46	66
2026	131	68	63
2027	128	68	60
2028	125	68	57

5.1. Zakłada się, iż wskutek planowanych remontów i modernizacji zarówno budynków mieszkalnych jak i mieszkalnych lokali komunalnych ich stan technicznych, w latach obowiązywania niniejszego programu, będzie ulegał systematycznej poprawie. Prognozowany stan techniczny przedstawiono w tabeli nr 6.

Tabela nr 6

Rok	Liczba budynków mieszkalnych	Stan techniczny					
		Dobry	% udziału	Średni	% udziału	Zły	% udziału
2024	47	12	25	30	64	5	11
2025	45	13	29	28	62	4	9
2026	42	13	31	26	62	3	7
2027	39	14	36	23	59	2	5
2028	36	14	39	21	58	1	3

5.2. Wg stanu na 01.01.2024 r. lokale przeznaczone do najmu socjalnego zlokalizowane są w 5 budynkach stanowiących w całości własność Gminy Milicz. Osiemnaście lokali znajduje się w budynku zbudowanym w roku 2018, sześć lokali zlokalizowanych jest w budynku po generalnym remoncie przeprowadzonym w roku 2014, szesnaście w dwóch budynkach z roku 2006. Ich stan techniczny należy określić jako dobry i średni. W czasie trwania programu, nie powinien ulec pogorszeniu. Sześć lokali znajduje się w budynku wybudowanym przed 1945 r. Aktualny stan techniczny określony jako średni. W wyniku planowanych nakładów na jego modernizację stan techniczny budynku winien ulec poprawie i kwalifikować się w kategorii „stan techniczny – dobry”.

Rozdział 2

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego.

1.1. Stan techniczny zasobu, w tym jego wiek oraz stopień zużycia, wyznacza potrzeby remontów i modernizacji.

1.2. Potrzeby wynikające ze stanu technicznego to przede wszystkim docieplanie ścian zewnętrznych, naprawa instalacji elektrycznej, wymiana i naprawa stolarki drzwiowej, naprawa pokryć dachowych, rynien i rur spustowych, kominów, malowanie klatek schodowych, odnawianie i naprawa elewacji budynków.

1.3. Plan remontów w latach 2024-2028 będzie realizowany w oparciu o środki zaplanowane w budżecie Gminy Milicz oraz o środki pozyskane ze źródeł zewnętrznych, zwłaszcza z Banku Gospodarstwa Krajowego.

1.4. Wydatki na remonty obejmują kwoty niezbędne na remonty mieszkalnych lokali komunalnych i lokali przeznaczonych do najmu socjalnego znajdujących się zarówno w budynkach w całości będących własnością Gminy jak i mieszkań zlokalizowanych w budynkach wspólnot mieszkaniowych a także wydatki na remonty części wspólnych w budynków wspólnotowych poprzez utworzone przez wspólnoty fundusze remontowe.

1.5. W latach 2024-2025 planuje się kompleksową modernizację budynku przy ul. Wojska Polskiego 8 w Miliczu, stanowiącego w całości własność Gminy Milicz. Modernizacja obejmie prace budowlano-remontowe w zakresie docieplenia ścian zewnętrznych budynku i ścian na gruncie/fundamentowych, docieplenia stropodachu, wymiany okien i drzwi, modernizacji instalacji c.w.u. (pompa ciepła + kotłownia gazowa), modernizacji instalacji c.o. (pompa ciepła + kotłownia gazowa + PV), montaż kolektorów PV na dachu budynku.

Całkowity koszt modernizacji wyniesie 2 579 tys. zł i w 70 % sfinansowany będzie ze środków Banku Gospodarstwa Krajowego a w 30 % ze środków własnych Gminy Milicz.

1.6. Potrzeby oraz plan remontów i modernizacji przedstawia tabela nr 7.

Tabela nr 7

Lata	Plan remontów i modernizacji (w tys. zł)	
	w mieszkalnych lokalach gminnych	W częściach wspólnych w budynkach wspólnotowych
2024	1 460	70
2025	1 450	67
2026	150	64
2027	140	61
2028	130	58

Rozdział 3

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach.

1.1. Gmina Milicz w latach 2024-2028 będzie kontynuować sprzedaż lokali komunalnych. Sprzedaż realizowana jest w oparciu o dogodne warunki wykupu mieszkań zakładające bonifikaty.

1.2. Planowaną sprzedaż lokali mieszkalnych w latach 2024-2028 zakłada się na poziomie ok. 3 lokali rocznie, tj. łącznie ok. 15 mieszkań.

1.3. Wykonanie założonego planu sprzedaży zależy przede wszystkim od ilości złożonych przez najemców wniosków o wykup lokalu.

Rozdział 4

Zasady polityki czynszowej.

1.1. Ustala się następujące rodzaje czynszów obowiązujących w gminnym zasobie mieszkaniowym:

1) za lokale mieszkalne i zamienne,

2) za lokale przeznaczone do najmu socjalnego.

1.2. Na stawkę czynszu za 1 m² lokalu składają się dwa elementy:

- 1) stały – tzw. stawka bazowa dla lokali położonych na terenie Gminy Milicz o standardzie opisanym w pkt 1.5,
- 2) zmienny – czynniki podwyższające i obniżające stawkę bazową.

1.3. Stawka bazowa określana jest przez Burmistrza Gminy Milicz.

1.4. Stawka czynszu za lokale socjalne stanowi 50% stawki najniższego czynszu za lokale mieszkalne.

1.5. Stawka bazowa określona jest dla lokalu, położonego w Miliczu, od pierwszego do ostatniego piętra lub przedostatniego piętra, jeżeli w budynku brak poddasza użytkowego, wyposażonego w łazienkę, WC, instalację wodno-kanalizacyjną, kuchnię, a budynek został wybudowany przed 1.01.1990 r. i nie został przeznaczony do remontu kapitalnego.

Ww. kryteria nie obowiązują do lokali przeznaczonych do najmu socjalnego.

1.6. Za lokal:

- 1) wyposażony w centralne ogrzewanie – rozumie się lokal podłączony do instalacji doprowadzającej ciepło z centralnego źródła jego wytwarzania, tj. z kotłowni osiedlowej lub kotłowni lokalnej w danym budynku,
- 2) wyposażony w łazienkę, WC – rozumie się wydzielone w lokalu pomieszczenie posiadające instalację wodno-kanalizacyjną umożliwiającą podłączenie armatury łazienkowej lub WC. Dotyczy to także łazienki i WC, które stanowią pomieszczenie przynależne do tego lokalu i położone są na tej samej kondygnacji.

1.7. Ustala się następujące czynniki podwyższające stawkę bazową czynszu w lokalach:

- 1) posiadanie centralnego ogrzewania – o 10 %,
- 2) posiadanie gazu sieciowego – o 10 %,
- 3) położenie w budynku wybudowanym po 1.01.1990 r. lub w którym został przeprowadzony kapitalny remont – o 10%.

1.8. Ustala się następujące czynniki obniżające stawkę bazową czynszu w lokalach:

- 1) położenie poza terenem miasta Milicza – o 5 %,
- 2) położenie na parterze lub na ostatnim piętrze w budynku bez poddasza użytkowego, w suterenie - o 3 %,
- 3) bez łazienki - o 5 %,
- 4) bez WC - o 5 %,
- 5) bez instalacji wodno-kanalizacyjnej - o 5 %,
- 6) przeznaczenie lokalu do remontu kapitalnego ze względu na zły stan techniczny – o 10 %.

1.9. Uznaje się za celowe dokonywanie zmian w wysokości czynszu najmu w czasie trwania najmu w przypadkach gdy:

- 1) zwiększy się wartość użytkowa lokalu wskutek ulepszeń dokonanych przez wynajmującego,
- 2) zmniejszy się wartość użytkowa lokalu wskutek zmniejszenia się wyposażenia technicznego lokalu, o którym mowa w ust. 1 pkt.7-8.

1.10. Dokonanie przez najemcę na jego koszt i za zgodą wynajmującego ulepszeń lokalu mieszkalnego, bez refundacji poniesionych przez niego kosztów, nie powinno powodować wzrostu wysokości czynszu najmu.

1.11. Podstawą dokonania zmian w wysokości czynszu z przyczyn opisanych w ust.1 pkt.9 powinien być protokół potwierdzający fakty uzasadniające podwyższenie lub obniżenie czynszu.

1.12. Najemca oprócz czynszu jest obowiązany do uiszczenia związanych z eksploatacją lokalu opłat niezależnych od właściciela, tj. opłat za centralne ogrzewanie, dostawę do lokalu energii, gazu, wody oraz odbiór nieczystości stałych i płynnych w wypadkach, gdy korzystający z lokalu nie ma zawartej umowy bezpośrednio z dostawcą mediów lub dostawcą usług.

2.1. W okresie obowiązywania programu, uznaje się za konieczne dążenie do zrównoważenia wydatków na utrzymanie zasobu mieszkaniowego z dochodami z tytułu najmu lokali mieszkalnych.

2.2. Uznaje się za uzasadniony stopniowy wzrost stawki bazowej w poszczególnych latach realizowania programu przy zachowaniu zasad określonych w obowiązujących przepisach prawa.

2.3. Uznaje się za celowe udzielanie najemcom lokali mieszkalnych pomocy w spłacie zobowiązań wobec Gminy Milicz z tytułu czynszu najmu poprzez umorzenie należności, odraczanie terminu ich płatności lub rozłożenia należności na raty. Zasady w tym zakresie określają odrębne uchwały Rady Miejskiej w Miliczu.

2.4. Uznaje się za konieczne stosowanie systemu dodatków mieszkaniowych dla osób znajdujących się w trudnym położeniu materialnym, z zachowaniem ustawowych warunków ich przyznawania.

3.1. Przyjmuje się możliwość stosowania obniżek czynszu ze względu na wysokość dochodu gospodarstwa domowego.

3.2. Obniżki stosuje się w przypadku gdy podstawowa stawka czynszu osiągnie lub przekroczy w skali roku 2,0 % wartości odtworzeniowej lokalu.

3.3. Warunkiem udzielenia obniżki czynszu jest regularne opłacanie czynszu przez najemcę.

3.4. O obniżkę czynszu mogą ubiegać się najemcy lokali mieszkalnych, które stanowią własność gminy za wyjątkiem najemców lokali przeznaczonych do najmu socjalnego, tymczasowych pomieszczeń oraz najemców, którym wypowiedziano umowę najmu a termin wypowiedzenia jeszcze nie upłynął.

3.5. Obniżki czynszu mogą być stosowane wobec podnajemców lokali, którzy używają lokali wynajmowanych przez gminę od innych właścicieli i podnajmowanych tym podnajemcom.

3.6. Obniżki czynszu udziela się na wniosek najemcy na okres 12 miesięcy. W szczególnie uzasadnionym przypadku, podyktowanym utrzymującą się trudną sytuacją finansową najemcy, istnieje możliwość udzielenia obniżki na kolejne okresy dwunastomiesięczne.

3.7. Najemca ubiegający się o obniżkę czynszu obowiązany jest przedstawić oświadczenie o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego. W tym zakresie stosuje się odpowiednio przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

3.8. Ustala się następujące progi dochodowe gospodarstw domowych uprawniające do obniżki czynszu oraz wysokości obniżki:

- 1) dla gospodarstwa jednoosobowego średni dochód brutto w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego wynosi nie więcej niż 80% najniższej emerytury – obniżka 20%,
- 2) dla gospodarstwa wieloosobowego średni dochód brutto w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego wynosi nie więcej niż 70% najniższej emerytury – obniżka 20%.

4. Osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego są obowiązane do dnia opróżnienia lokalu co miesiąc uiszczać odszkodowanie na zasadach wynikających z ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

Rozdział 5

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

1. Czynności związane z zarządzaniem i administrowaniem budynkami stanowiącymi wyłączną własność Gminy Milicz wykonuje Burmistrz Gminy Milicz.

2. Zarządzanie mieszkaniowym zasobem gminy obejmuje budynki stanowiące w całości własność Gminy Milicz oraz lokale mieszkalne znajdujące się w tych budynkach, a także lokale mieszkalne znajdujące się we wspólnotach mieszkaniowych.

3. Wykonywanie czynności zarządzania polega na podejmowaniu wszelkich decyzji i dokonywaniu wszelkich czynności zmierzających do utrzymania nieruchomości w stanie niepogorszonym zgodnie z jej przeznaczeniem.

4. Do zadań w zakresie czynności związanych z zarządzaniem zasobem mieszkaniowym należy m. in.:

- 1) prowadzenie spraw remontowych w zakresie zasobu mieszkaniowego, a także nadzór nad ich realizacją i eksploatacją;
- 2) prowadzenie postępowań o udzielenie zamówień publicznych w zakresie robót remontowych, usług i dostaw dotyczących zarządzanego zasobu i zawieranie umów z wykonawcami;
- 3) prowadzenie obsługi technicznej, eksploatacyjnej i finansowej zasobu mieszkaniowego;
- 4) zawieranie umów najmu lokali mieszkalnych, lokali przeznaczonych do najmu socjalnego i pomieszczeń tymczasowych;
- 5) windykacja należności gminnych dotyczących zarządzanego zasobu oraz prowadzenie spraw o eksmisję z tego zasobu;
- 6) wypracowywanie i wdrażanie racjonalnego systemu zarządzania zasobem komunalnym;
- 7) reprezentowanie Gminy Milicz jako właściciela we wspólnotach mieszkaniowych.

Rozdział 6

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej.

1.1. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach będą głównie środki uzyskane z gospodarowania mieszkaniowym zasobem, tj. z czynszu najmu lokali mieszkalnych, czynszu lokali przeznaczonych do najmu socjalnego, odszkodowania za bezumowne zajmowanie lokali mieszkalnych i lokali przeznaczonych do najmu socjalnego; ponadto środki uzyskane ze sprzedaży lokali mieszkalnych, środki z budżetu gminy oraz środki uzyskane ze źródeł zewnętrznych, np. Banku Gospodarstwa Krajowego w ramach programów rządowych popierania budownictwa mieszkaniowego.

Planowana na lata 2024-2026 budowa budynku mieszkalnego wielolokalowego sfinansowana będzie w 85 % ze środków Banku Gospodarstwa Krajowego a w 15 % środków własnych Gminy Milicz. Koszt całkowity wyniesie 9 047 tys. zł.

1.2. Uznaje się za celowe udzielanie pomocy organizacyjnej wspólnotom mieszkaniowym, których Gmina Milicz jest udziałowcem przy ubieganiu się przez nie o uzyskanie środków finansowych na remonty i modernizacje części wspólnych, w tym ze środków unijnych.

1.3. Szacunkowa wysokość wydatków w kolejnych latach z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów i modernizacji oraz koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi przedstawia tabela nr 8.

Tabela nr 8

Lata	Koszty w tys. złotych				
	Bieżącej eksploatacji	Remontów i modernizacji	Zarządu nieruchomościami wspólnymi	Inwestycyjne	Razem

2024	90	1 530	75	40	2 450
2025	90	1 517	75	4 503	6 185
2026	85	214	70	4 504	4 873
2027	85	201	70	0	356
2028	80	188	65	0	333

Rozdział 7

Inne działania mające na celu poprawę gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

1.1. Poprzez system zamian lokali, czynione są starania na rzecz zarówno poprawy warunków bytowych mieszkańców członków wspólnoty samorządowej, jak i racjonalnej gospodarki mieszkaniowym zasobem gminy.

1.2. W ramach realizowanej przez gminę polityki mieszkaniowej istnieje możliwość dokonania zamiany mieszkania przez najemców lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy z innymi najemcami lokali mieszkalnych wchodzących lub nie do tego zasobu.

1.3. Realizowana jest ponadto procedura związana z tzw. zamianami „z urzędu”, gdzie często przyczyną wdrożenia postępowania jest sytuacja materialna najemcy, bądź byłego najemcy. Wówczas istnieje możliwość dokonania zamiany na lokal mniejszy i tym samym tańszy w eksploatacji.

1.4. Możliwe jest również przeprowadzenie zamiany lokalu przez osoby, które posiadają utrudniony dostęp do swoich lokali z powodu warunków zdrowotnych. Osoby te mogą ubiegać się o zamianę obecnego lokalu na lokal, w którym utrudnienie w dostępie do lokalu nie będzie występować.

1.5. Decyzję o zamianie lokalu podejmuje Burmistrz Gminy Milicz.

2. Gmina Milicz przystąpi do wycofywania swoich udziałów z budynków wspólnot mieszkaniowych, w szczególności w przypadkach, gdy w budynku pozostaną pojedyncze lokale mieszkalne będące jej własnością. Gmina Milicz skorzysta dla osiągnięcia tego celu między innymi z uprawnień wynikających z art. 21 ust. 4 i 5 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Uzyskane w tym trybie lokale będą mogły być wykazane do sprzedaży.

3. Mając na uwadze trudną sytuację mieszkaniową należy przestrzegać następujących zasad gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy:

- 1) przygotować projekty rozwiązań mających na celu maksymalne wykorzystanie zasobu w szczególności poprzez:
 - a) coroczne przygotowanie szczegółowych planów remontowych,
 - b) przestrzeganie zasad wynajmu lokali osobom, które nie są same w stanie zabezpieczyć elementarnych potrzeb mieszkaniowych,
 - c) proponowanie zamiany lokali ze szczególnym uwzględnieniem sytuacji materialnej osób i powierzchni mieszkań.
- 2) zwiększyć windykację opłat czynszowych poprzez stosowanie następujących środków:
 - a) reagowanie po pierwszym pojawieniu się zaległości czynszowych,
 - b) pomoc w staraniach o uzyskanie dodatku mieszkaniowego,
 - c) proponowanie zamiany lokalu na inny tańszy w eksploatacji.