

**UCHWAŁA NR XXXIV/240/2013  
RADY GMINY SŁOŃSK**

z dnia 30 grudnia 2013 r.

**w sprawie przyjęcia Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem  
Gminy Słońsk na lata 2014 – 2018**

Na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 ze zm.) uchwała się, co następuje:

**§ 1.** Przyjmuje się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Słońsk na lata 2014-2018, w brzmieniu załącznika do niniejszej uchwały.

**§ 2.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Słońsk.

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

Przewodnicząca Rady  
Gminy

**Lilla Burkiewicz**

## **Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Słońsk na lata 2014 – 2018**

Kierując się obowiązkami gminy wynikającymi z norm zawartych w ustawie z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy oraz o zmianie Kodeksu Cywilnego, przyjmuje się zbiór działań zmierzających do tworzenia warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej.

Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Słońsk określa główne kierunki polityki mieszkaniowej gminy, biorąc pod uwagę zarówno oczekiwania członków społeczności lokalnej, jak i przewidywane, realne możliwości gminy z drugiej strony.

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Słońsk obejmuje:

- 1) prognozę dotyczącą wielkości i stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne,
- 2) analizę potrzeb oraz planu remontów i modernizacji wynikających ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata,
- 3) planowaną sprzedaż lokali w latach 2014 - 2018,
- 4) zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu,
- 5) sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych latach,
- 6) źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach,
- 7) wysokość wydatków w kolejnych latach z podziałem na koszty: bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków oraz zarządu i wydatki inwestycyjne,
- 8) inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

### **Rozdział 1.**

#### ***Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne .***

1. Łączna wielkość mieszkaniowego zasobu Gminy Słońsk, pozostającego w zarządzie Zakładu Gospodarki Wodno-Ściekowej w Słońsku według stanu na dzień 01.12.2013r. wyniosła 43 lokale mieszkalne o łącznej powierzchni użytkowej 2.461,78 m<sup>2</sup>. Średnia powierzchnia lokalu komunalnego wynosi 57,25 m<sup>2</sup>. W mieszkaniowym zasobie Gminy Słońsk występują 4 lokale mieszkalne o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m<sup>2</sup>.

2. Szczegółowy spis budynków i lokali komunalnych obrazuje poniższa tabela :

| Lp. | Adres budynku             | Powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych w m2 |       |       |       |       |       | łącznie lokale komunalne | Ilość lokali komunalnych | Ilość pozostałych lokali | Udział gminy [%] | Stan techniczny<br>Db – dobry<br>Dst – dostateczny<br>Z – zły<br>(ważniejsze remonty) |
|-----|---------------------------|--|-------|-------|-------|-------|-------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|------------------|---|
|     |                           |  |       |       |       |       |       |                          |                          |                          |                  |   |
| 1.  | WOP-u 5                   | 84,38  | 69,49 |       |       |       |       | 153,87                   | 2                        | 2                        | 48               | Db (elewacja, dach)   |
| 2.  | WOP-u 15                  | 35,15  | 55,63 | 80,05 | 61,77 | 65,34 | 41,68 | 339,62                   | 6                        | 1                        | 85               | Db (elewacja dach)  |
| 3.  | WOP-u 10                  | 56,70  | 51,24 |       |       |       |       | 197,94                   | 2                        | 4                        | 32               | Dst (elewacja, dach, stolarka okienna)  |
| 4.  | WOP-u 2                   | 56,11  |       |       |       |       |       | 56,11                    | 1                        | 2                        | 25               | Dst (elewacja, dach, stolarka okienna )   |
| 5.  | Sikorskiego 9             | 26,77  |       |       |       |       |       | 26,77                    | 1                        | 4                        | 13               | Db (dach)   |
| 6.  | Sikorskiego 10            | 63,99  | 47,46 |       |       |       |       | 111,45                   | 2                        | -                        | 100              | Db  |
| 7.  | Sikorskiego 42            | 69,03  | 59,11 |       |       |       |       | 128,14                   | 2                        | 4                        | 39               | Db (dach)   |
| 8.  | Sikorskiego 51            | 47,33  | 43,80 |       |       |       |       | 91,13                    | 2                        | 3                        | 36               | Dst (pokrycie dachowe, elewacja)  |
| 9.  | Puszkina 22               | 68,89  |       |       |       |       |       | 68,89                    | 1                        | -                        | 100              | Db  |
| 10. | Poniatowskiego 7          | 35,15  | 44,00 | 49,06 | 65,75 | 70,95 |       | 264,91                   | 5                        | -                        | 100              | Db  |
| 11. | Matejki 6                 | 32,28  |       |       |       |       |       | 32,28                    | 1                        | -                        | 100              | Dst   |
| 12. | 3-go lutego 1             | 55,36  |       |       |       |       |       | 55,36                    | 1                        | -                        | 100              | Dst (pokrycie dach., ocieplenie)  |
| 13. | Sikorskiego 49            | 82,12  | 30,90 | 57,70 |       |       |       | 170,72                   | 3                        | 5                        | 34               | Db (elewacja, dach, rynny)  |
| 14. | Paderewskiego 12          | 35,21  | 35,40 | 36,18 | 32,48 |       |       | 139,27                   | 4                        | 5                        | 45               | Db (dach, elewacja)   |
| 15. | Głuchowo ul. Słoneczna 45 | 44,19  |       |       |       |       |       | 44,19                    | 1                        | -                        | 100              | Dst   |
| 16. | Chartów 3/2               | 49,72  |       |       |       |       |       | 49,72                    | 1                        | -                        | 100              | Dst   |
| 17. | Jamno 21                  | 76,90  |       |       |       |       |       | 76,90                    | 1                        | -                        | 100              | Dst (stolarka okienna, elewacja)  |
| 18. | Ownice ul. Wolności 17    | 73,95  | 44,20 |       |       |       |       | 118,15                   | 2                        | -                        | 100              | Dst (pokrycie dachowe, ocieplenie)  |
| 19. | Ownice ul. Lemierzycka 11 | 54,42  |       |       |       |       |       | 54,42                    | 1                        | -                        | 100              | Db  |
| 20. | Ownice ul. Słoneczna 5    | 98,00  |       |       |       |       |       | 98,00                    | 1                        | -                        | 100              | Db (pokrycie dachowe, elewacja)   |
| 21. | Lemierzyce ul Dworcowa 37 | 66,12  | 61,40 |       |       |       |       | 127,52                   | 2                        | -                        | 100              | Dst (izolacja elewacji, dach stolarka okienna)  |

|    |              |       |  |  |  |  |  |       |   |   |    |   |
|----|--------------|-------|--|--|--|--|--|-------|---|---|----|---|
| 22 | Chartów 25/2 | 56,55 |  |  |  |  |  | 56,55 | 1 | 1 | 50 | Dst ( izolacja elewacji, dach stolarka okienna) |
|----|--------------|-------|--|--|--|--|--|-------|---|---|----|---|

3. Analiza wniosków o przydział lokali mieszkalnych i socjalnych oraz ewentualnych wyroków sądowych orzekających o eksmisji z równoczesnym orzeczeniem zobowiązującym do zapewnienia lokalu socjalnego wskazuje, że dla realizacji obowiązków gminy konieczne jest zapewnienie dodatkowo 10 lokali mieszkalnych, w tym przede wszystkim lokali socjalnych.

4. Planuje się tworzenie lokali socjalnych poprzez wyodrębnienie w obecnym zasobie mieszkaniowym gminy lokali o niższym standardzie.

5. Przewiduje się przekwalifikowanie części mieszkań komunalnych o najniższym standardzie w pomieszczenia tymczasowe dla osób, wobec których zapadły wyroki eksmisyjne, a nie posiadających prawa do lokalu socjalnego.

6. Planuje się, w zakresie posiadanych środków, uzupełnianie zasobu mieszkaniowego poprzez:

- adaptacje budynków komunalnych i powierzchni niemieszkalnych na lokale mieszkalne, socjalne i pomieszczenia tymczasowe;
- przejęcie budynków lub lokali na podstawie obowiązujących przepisów z przeznaczeniem na lokale mieszkalne, socjalne oraz pomieszczenia tymczasowe.

6. Prognoza wielkości mieszkaniowego zasobu gminy przedstawia się następująco:

| Lp. | Rok  | Planowana liczba lokali mieszkalnych | Planowana liczba Lokali socjalnych | Planowana liczba pomieszczeń tymczasowych |
|-----|------|--------------------------------------|------------------------------------|---|
| 1.  | 2014 | 41                                   | 1                                  | 1   |
| 2.  | 2015 | 41                                   | 1                                  | 1   |
| 3.  | 2016 | 41                                   | 5                                  | 2   |
| 4.  | 2017 | 44                                   | 5                                  | 2   |
| 5.  | 2018 | 46                                   | 5                                  | 2   |

7. Na terenie gminy nie przewiduje się budownictwa mieszkaniowego zakładowego, ani też spółdzielczego. Jedynie inwestorzy prywatni budują domy jednorodzinne pod własne potrzeby na terenach przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe. Sporadycznie występuje najem lokali mieszkalnych w budynkach wielolokalowych, należących do osób prywatnych.

8. W zakresie stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy zasadą nadrzędną w okresie obowiązywania programu będzie utrzymanie zasobu w stanie nie pogorszonym. Przy planowaniu i realizacji remontów nieruchomości należy się kierować w pierwszej kolejności zapobieganiem stanom zagrożeń dla życia i bezpieczeństwa mieszkańców oraz ich mienia, a w dalszej kolejności podnoszeniem standardów mieszkaniowych.

## Rozdział 2.

### ***Analiza potrzeb oraz planu remontów i modernizacji wynikających ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata.***

1. Potrzeby remontowe budynków i lokali mieszkalnych wynikają z konieczności:

- 1) utrzymania stanu technicznego budynku na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia w okresie jego użytkowania,
- 2) ochrony zdrowia i życia ludzi w pomieszczeniach budynku,
- 3) zapewnienia użytkowania budynku i znajdujących się w nim pomieszczeń oraz urządzeń związanych z budynkiem zgodnie z przeznaczeniem, a w szczególności zapewnienie warunków umożliwiających zaopatrzenie w wodę, energię cieplną, energię elektryczną, odprowadzenie ścieków, usuwanie odpadów stałych oraz ochronę przeciwpożarową,

4) utrzymania wymaganego stanu technicznego budynku i racjonalizacji wykorzystania energii elektrycznej, ciepłej i wody.

2. Zakłada się, że przy planowaniu remontów i modernizacji wykorzystane zostaną wyniki okresowych przeglądów budynków, przeprowadzonych w zakresie wymaganym przez art. 62 ustawy Prawo budowlane.

3. Z uwagi na brak możliwości szybkiego nadrobienia zaległości remontowych, koniecznym jest założenie priorytetów wynikających z wymogów bezpieczeństwa dla ludzi i mienia. Należą do nich przede wszystkim: wymiana pokryć dachowych, remonty instalacji kominowych.

4. W roku 2013r. wydatkowano na prace remontowe w budynkach komunalnych kwotę 124.501,84 zł.

Poniższa tabela przedstawia analizę potrzeb w zakresie remontów i modernizacji zasobu mieszkaniowego Gminy Słońsk w rozbiciu na lata objęte programem:

| Rodzaj prac remontowych | 2014<br>kwota zł | 2015<br>kwota zł | 2016<br>kwota zł | 2017<br>kwota zł | 2018<br>kwota zł |
|-------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Stolarka                | 3 000,00         | 5 000,00         | 5 000,00         | 3 000,00         | 3 000,00         |
| Ogólnobudowlane         | 15 000,00        | 15 000,00        | 15 000,00        | 15 000,00        | 15 000,00        |
| Zduńskie                | 4 500,00         | 5 000,00         | 4 500,00         | 6 000,00         | 6 000,00         |
| Dekarskie               | 70 000,00        | 6 000,00         | 10 000,00        | 15 000,00        | 20 000,00        |
| <b>Razem:</b>           | 92 500,00        | 31 000,00        | 34 000,00        | 39 000,00        | 44 000,00        |

### **Rozdział 3.**

#### ***Planowana sprzedaż lokali w latach 2014 – 2018***

1. Sprzedaż mieszkań komunalnych na terenie gminy realizowana jest w oparciu o przepisy ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami, uchwały Rady Gminy Słońsk nr XII/85/2000 z dnia 28 marca 2000r. w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Słońsk, oraz na podstawie każdorazowo podejmowanych uchwał rady gminy, wyrażających zgodę na sprzedaż danego lokalu.

2. Sprzedaż lokali na rzecz ich najemców odbywa się bezprzetargowo na zasadach preferencyjnych, z zastosowaniem bonifikat do wysokości 95% wartości lokalu mieszkalnego.

W pierwszej kolejności do sprzedaży przeznaczane będą lokale w budynkach, w których gmina ma współudział.

3. Przyjęto sprzedaż mieszkań na niżej przedstawionym poziomie:

- 1) **2014r.** – 2 lokale
- 2) **2015r.** - 2 lokale
- 3) **2016r.** – 2 lokale
- 4) **2017r.** - 2 lokale
- 5) **2018r.** - 2 lokale

4. Planowana sprzedaż lokali w latach 2014-2018 ma na celu zapewnienie utrzymania niezbędnej wielkości mieszkaniowego zasobu Gminy oraz racjonalizację ponoszonych kosztów jego utrzymania. Powyższa prognoza sprzedaży lokali mieszkalnych może ulec zmianie, w zależności od ilości wniosków o sprzedaż lokali mieszkalnych na rzecz ich najemców oraz z uwagi na zasadność tych wniosków.

5. Sprzedaż lokali nie przyniesie wymiernych efektów finansowych dla budżetu gminy, ale zmniejszenie udziału Gminy w budynkach spowoduje, że w najbliższych latach nie będą wydatkowane kwoty na pokrycie udziału Gminy w bieżącym utrzymaniu i konserwacji nieruchomości, na fundusz remontowy oraz remonty lokali mieszkalnych.

6. W pierwszej kolejności do sprzedaży przeznaczy się lokale mieszkalne stanowiące udział we wspólnotach mieszkaniowych, z uwagi na problemy w zarządzaniu wspólnotą.

## **Rozdział 4.**

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

1. Czynsz obejmuje między innymi: podatek od nieruchomości, koszty administrowania, konserwacji i utrzymania technicznego budynku, w tym koszty remontów i modernizacji budynków, pomieszczeń przeznaczonych do wspólnego użytkowania mieszkańców, koszty dostaw energii elektrycznej do części wspólnych budynków.

2. Najemca oprócz czynszu zobowiązany jest do uiszczania opłat niezależnych od właściciela tj. opłat za dostawę do lokalu: energii, gazu, wody, odprowadzenie ścieków i nieczystości stałych.

3. Wysokość wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych w województwie lubuskim w IV kwartale 2013 r. wyniosła 3.576 zł., natomiast 3% tego wskaźnika wynosi 8,94 zł. Zgodnie z ustawą o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy oraz o zmianie Kodeksu Cywilnego podwyżka czynszu, w wyniku której, wysokość czynszu, albo innych opłat za używanie lokalu, w skali roku przekroczy, albo następuje z poziomu wyższego niż 3 % wartości odtworzeniowej lokalu, może nastąpić jedynie w uzasadnionych przypadkach, o których mowa w ustawie.

4. Kształtowanie systemu polityki czynszowej jest ważnym zagadnieniem. Wpływy z czynszów powinny stać się podstawowym źródłem pokrycia kosztów związanych z jej prowadzeniem, na poziomie pozwalającym na utrzymanie mieszkań i budynków w stanie nie pogorszonym przy uwzględnieniu możliwości finansowych najemców lokali mieszkalnych. Obecny niski poziom czynszów nie pokrywa kosztów utrzymania substancji mieszkaniowej. W związku z tym planuje się systematyczne podnoszenie czynszów zgodnie z obowiązującymi przepisami. Ponadto minimalny wzrost opłat czynszowych winien odpowiadać poziomowi przekraczającemu średnioroczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych. Zakłada się wzrost opłat czynszowych do 20 % rocznie, powiększony o wskaźnik inflacji w danym roku.

5. Wysokość czynszu dla danego lokalu określa się w oparciu o stawkę bazową oraz czynniki podwyższające, bądź obniżające wartość użytkową lokalu mieszkalnego:

#### **1) Czynniki podwyższające stawkę czynszu:**

- budynek jednorodzinny wolnostojący o **20%**
- nowe lokale pozyskane w wyniku budowy, adaptacji, remontu kapitalnego po 2003r. o **40%**
- mieszkania powyżej 80 m<sup>2</sup> o **40%**

#### **2) Czynniki obniżające stawkę czynszu :**

- mieszkanie z ciemną kuchnią o **10%**
- mieszkanie bez w.c. i łazienki o **10%**

#### **3) Czynniki obniżające stawkę bazową czynszu nie dotyczą czynszu za lokale socjalne.**

6.1. Wynajmujący w czasie trwania stosunku najmu może podwyższyć stawkę czynszu, jeżeli dokonał w lokalu ulepszeń mających wpływ na jego wysokość.

6.2 . Stawka czynszu dla danego lokalu nie ulega zmianie, jeżeli najemca po uzyskaniu zgody od wynajmującego i na własny koszt dokonał w lokalu ulepszeń.

7. Lokale stanowiące mieszkaniowy zasób Gminy Słońsk są wynajmowane na zasadach określonych w uchwale nr V/38/07 Rady Gminy Słońsk z dnia 27 lutego 2007r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

## **Rozdział 5.**

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

1. Zarządzanie lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Słońsk zostało powierzone Zakładowi Gospodarki Wodno-Ściekowej w Słońsku.

2. Zarządzanie majątkiem obejmuje w szczególności: utrzymywanie należytego stanu technicznego mieszkaniowego zasobu, w tym: planowanie i prowadzenie bieżących napraw, modernizacji i remontów, zabezpieczenia nieruchomości przed uszkodzeniem, obsługę finansowo-księgową zarządzanego zasobu, a także inne czynności wynajmującego określone w umowie cywilno – prawnej.

3. W następnych latach nie przewiduje się zmian w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy.

4. Nieruchomościami wspólnot mieszkaniowych, w których znajdują się lokale mieszkalne stanowiące własność gminy, zarządzają także prywatne podmioty.

## **Rozdział 6.**

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

1. Głównymi źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej gminy w okresie programowania będą:

- 1) wpływy z tytułu najmu lokali mieszkalnych,
- 2) wpływy z tytułu najmu i dzierżaw lokali użytkowych,
- 3) wpływy z odszkodowań za bezumowne korzystanie z lokali mieszkalnych,
- 4) dotacje z budżetu gminy,
- 5) fundusz remontowy wspólnot mieszkaniowych,
- 6) dofinansowanie przedsięwzięć z programów wspierających budownictwo socjalne i komunalne.

2. W okresie obowiązywania programu zakłada się systematyczny wzrost wydatków na utrzymanie mieszkaniowego zasobu Gminy Słońsk wraz ze wzrostem stawki bazowej czynszu. Wzrost stawki bazowej powinien kształtować się na poziomie umożliwiającym finansowanie zadań mających na celu utrzymanie zasobu mieszkaniowego Gminy przynajmniej w stanie nie pogorszonym.

## **Rozdział 7.**

### ***Wysokość wydatków w kolejnych latach z podziałem na rodzaje kosztów.***

1. Wydatki na pokrycie kosztów zarządu budynków i lokali komunalnych obejmują w szczególności:

- 1) wydatki na remonty i bieżącą konserwację,
- 2) opłaty za dostawę energii elektrycznej i ciepłej, gazu i wody w części dotyczącej nieruchomości wspólnej oraz za inne urządzenia,
- 3) ubezpieczenia, podatki i inne związane z utrzymaniem w sprawności technicznej i użytkowej instalacji i urządzeń w budynku.

2. Wydatki inwestycyjne obejmują tworzenie nowych lokali mieszkalnych poprzez budowę, remont i adaptowanie pomieszczeń budynków.

Planowane wydatki na utrzymanie zasobów mieszkaniowych w latach 2014-2018 prezentuje poniższa tabela:

| <b>Lp.</b> | <b>Rodzaj kosztu</b>                    | <b>2014</b>  | <b>2015</b>  | <b>2016</b>  | <b>2017</b>  | <b>2018</b>  |
|------------|---|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| 1.         | Koszty remontów i bieżącej eksploatacji | 50 000,00 zł | 40 000,00 zł | 50 000,00 zł | 50 000,00 zł | 50 000,00 zł |

|    |                            |              |              |              |              |              |
|----|----------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| 2. | Koszty modernizacji lokali | 70 000,00 zł | 8 000,00 zł  | 10 000,00 zł | 10 000,00 zł | 20 000,00 zł |
| 3. | Wydatki inwestycyjne       | 10 000,00zł  | 150 000,00zł | 150 000,00zł | 30 000,00zł  | 30 000,00 zł |

### **Rozdział 8.**

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

1. Na okres nie dłuższy niż rok, najemcy lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Słońsk przysługuje lokal zamienny, jeżeli:

- a) zachodzi konieczność przeprowadzenia przez gminę niezbędnych napraw, modernizacji lub remontów kapitalnych w lokalu dotychczas zajmowanym,
- b) właściwy organ nadzoru budowlanego stwierdzi istnienie w lokalu dotychczas zajmowanym ubytków lub uszkodzeń grożących katastrofą budowlaną lub innym wypadkiem albo orzeknie o przeznaczeniu budynku lub części budynku, w którym znajduje się lokal do rozbiórki,
- c) nastąpi zdarzenie losowe uniemożliwiające dalsze korzystanie z lokalu dotychczas zajmowanego przez najemcę (powódź, pożar, katastrofa budowlana itp.).

2. Po zakończeniu napraw, modernizacji lub remontów, albo ustaniu zagrożenia gmina jest obowiązana udostępnić najemcy w ramach istniejącego stosunku prawnego naprawiony lokal, albo lokal o podobnym standardzie.

3. Czynsz za lokal zamienny nie może być wyższy niż czynsz dotychczasowy, niezależnie od wyposażenia technicznego lub położenia tego lokalu.

4. W celu racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy przewiduje się:

- 1) podejmowanie działań zmierzających do zwalniania lokali wyodrębnionych w mieszkaniowym zasobie gminy jako lokale socjalne, a zajmowanych przez osoby o wyższym dochodzie, poprzez proponowanie lokali o wyższym standardzie w celu pozyskania lokali socjalnych,
- 2) dążenie do sprzedaży w pierwszej kolejności lokali mieszkalnych położonych w budynkach wspólnot mieszkaniowych,
- 3) zwiększenie mieszkaniowego zasobu gminy przez pozyskiwanie i adaptację budynków o funkcji niemieszkalnej.