

Zgodnie z obowiązkami nałożonymi na Gminę przez ustawę z dnia 21 czerwca 2001 o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (Dz. U. Nr 71 poz. 733) tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej należy do ustawowych obowiązków Gminy. W celu realizacji tych zadań gmina może posiadać i tworzyć zasób mieszkaniowy.

W skład gminnego zasobu lokalowego zgodnie z art. 20 w/w ustawy wchodzi lokale stanowiące własność gminy albo komunalnych osób prawnych lub spółek prawa handlowego utworzonych z udziałem Gminy z wyjątkiem towarzystw budownictwa społecznego.

Gmina na zasadach i w przypadkach przewidzianych w ustawie zapewnia lokale socjalne i lokale zamienne oraz zaspakaja potrzeby mieszkaniowe gospodarstw domowych o niskich dochodach. Lokalem mieszkalnym, jest w rozumieniu ustawy lokal służący do zaspakajania potrzeb mieszkaniowych. Nie jest w rozumieniu ustawy lokalem pomieszczenie przeznaczone do krótkotrwałego pobytu osób w szczególności znajdujące się w budynkach internatów, burs, pensjonatów, hoteli.

Zgodnie z założeniem ustawy o ochronie praw lokatorów rady gmin zobowiązane są do uchwalenia wieloletnich programów gospodarowania zasobem mieszkaniowym będącym na ich terenie. Zgodnie z wolą ustawodawcy powinny być one programami o średnim horyzoncie czasowym (5 lat) i obejmować wszystkie istotne zagadnienia związane z gospodarowaniem budynkami komunalnymi.

Bez wieloletniego programu wiele działań zmierzających do poprawy warunków mieszkaniowych mieszkańców i wzrostu efektywności gospodarowania opartych jest najczęściej na metodzie prób i błędów. Opracowany program eliminuje dużą część problemów, zmusza bowiem do systematycznego podejmowania decyzji, które zostały wcześniej zaplanowane. Opracowany i realizowany program powinien pozwolić:

1. Zmniejszyć czynnik przypadkowości w podejmowanych decyzjach.
2. Uporządkować preferencję rady i lokalnej społeczności w zakresie gospodarki mieszkaniowej.

3. Odrzucić programy o małej efektywności, wzajemnie wykluczające się lub wzajemnie nie powiązane.
4. Uporządkować lokalne problemy i potrzeby mieszkaniowe według hierarchii ważności i wykonalności.
5. Określić ogólny kierunek zmian oraz programy, na których musi się skoncentrować wysiłek wspólnoty samorządowej.

Sytuacja mieszkaniowa w mieście Głogowie jest dosyć trudna. Ilość oddawanych mieszkań utrzymują się na poziomie niższym od zapotrzebowania. Na sytuację mieszkaniową wpływają jednak nie tylko rozmiary nowego budownictwa, ale także istniejących już zasobów. Przy niewielkich rozmiarach nowego budownictwa bardzo ważnym zadaniem jest utrzymanie istniejących zasobów, które ze względu na stan techniczny wymagają nie tylko konserwacji, ale również remontów i modernizacji.

Dla poprawy stanu zasobów mieszkaniowych potrzebny jest racjonalny i spójny system zarządzania i gospodarowania tymi zasobami.

Głównym celem kreowanej polityki mieszkaniowej jest uzyskanie corocznej poprawy stanu sytuacji mieszkaniowej poprzez stworzenie rodzinom o różnym statusie majątkowym dostępu do mieszkań. Ponadto Gmina musi podjąć decyzję o kluczowych działaniach w zakresie polityki mieszkaniowej – zdecydować czy ważniejszy jest przyrost nowych zasobów czy budowa mieszkań socjalnych.

W realizacji gminnej polityce mieszkaniowej występuje szereg barier, które mogą uniemożliwić lub znacznie utrudnić działania zmierzające do poprawienia stanu zasobów mieszkaniowych. Są to bariery:

- prawne – wspólnoty, decyzje wspólnot
- ekonomiczne
- techniczne
- społeczne

Do barier prawnych należy zaliczyć obowiązującą ustawę o ochronie praw lokatorów, która w sposób niewspółmierny faworyzuje najemcę (lokatora) kosztem praw wynajmującego.

Narzucane warunki prawne w zakresie wypowiedzenia umów, nie pozwalają właścicielom mieszkań, jakim jest również gmina, na dysponowaniu swoimi zasobami zgodnie z wolą społeczności lokalnej.

Generalnie ustawa, chroni w sposób szczególny osoby nie płacące czynszu, bez wnikania w przyczynę nie wnoszenia opłat za mieszkania.

Bariery ekonomiczne to przede wszystkim brak środków finansowych w gminie na utrzymanie zasobów mieszkaniowych w zakresie remontów i modernizacji.

Bariery techniczne są spowodowane głównie rozwiązaniami konstrukcyjnymi i materiałowymi starych budynków, których konstrukcje nie są przystosowane do wprowadzenia nowoczesnych instalacji jak również polegają ochronie konserwatorskiej co podraża koszty ich remontów.

Bariery społeczne stwarzają sami mieszkańcy. Istnieje w społeczeństwie nieformalne przyzwolenie na niepłacenie i tak niskich już czynszów. Często występują przypadki dewastacji mieszkań i budynków, w których się zamieszkuje.

Występuje również także niska świadomość prawna wielu osób i zwykle niedoinformowanie w sprawach administracyjnych.

Rozdział I

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Miejskiej Głogów w poszczególnych latach z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne.

Stan zasobów na dzień 01.01.2003 roku.

1. Liczba budynków	192
w tym:	
a. budynki wspólnot mieszkaniowych	130
b. budynki bez wspólnot mieszkaniowych	62
2. Ilość lokali mieszkalnych	3.234
w tym	
- lokale socjalne	65
3. Powierzchnia użytkowa lokali w m ²	146.529,57
w tym	
c. powierzchnia lokali socjalnych w m ²	1.319,29
4. Średnia powierzchnia użytkowa lokalu w m ²	46,35
średnia powierzchnia lokalu socjalnego	26,39

Budynki zarządzane przez ZGM są nieruchomościami o bardzo zróżnicowanym wieku, konstrukcji, wyposażeniu.

1. Budynki wybudowane do 1945r	40
2. „ „ w latach 1945 – 60	58
3. „ „ „ 1961 – 70	67
4. „ „ „ 1971 – 89	25
5. „ „ po 1990	2
Liczba budynków: R a z e m	192

Budynki komunalne są wyposażone w następujące instalacje:

1. Instalacje elektryczne	192	=	100,00%
2. Instalacje wodną	192	=	100,00%
3. Instalacje kanalizacyjną	168	=	87,50%
3. Instalacje ogrzewania mieszkań			
a) c.o. + c.w.	29	=	15,20%
b) c.o.	50	=	26,04%
c) c.o. gazowe (kotł.własne)	4	=	2,08%
d) c.o. gazowe (etażowe)	62	=	32,29%
e) piece	47	=	24,48%
6. Anteny	128	=	66,67%
7. Domofony	134	=	69,79%

Łącznie Gmina jest właścicielem i współwłaścicielem 192 budynków, w których znajdują się lokale mieszkalne w tym:

1. Samodzielnym właścicielem budynków, w których znajdują się mieszkania komunalne – 61 budynków,
2. Współwłaścicielem budynków Wspólnot Mieszkaniowych zarządzanych i administrowanych przez ZGM Głogów, w których znajdują się mieszkania będące własnością Gminy - 126 budynków.
3. Współwłaścicielem budynków Wspólnot Mieszkaniowych zarządzanych przez innych zarządców - 4 budynki.
4. Właścicielem budynków o mieszkaniach pełniącego funkcję hotelu rodzinnego (Merkurego 6) – 1 budynek.
5. Najemcą mieszkań innych instytucji (WAM - 7 mieszkań).
6. Inne-8 mieszkań będących w dyspozycji Wydziału Oświaty.

W związku z ustawowym obowiązkiem gminy zapewnienia lokali socjalnych oraz zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach ustala się wykaz budynków, w których mieszkania przeznaczone są na lokale socjalne:

1. Obrońców Pokoju 26	- 44 mieszkań
2. K. Sprawiedliwego 8	- 24 mieszkania
3. Krochmalna 5	- 3 mieszkania
4. Krochmalna 10	- 4 mieszkania
5. Krochmalna 11	- 4 mieszkania
6. Krochmalna 13	- 5 mieszkań
7. Krochmalna 17	- 1 mieszkanie

RAZEM	85 mieszkań
-------	-------------

Wykaz mieszkań socjalnych w budynkach:

1. Obrońców Pokoju 28	- 6 mieszkań
2. Rudnowska 62	- 2 mieszkania
3. Al. Wolności 71	- 1 mieszkanie
4. Mickiewicza 37	- 1 mieszkanie
5. Mickiewicza 43	- 1 mieszkanie
6. Mickiewicza 44	- 1 mieszkanie
7. Mickiewicza 45	- 1 mieszkanie
8. Piotra Skargi 15	- 6 mieszkań
9. Staszica 18	- 4 mieszkania
10. Okrężna 99	- 1 mieszkanie

RAZEM	24 mieszkania
-------	---------------

Łączna ilość lokali socjalnych wyniesie 109 mieszkań.

Wg stanu na dzień 01.01.2003 Gmina powinna zapewnić lokale socjalne:

1. Dla 67 rodzin z wyrokami eksmisyjnymi z uprawnieniami do lokalu socjalnego mieszkań .
2. Dla 50 rodzin znajdujących się na liście przedziałów lokali socjalnych mieszkań .

Dla zapewnienia właściwego gospodarowania lokalami (mieszkania pustostany) w przypadku pełnego zabezpieczenia przez gminę lokali socjalnych w chwili zwolnienia lokalu w w/w budynkach dopuszcza się możliwość przydziału lokalu, dla rodzin z listy przydziałów lokali komunalnych.

Zgodnie z przyjętymi zasadami, lokale w tych budynkach mogą zostać przeznaczone na lokale socjalne po zwolnieniu ich przez dotychczasowych lokatorów.

Lokale socjalne w tych budynkach są wyłączone z prywatyzacji – sprzedaży lokali dotychczasowym najemcom.

W mieszkaniowym zasobie gminy wydziela się lokale przeznaczone do wynajmowania na czas trwania stosunku pracy.

**Standard techniczny budynków z lokalami
należącymi do mieszkaniowego zasobu
Gminy Miejskiej Głogów.**

13.	Obr. Pokoju 13 – 13C	60	2364,70	-	tak	tak	tak	tak	tak	tak	junkersy	
14.	Obr. Pokoju 24 A-C	80	3316,09	-	tak	tak	tak	tak	tak	tak	tak	
15.	Obr. Pokoju 30 A-B	60	2571,60	-	tak	tak	tak	tak	tak	tak	tak	
16.	Połaniecka 1- 9	33	1679,06	-	tak	tak	tak	tak	tak	etażowe gazowe		
17.	Połaniecka 2 - 10	36	1640,90	-	tak	tak	tak	tak	tak	etażowe gazowe		
18.	Połaniecka 15 - 23	36	1646,51	-	tak	tak	tak	tak	tak	etażowe gazowe		
19.	Połaniecka 16 - 24	33	1669,40	-	tak	tak	tak	tak	tak	etażowe gazowe		
20.	Chopina 5 - 11	22	1136,93	-	tak	tak	tak	tak	tak	etażowe gazowe		
21.	Sienkiewicza 12 – 12A	4	291,49	-	tak	tak	tak	tak	tak	etażowe gazowe		
22.	Sienkiewicza 13	3	225,06	-	tak	tak	tak	tak	tak	etażowe gazowe		
23.	Śniadeckich 5	5	315,21	-	tak	tak	tak	tak	tak	etażowe gazowe		
24.	Śniadeckich 6	2	138,53	-	tak	tak	tak	tak	tak	etażowe gazowe		
25.	W. Polskiego 17 – 17E	60	2938,90	-	tak	tak	tak	tak	tak	tak	tak	
26.	W. Polskiego 38	1	89,04	-	tak	tak	tak	tak	tak	etażowe gazowe		
27.	Andromedy 52 - 60	50	2506	-	tak	tak	tak	tak	tak	tak	tak	
28.	Paulinów 1	2	91,40	-	tak	tak	tak	tak	tak	nie	nie	
29.	Paulinów 4	4	238,71	-	tak	nie	tak	nie	tak	nie	nie	

30.	Obr. Pokoju 28	47	1917,41	63,00	tak	tak	tak	tak	tak	tak	tak	
31.	G. Morcinka 45	5	285,20	-	tak	tak	tak	tak	tak	etażowe gazowe		
32.	Ar. Krajowej 15	110	1597,30	-	tak	tak	tak	tak	tak	tak	tak	
33.	Akacyjowa 11	12	553,10	-	tak	nie	tak	nie	nie	nie	nie	
34.	Akacyjowa 25	6	275,00	-	tak	nie	tak	nie	nie	nie	nie	
35.	Akacyjowa 8	5	275,27	-	tak	nie	tak	nie	nie	nie	nie	
36.	Budziszyńska 14 - 18	30	1799,10	-	tak	tak	tak	tak	tak	tak	tak	
37.	Daszyńskiego 1 – 1A	44	2372,32	-	tak	tak	tak	tak	tak	tak	tak	
38.	Daszyńskiego 3 – 3A	44	2322,65	-	tak	tak	tak	tak	tak	tak	tak	
39.	Daszyńskiego 5 – 5A	44	2319,22	-	tak	tak	tak	tak	tak	tak	tak	
40.	Daszyńskiego 7 – 7A	66	2357,51	-	tak	tak	tak	tak	tak	tak	tak	
41.	Daszyńskiego 13 – 13A	13	592,47	-	tak	tak	tak	tak	tak	tak	nie	
42.	Folwarczna 1	21	1566,10	-	tak	nie	tak	nie	tak	nie	nie	
43.	Folwarczna 3	10	535,86	-	tak	nie	tak	nie	tak	nie	nie	
44.	Folwarczna 6	19	1182,26	-	tak	nie	tak	nie	tak	nie	nie	
45.	Folwarczna 5	6	380,80	-	tak	nie	tak	nie	tak	nie	nie	
46.	Folwarczna 51	14	831,20	-	tak	nie	tak	nie	tak	nie	nie	

64.	Śniadeckich 13	49	2191,83	-	tak	tak	tak	tak	tak	tak	tak	
65.	Śniadeckich 16	50	2223,12	-	tak	tak	tak	tak	tak	tak	tak	
66.	Śniadeckich 18	50	2265,20	-	tak	tak	tak	tak	tak	tak	tak	
67.	Wita Stwosza 4-4C	109	4413,45	-	tak	tak	tak	tak	tak	tak	tak	
68.	Wita Stwosza 6A-6D	110	4411,42	-	tak	tak	tak	tak	tak	tak	tak	
69.	Wita Stwosza 8	8	364,60	-	tak + szambo	tak	tak	tak	tak	tak	tak	nie
70.	Legnicka 6	5	304,19	-	tak	tak	tak	nie	tak	etażowe		
71.	Osadników 22	4	653,54	-	tak	nie	tak	nie	tak	etażowe	nie	
72.	Henryka V Żelaznego 27- 33	40	1922,00	-	tak	tak	tak	tak	tak	etażowe	nie	
73	Merkurego 8	81	3182,11	124,03	tak	tak	tak	tak	nie	tak	tak	
74	Piotra Skargi 31a	2	90,22	-	tak	nie	tak	nie	tak	nie	nie	

Lp.	Adres Budynku	Ilość lokali komunalnych w tym socjalnych	Pow. lokali komunalnych ogółem w m ²	Pow. lokali socjalnych w m ²	Instalacja wodociągowa podłączona do sieci miejskiej	Instalacja kanalizacyjna podłączona do sieci miejskiej	Instalacja elektryczna	Instalacja gazowa	Łazienka	Centralne ogrzewanie z sieci miejskiej	Centralna ciepła woda z sieci miejskiej	UWAGI
1	Al. Wolności 8	13	902,47		tak	tak	tak	tak	tak	tak	nie	
2	Al. Wolności 10	9	808,82		tak	tak	tak	tak	tak	tak	nie	
3	Al. Wolności 12	45	1527,33		tak	tak	tak	tak	tak	tak	nie	
4	Al. Wolności 13	8	468,77		tak	tak	tak	nie	tak	tak	nie	
5	Al. Wolności 14	38	1310,78		tak	tak	tak	tak	tak	tak	nie	
6	Al. Wolności 30	8	436,53		tak	tak	tak	tak	tak	tak	nie	
7	Al. Wolności 32-38	32	1211,81		tak	tak	tak	tak	tak	tak	nie	
8	Al. Wolności 40	9	555,40		tak	tak	tak	tak	tak	tak	nie	
9	Al. Wolności 21	52	255,21		tak	tak	tak	tak	tak	tak	tak	
10	Al. Wolności 23	41	1746,43		tak	tak	tak	tak	tak	tak	tak	
11	Spółdzielcza 1-4	37	1221,61		tak	tak	tak	tak	tak	tak	nie	
12	Spółdzielcza 5-8	29	963,84		tak	tak	tak	tak	tak	tak	nie	
13	Jed. Robot. 6-6a	11	860,99		tak	tak	tak	tak	tak	tak	nie	
14	Jed. Robot. 8-8a	8	460,81		tak	tak	tak	tak	tak	tak	nie	
15	Jed. Robot. 12	3	180,66		tak	tak	tak	nie	tak	nie	nie	
16	Sikorskiego 2	10	794,50		tak	tak	tak	tak	tak	nie	nie	
17	Stawna 12	4	272,66		tak	tak	tak	tak	tak	tak	nie	
18	Stawna 14	6	349,59		tak	tak	tak	tak	tak	tak	nie	
19	Słowiańska 14	1	60,46		tak	tak	tak	tak	tak	nie	nie	
20	Słowiańska 18	1	64,29		tak	tak	tak	tak	tak	nie	nie	
21	Słowiańska 20	2	93,04		tak	tak	tak	tak	tak	nie	nie	
22	Grunwaldzka 15	1	122,25		tak	tak	tak	tak	tak	nie	nie	
23	Dz. Głogowskich 1	5	238,12		tak	tak	tak	nie	nie	nie	nie	
24	K. Droga 37 -39	15	1078,78		tak	tak	tak	nie	tak	nie	nie	

25	K. Droga 47	3	291,02		tak	tak	tak	nie	tak	nie	nie	
26	K. Droga 49	4	183,37		tak	tak	tak	nie	tak	nie	nie	
27	Krzywoustego10	1	87,10		tak	tak	tak	tak	tak	nie	nie	
28	Piastowska 1-3	23	1360,24		tak	tak	tak	tak	tak	nie	nie	
29	P. Skargi 31	4	209,10		tak	nie	tak	nie	tak	nie	nie	
30	P. 1000 8 -13	112	4293,35		tak	tak	tak	tak	tak	tak	nie	
31	Mickiewicza 35	9	487,84		tak	tak	tak	tak	tak	nie	nie	
32	Mickiewicza 37	6	267,0		tak	tak	tak	tak	tak	nie	nie	
33	Mickiewicza 39	9	382,10		tak	tak	tak	tak	tak	nie	nie	
34	Mickiewicza 41	8	310,28		tak	tak	tak	tak	tak	nie	nie	
35	Mickiewicza 43	6	259,02		tak	tak	tak	tak	tak	nie	nie	
36	Mickiewicza 45	9	395,27		tak	tak	tak	tak	tak	nie	nie	
37	Mickiewicza 47-49	15	705,44		tak	tak	tak	tak	tak	nie	nie	
38	Mickiewicza 42	10	642,68		tak	tak	tak	tak	tak	nie	nie	
39	Mickiewicza 44	13	958,12	57,48	tak	tak	tak	tak	tak	nie	nie	
40	Krochmalna 5	-	-	104,33	tak	nie	tak	nie	nie	nie	nie	
41	Krochmalna 7	Budynek w remoncie			tak	nie	tak	nie	nie	nie	nie	
42	Krochmalna 8	1	87,69		tak	nie	tak	nie	nie	nie	nie	
43	Krochmalna 11	3	85,95	86,31	tak	nie	tak	nie	nie	nie	nie	
44	Krochmalna 15	1	107,11		tak	nie	tak	nie	nie	nie	nie	
45	Krochmalna 16	1	83,01		tak	nie	tak	nie	nie	nie	nie	
46	Krochmalna 17	2	104,81		tak	nie	tak	nie	nie	nie	nie	
47	Krochmalna 10	4	114,52	45,73	tak	nie	tak	nie	nie	nie	nie	
48	Krochmalna 13	4	131,53	77,80	tak	nie	tak	nie	nie	nie	nie	
49	Krochmalna 14a	1	60,55		tak	nie	tak	nie	nie	nie	nie	
50	Krochmalna 18	2	117,03		tak	nie	tak	nie	nie	nie	nie	
51	Staszica 18	24	1117,03	44,56	tak	tak	tak	tak	tak	nie	nie	

52	P. Skargi 15	27	1004,15	27,25	tak	tak	tak	tak	tak	nie	nie	
53	Chrobrego 6	13	748,20		tak	tak	tak	tak	tak	nie	nie	
54	Chrobrego 7	17	1098,36		tak	tak	tak	tak	tak	nie	nie	
55	Kołatąja 1	15	1181,65		tak	tak	tak	tak	tak	nie	nie	
56	Staromiejska 13	8	645,13		tak	tak	tak	tak	tak	nie	nie	
57	Staromiejska 15	10	782,83		tak	tak	tak	tak	tak	nie	nie	
58	Jedn. Robotn.33	2	132,02		tak	tak	tak	tak	tak	tak	nie	
59	Jedn. Robotn.35	1	70,97		tak	tak	tak	tak	tak	tak	nie	
60	Spółdzielcza 9-12	33	1128,35		tak	tak	tak	tak	tak	tak	nie	
61	Spółdzielcza 13-16	32	997,34		tak	tak	tak	tak	tak	tak	nie	
62	Al. Wolności 48-50	24	898,13		tak	tak	tak	tak	tak	tak	nie	
63	1-go Maja 19	8	377,29		tak	tak	tak	tak	tak	tak	nie	
64	1-go Maja 21-25	26	1287,09		tak	tak	tak	tak	tak	tak	nie	
65	Pl.1000-1 1A-4	74	2815,14		tak	tak	tak	tak	tak	tak	nie	
66	Pl.1000-1 5	7	643,31		tak	tak	tak	tak	tak	tak	nie	
67	Pl.1000-1 6-7	33	1260,39		tak	tak	tak	tak	tak	tak	nie	
68	Al. Wolności 54-60	46	1559,96		tak	tak	tak	tak	tak	tak	nie	
69	Al. Wolności 62-68	41	1328,00		tak	tak	tak	tak	tak	tak	nie	
70	Al. Wolności 71	5	211,61	38,51	tak	tak	tak	tak	tak	nie	nie	
71	Al. Wolności 73-73A	10	420,03		tak	tak	tak	tak	tak	nie	nie	
72	Al. Wolności 75	7	498,90		tak	tak	tak	tak	tak	nie	nie	
73	Al. Wolności 77	4	256,03		tak	tak	tak	tak	tak	nie	nie	
74	Al. Wolności 79	10	679,45		tak	tak	tak	tak	tak	nie	nie	
75	Al. Wolności 81	11	392,76		tak	tak	tak	tak	tak	tak	nie	
76	Al. Wolności 83	7	299,09		tak	tak	tak	tak	tak	tak	nie	
77	Matejki 1-3	17	702,29		tak	tak	tał	tak	tak	nie	nie	
78	Matejki 9	8	273,36		tak	tak	tak	tak	tak	nie	nie	

79	M.C. Skłod. 8	2	119,68		tak	tak	tak	tak	tak	nie	nie	
80	M.C. Skłod. 12-15	42	2181,71		tak	tak	tak	tak	tak	nie	nie	
81	Elektryczna 1	5	247,09		tak	tak	tak	nie	tak	nie	nie	
82	Elektryczna 24A,B	31	1702,02		tak	tak	tak	tak	tak	tak	nie	
83	M.C. Skłod. 9	5	293,54		tak	tak	tak	tak	tak	nie	nie	
84	Matejki 11	9	323,05		tak	tak	tak	tak	tak	nie	nie	
85	Matejki 13	9	353,72		tak	tak	tak	tak	tak	nie	nie	
86	Matejki 15	7	271,85		tak	tak	tak	tak	tak	nie	nie	
87	Sikorskiego 18	1	59,31		tak	tak	tak	tak	tak	tak	nie	
88	Sikorskiego 20	7	448,35		tak	tak	tak	tak	tak	tak	nie	
89	Sikorskiego 22	8	374,24		tak	tak	tak	tak	tak	tak	nie	
90	Sikorskiego 24	8	412,60		tak	tak	tak	tak	tak	tak	nie	
91	Sikorskiego 42	7	261,04		tak	tak	tak	tak	tak	nie	nie	
92	Mickiewicza 32	8	484,73		tak	tak	tak	tak	tak	nie	nie	
93	Mickiewicza 34	8	473,09		tak	tak	tak	tak	tak	nie	nie	
94	Mickiewicza 36	7	402,98		tak	tak	tak	tak	tak	nie	nie	
95	Mickiewicza 38	9	438,08		tak	tak	tak	tak	tak	nie	nie	
96	Okężna 5	8	423,93		tak	tak	tak	tak	tak	nie	nie	
97	Okężna 9	3	169,86		tak	tak	tak	tak	tak	nie	nie	
98	Okężna 10	7	357,05		tak	tak	tak	tak	tak	nie	nie	
99	Okężna 61	4	181,85		tak	tak	tak	tak	nie	nie	nie	
100	Okężna 65	6	430,97		tak	tak	tak	tak	nie	nie	nie	
101	Okężna 85	5	293,11		tak	tak	tak	tak	nie	nie	nie	
102	Okężna 97	2	136,48		tak	tak	tak	tak	nie	nie	nie	
103	Okężna 99	4	227,50	27,70	tak	tak	tak	tak	nie	nie	nie	
104	Okężna 145	5	261,64		tak	nie	tak	tak	nie	nie	nie	
105	Jesienna 2	2	142,81		tak	tak	tak	tak	tak	nie	nie	

Prognoza wielkości mieszkaniowego zasobu gminy na lata 2003 – 2007.

Do opracowania prognozy przyjęto następujące założenia:

- w 2003 został oddany do użytku budynek komunalny przy ul. Henryka Żelaznego, w którym jest 40 mieszkań,
- w 2003 zostanie przekształcony na budynek socjalny, budynek przy ul. Ob. Pokoju 26 (były Hotel Miejski) gmina uzyska 44 lokale socjalne,
- w 2004 nastąpi zmniejszenie gminnego zasobu lokalowego o 83 mieszkania w związku z likwidacją budynku przy ul. Merkurego 8,
- sprzedaż lokali na rzecz dotychczasowych najemców planowana jest w ilości 100 mieszkań rocznie,
- w związku z planowanymi zmianami ustawowymi dotyczącymi przepisów w zakresie dokonywania eksmisji nie planuje się realizacji nowych budynków komunalnych

w celu realizacji nałożonych obowiązków ustawowych w zakresie zapewnienia lokali socjalnych Gmina będzie realizować wyłącznie tego rodzaju budownictwo

Wielkość realizowanego budownictwa wyniesie około 60 mieszkań rocznie.

stan na koniec roku	Ilość mieszkań ogółem	Ilość lokali mieszkalnych Gminy Wykupionych		Ilość lokali socjalnych
2002	4.300	3.144	1.106	50
2003	4.340	3.037	1.206	97
2004	4.317	2.854	1.306	157
2005	4.377	2.754	1.406	217
2006	4.437	2.654	1.506	277
2007	4.497	2.554	1.606	337

Prognoza wielkości zasobu mieszkaniowego gminy na lata 2002 – 2007

Prognoza stanu technicznego mieszkaniowego zasobu gminy

Zakłada się przeprowadzenie działań w zakresie bieżącej eksploatacji budynków oraz przeprowadzenie zaplanowanych remontów, modernizacji i termomodernizacji przedstawionych szczegółowo w rozdziale II, pozwolą one na utrzymanie stanu technicznego budynków w stanie nie pogorszonym a w przypadku termomodernizacji podnieść standard objętych tymi pracami budynków.

W przypadku wspólnot mieszkaniowych zarządzanych przez właścicieli, gmina będzie uczestniczyła w kosztach remontów w wielkości określonej uchwałami wspólnot do wysokości posiadanych udziałów.

W przypadku wspólnot mieszkaniowych zarządzanych przez Gminę będzie ona uczestniczyła w kosztach remontów w wielkości określonej uchwałami wspólnot do wysokości udziałów. W przypadku możliwości finansowych gminy, przewidzianych w uchwale budżetowej, Gmina może finansować całość remontów na zasadzie pożyczek dla właścicieli. Pożyczki będą udzielane na okres do 5 lat i oprocentowane w wysokości 50% stawek bazowych banku centralnego.

Rozdział II

Analiza potrzeb remontowych oraz remontów i modernizacji na lata 2003 – 2007

Potrzeby remontowe zasobu mieszkaniowego gminy wynikające z okresowych kontrol sprawności technicznej i wartości użytkowej budynków i lokali przeprowadzanych zgodnie z przepisami prawa budowlanego zawiera załącznik do niniejszego programu.

Łączne potrzeby remontowe i modernizacyjne (bez bieżącego utrzymania) na lata 2003 – 2007 wynoszą 28.207 tys. zł.

Koszt planowanych remontów na lata 2003 – 2007 wynosi: (tys. zł)

2003	1.606	zł	w tym	udział gminy	964	zł
2004	7.574	zł	„	„	4.166	zł
2005	7.891	zł	„	„	3.945	zł
2006	6.143	zł	„	„	2.764	zł
2007	4.881	zł	„	„	1.952	zł

Razem 28.095

R a z e m 13.791

Wykonanie zaplanowanych remontów oznaczać będzie realizację potrzeb w 52,4 %.

Wpłaty gminy na fundusz remontowy samodzielnych wspólnot mieszkaniowych z udziałem gminy, w latach 2003 – 2007 wyniosą 8 tys.zł. rocznie wg stanu na 2002 rok

Wpłaty na fundusz remontowy – koszt gminy za 2002 rok

1. Osadników 22 - 2.742,00 zł
2. Al.Wolności 4 – 6 - 3.294,00 zł
3. Jed. Robotniczej 36 - 742,00 zł

6.778,00 zł ~ 7 tys. x 15%

Rozdział III

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

Wykaz mieszkań komunalnych sprzedanych na rzecz lokatorów w okresie
do 31.12.2002 roku

Okres Sprzedaży	Ilość sprzedanych mieszkań	Powierzchnia sprzedanych mieszkań
do 1996	364	pow. ogółem m. gminy – m.sprzed.
1997	44	1.844,22
1998	19	828,64
1999	79	3.500,64
2000	371	17.590,81
2001	111	5.146,33
2002	118	5.507,95
R a z e m	742	34.418,59

Obecnie sprzedaż mieszkań komunalnych na rzecz zajmujących je najemców prowadzona jest w oparciu o obowiązujący, zgodnie z Uchwałą Rady Miasta, systemem bonifikat, stosowany w naszej Gminie. (przypomnienie zasad bonifikat)

W chwili obecnej z zasobów gminy sprzedanych zostało łącznie 1.106 mieszkańco stanowi 35,48 %

Zasady dalszej sprzedaży mieszkań komunalnych w latach 2003 – 2007 na rzecz ich najemców.

1. Sprzedaż mieszkań będzie odbywać się w oparciu o dotychczasowe zasady ustalone w Uchwale Rady Miasta Głogowa, określającej zasób mieszkaniowy Gminy przeznaczony do sprzedaży oraz zasady nabywania tych mieszkań przez najemców, w tym system bonifikat z uwzględnieniem następujących zmian.
 - a. wprowadzenie zasady zmniejszenia bonifikaty do 70% w celu zabezpieczenia środków na waloryzację kaucji mieszkaniowych lub zrzeczenia się w akcie notarialnym dochodzenia roszczeń o zwrot kaucji.
 - b. obniżenie wysokości bonifikaty do 50% w nieruchomościach, których przeprowadzono kapitalny remont.
 - c. zastosowaniem bonifikaty w wysokości 99% w przypadku nieruchomości o bardzo wysokich kosztach utrzymania położonych na obszarach Nosocię, Krzepów, Widziszów, Brzostów
 - d. należy przyjąć zasadę sprzedaży lokali mieszkalnych, które jako pojedyncze nie zostały sprzedane w budynkach. W tej sytuacji proponować najemcy kupno lokalu, a w przypadku odmowy, proponować lokal zamienny, a lokal mieszkalny sprzedać w drodze przetargu

Planowana sprzedaż w latach 2003 – 2007 mieszkań na rzecz dotychczasowych najemców wyniesie 100 mieszkań rocznie

Rozdział IV

Zasady polityki czynszowej

Obowiązująca od 10 lipca 2001 ustawa z dn. 21 czerwca 2001r o ochronie praw lokatorów mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego określa art.9 ust.3 maksymalny wzrost czynszu w okresie roku, który może być ustalony przez Prezydenta Miasta. Jednocześnie 2 października 2002 Trybunał Konstytucyjny orzekł, że w/w artykuł jest niezgodny z art.1 i 2 Konstytucji RP utrzymując jednocześnie w mocy art. 28 ust. 2, że do końca 2004 roku stawka czynszu nie może przekroczyć 3% wartości odtworzeniowej lokalu. Wielkość stawek czynszowych jest ustalanych na podstawie niniejszego programu zgodnie z art.8 ustawy.

1. Przepisy uchwały stosuje się do lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy. W skład tego zasobu wchodzi lokale stanowiące własność gminy albo komunalnych osób prawnych lub spółek prawa handlowego utworzonych z udziałem gminy, z wyjątkiem towarzystw budownictwa społecznego a także lokale pozostające w posiadaniu samoistnym tych podmiotów
2. Czynsz obejmuje podatek od nieruchomości, koszty administrowania, koszty konserwacji, utrzymania technicznego budynku, koszty utrzymania zieleni oraz wszystkich pomieszczeń wspólnego użytkowania, w tym opłaty za utrzymanie czystości, energię cieplną, elektryczną i ubezpieczenia.
3. Najemca oprócz czynszu jest obowiązany do uiszczenia związanych z eksploatacją mieszkania opłat niezależnych od właściciela tj. opłat za dostawę do lokalu energii, gazu, wody oraz odbiór nieczystości płynnych w wypadkach, gdy korzystający z lokalu nie ma zawartej umowy bezpośrednio z dostawcą mediów lub dostawcą usługi.

Aktualny wykaz stawek czynszowych zawiera załącznik do programu. Wielkość stawki odtworzeniowej od 1 kwietnia do 30 września 2003 roku wynosi 5,8475 zł/m² co wynika z obwieszczenia Wojewody Dolnośląskiego z dnia 23.03.2003r. Zgodnie z art. 9 ust.10 Ustawy o ochronie praw lokatorów Wojewoda ogłasza co 6 m-cy w Dzienniku Urzędowym Województwa stawkę dla powiatu.

Obecnie najwyższy czynsz wynosi w Głogowie 1,12^o a stawki odtworzeniowej. Wartość 1 m² dla obliczenia stawki odtworzeniowej wynosi 2.339,00 zł.

Ustala się niżej wymienione zasady polityki czynszowej na lata 2003 – 2007

1. Stawki czynszu dla lokali należących do mieszkaniowego zasobu gminy ustala Prezydent Miasta Głogowa
2. Upoważnia się Prezydenta Miasta Głogowa do podwyższania stawek za lokale w granicach określonych ustawowo
3. Prezydent ustalając stawki czynszu za 1m^2 powierzchni użytkowej lokali, uwzględnia ustawowe czynniki podwyższające lub obniżające ich wartość użytkową.
4. Prezydent może zastosować dodatkowe czynniki podwyższające lub obniżające wartość użytkową lokali ponad opisane w ustawie
5. Ustala się, że stawka czynszu w roku 2007 powinna wynosić do 3 % wartości odtworzeniowej 1m^2 powierzchni budynków mieszkalnych
6. Powyższe zasady nie mają zastosowania do czynszu za lokale socjalne, które są określone zgodnie z ustawą o ochronie praw lokatorów.

Rozdział V

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.

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład zasobu mieszkaniowego powinny zapewnić:

1. Efektywne i sprawne działanie podmiotu zarządzającego, a także podmiotu administrującego zasobem mieszkaniowym.
2. Utrzymanie stanu technicznego budynków na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia w okresie użytkowania.
3. Utrzymanie wymaganego stanu estetycznego budynków.

4. Zgodne z przeznaczeniem użytkowanie budynków i znajdujących się w nim pomieszczeń oraz urządzeń związanych z budynkiem.
5. Możliwość racjonalnego zużycia mediów zgodnie z wymaganiami użytkowników lokali.
6. Poprawę stanu technicznego zasobu.
7. Poprawę jakości obsługi mieszkańców.
8. Ograniczenie kosztów zarządzania i administrowania.

Zarządzanie i administrowanie zasobami mieszkaniowymi jest zróżnicowane. Występuje zarząd sprawowany przez właścicieli oraz przez prywatnych zarządców nieruchomości jednakże najczęstszą formą jest obecnie zarząd, gdzie funkcję podmiotu zarządzającego pełni gmina, która administrowanie powierzyła Zakładowi Gospodarki Mieszkaniowej.

Administrowanie przez zakład budżetowy wykazuje pewne niedoskonałości nie mniej jednak ma on również dużo zalet:

- d. Duży majątek jaki stanowią zasoby mieszkaniowe jest w sposób prawidłowy zarządzany i zabezpieczony.
- e. Tworzenie warunków do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej.
- f. Zapewnienie lokali zamiennych i socjalnych.
- g. Możliwość szybkiego reagowania na sytuacje awaryjne.
- h. Łatwość współdziałania komórek organizacyjnych Urzędu i Zakładu.
- i. Realizacja zadań, których Gmina nie powinna lub nie może przekazywać innym podmiotom (wypłata dodatków mieszkaniowych).

W najbliższych latach powinna nastąpić dalsza restrukturyzacja działalności ZGM szczególnie uwzględniająca zatrudnienie i obniżkę kosztów a w drugim rzędzie zmiany formy prawnej działania.

Jednocześnie należy zaznaczyć, że rosnąca liczba osób posiadających licencję zarządcy nieruchomości powoduje, że usługi świadczone przez ZGM muszą być na coraz wyższym poziomie.

Obowiązki wynajmującego i najemcy

Gmina jako wynajmująca zobowiązana jest do :

- zapewnienia sprawnego działania istniejących w budynku urządzeń technicznych, umożliwiających najemcy korzystanie z oświetlenia i ogrzewania lokalu, z wody, kanalizacji, anteny zbiorczej i innych urządzeń należących do wyposażenia budynku lub lokalu,
- utrzymania w należyтым stanie, porządku i czystości pomieszczeń i urządzeń budynku służących do wspólnego użytku mieszkańców oraz otoczenia budynku,
- dokonywania napraw budynku, jego pomieszczeń i urządzeń oraz przywrócenia poprzedniego stanu budynku uszkodzonego, niezależnie od przyczyn, z tym że najemcę obciąża obowiązek pokrycia szkód powstałych z jego winy,
- dokonywania napraw lokali, napraw lub wymiany instalacji i elementów wyposażenia technicznego, w zakresie nie obciążającym najemcy, a zwłaszcza:
 - a. naprawa i wymiana wewnętrznej instalacji wodociągowej, gazowej i ciepłej wody bez urządzeń odbiorczych, a także napraw i wymiana wewnętrznych instalacji kanalizacyjnych, centralnego ogrzewania wraz z grzejnikami, instalacji elektrycznej – telefonicznej – anteny zbiorczej bez osprzętu
 - b. wymiana pieców grzewczych, stolarki okiennej, tynków i posadzek bez wykładzin.

Najemca lokalu mieszkalnego zobowiązany jest do naprawy i konserwacji:

- okien i drzwi (w tym malowanie), drzwi wewnętrznych i zewnętrznych od środka,
- podłóg i posadzek
- wbudowanych mebli łącznie z ich wymianą
- trzonów kuchennych, kuchni i grzejników wody przepływowej (gazowych, elektrycznych i węglowych), podgrzewaczy wody wanien, brodzików, mis klozetowych, zlewozmywaków i unywalek wraz z syfonami, baterii i zaworów czerpalnych oraz innych urządzeń sanitarnych, w które lokal jest wyposażony, łącznie z ich wymianą,
- osprzętu i zabezpieczeń instalacji elektrycznej, z wyłączeniem wymiany przewodów oraz osprzętu anteny zbiorczej,
- pieców węglowych i akumulacyjnych i wymiany zużytych elementów,

- etażowego centralnego ogrzewania, a w wypadku gdy nie zostało ono zainstalowane na koszt wynajmującego, także jego wymiana,
- przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych aż do pionów zbiorczych, tym niezwłoczne usunięcie ich niedrożności,
- innych elementów wyposażenia lokalu i pomieszczeń przynależnych poprzez:
 - a. malowanie, tapetowanie lub wykonanie suchych tynków ścian i sufitów oraz naprawę uszkodzonych tynków ścian i sufitów,
 - b. wbudowanych mebli, urządzeń kuchennych, sanitarnych i grzewczych w celu zabezpieczenia ich przed korozją
- naprawy szkód powstałych w lokalu lub pomieszczeniach wspólnego użytkowania z winy najemcy lub osób z nim zamieszkujących, których \nie spowodował wynajmujący.

Rozdział VI

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2003-2007

1. Środki na finansowanie wydatków związanych z utrzymaniem mieszkaniowego zasobu gminy będą pochodziły z:
 - a. wpływów z czynszów za lokale mieszkalne
 - b. wpływów z czynszów za lokale użytkowe pomniejszone o koszty ich eksploatacji i remontów
 - c. wpływów ze sprzedaży lokali mieszkalnych dotychczasowym najemcom
 - d. części wpływów ze sprzedaży innych nieruchomości gruntowych i budynków
 - e. budżetu gminy na utrzymanie lokali socjalnych
 - f. budżetu gminy z przeznaczeniem na remonty
2. Dla oszacowania wpływów z czynszów przyjmuje się zasadę, że ich wzrost będzie następował od 1 lipca każdego roku. W 2004 roku zmiana czynszu powinna nastąpić od 1 stycznia.

3. Dla oszacowania dochodów z czynszów lokali użytkowych przyjęto, że planowane dochody w 2003r zostaną utrzymane na tym samym poziomie w latach następnych objętych programem.
Ze względu na znaczne zmniejszenie zainteresowania wynajmem lokali użytkowych i często rezygnacji dotychczasowych najemców wzrost dochodów może być co najwyżej o stopniu inflacji.
4. Wpływy za lokale mieszkalne i użytkowe przyjęto w wysokości pełnego przypisu, nie uwzględniając zadłużeń.
5. Wpływy za lokale mieszkalne i użytkowe (po pomniejszeniu o koszty poniesione na lokalach użytkowych) przeznacza się w całości na pokrycie kosztów utrzymania budynków mieszkalnych.
6. Wpływy ze sprzedaży lokali mieszkalnych przeznacza się na finansowanie remontów i modernizacji budynków mieszkalnych.

Rozdział VII

Wysokość wydatków w kolejnych latach z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także wydatki inwestycyjne.

Podstawę sporządzania planu wydatków stanowi plan środków finansowych przedstawiony w rozdziale VI.

Uzyskane środki z wpływów za lokale mieszkalne, użytkowe przeznaczone będą w całości na pokrycie kosztów utrzymania nieruchomości tj. na :

- koszty eksploatacji, w tym konserwacji i napraw bieżących oraz koszty zarządzania,
- koszty remontów i modernizacji,

Remonty budynków mieszkalnych realizowane generalnie będą w oparciu o kosztorysy inwestorskie, na zasadzie przetargów zgodnie z ustawą o zamówieniach publicznych.

Prace konserwacyjne, naprawy bieżące oraz drobne remonty wykonywane będą siłami własnymi ZGM. Przekazane z budżetu gminy środki ze sprzedaży lokali mieszkalnych, przeznaczone w całości będą na remonty i modernizacje.

Plan wydatków na lata 2003 – 2007

(w tys. zł)

Lp.	Rodzaj wydatków	2003	2004	2005	2006	2007
1.	Koszty eksploatacji					
	ogól. w tym	5.903	6.080	6.262	6.450	6.643
	lokale gminy	3.461	3.565	3.672	3.782	3.895
	nieruch. wspólne					
	koszt	1.306	1.345	1.385	1.427	1.470
	zarządu wspólnot.	1.136	1.170	1.205	1.241	1.278
2.	Koszty remontów	1.606	7.574	7.891	6.143	4.881
	w tym:					
	koszt właścicieli	642	3.408	3.946	3.379	2.929
	zaliczka 35,48%					
pow.właś. w 2002	40%	45%	50%	55%	60%	
	Koszt Gminy	964	4.166	3.945	2.764	1.952
3.	O g ó ł e m	7.509	13.654	14.153	12.593	11.524

Rozdział VIII

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

Realizacja przez Gminę ustawowych zadań w zakresie zaspakajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej powinna być skierowana na zabezpieczenie lokali socjalnych, zamiennych oraz zaspakajania potrzeb mieszkaniowych dla gospodarstw domowych o niskich dochodach.

Przewidywane w budżecie gminy na lata 2003 –2007 środki finansowe jak również określenie minimalnego zasobu mieszkaniowego gminy oraz poprawa wykorzystania i racjonalizacja gospodarowania tym zasobem powinny zapewnić wykonanie tego zadania.

Zgodnie z analizą przeprowadzoną do wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

Gmina Miejska powinna dysponować co najmniej 2.000 mieszkaniami, w tym również lokalami socjalnymi.

Minimalny zasób mieszkaniowy oznacza i określa również ramy sprzedaży mieszkań.

Planowane działania na lata 2003 – 2007

1. Sprzedaż lokali komunalnych ich dotychczasowym najemcom, powinna podlegać systematycznej analizie w zakresie zgodności z minimalnym zasobem mieszkaniowym gminy. Sprzedaż mieszkań poniżej minimalnego zasobu ma być akceptowana przez Radę Gminy.
2. W latach 2003 – 2007 Gmina będzie sprzedawała lokale wyłącznie dotychczasowym najemcom – nie przewiduje się sprzedaży lokali budynków zamieszkałych innym osobom fizycznym lub prawnym.
3. Nie planuje się budowy budynków komunalnych.

4. Planowane jest wyłącznie realizowanie budownictwa socjalnego co wynika z obecnych uwzględnień prawnych zawartych w ustawie o ochronie praw lokatorów jak również ze zmian do tej ustawy, które przewidują całkowity zakaz eksmisji „na bruk” (bez wskazania lokalu socjalnego).
5. Wyrażenie zgody na podnajem lokali komunalnych powinno następować tylko w uzasadnionych przypadkach z zastrzeżeniem, że czynsz za podnajem nie może być wyższy od dotychczas obowiązującego.
6. Nastąpi likwidacja mieszkań przy ul. Merkurego 8.
7. Nastąpi likwidacja hotelu przy ul. Merkurego 6.
8. Budowa mieszkań chronionych przy ul. Rudnowskiej.
Mieszkania te są przeznaczone dla osób nie wymagających opieki stacjonarnej.
Budynek ten przystosowany będzie dla potrzeb ludzi starszych i niepełnosprawnych.
9. Zagwarantowanie lokalu mieszkalnego raz na 3 lata z przeznaczeniem dla wychowanków Specjalnego Szkolno – Wychowawczego (sierot naturalnych i społecznych), którzy przeszli proces usamodzielniania w „mieszkaniu integracyjnym – chronionym” w Głogowie przy ul. Okrężnej 21
10. Współuczestnicząc przy opracowywaniu adaptacji społecznej poprzez przydział 1 grupowego mieszkania adaptacyjnego dla wychowanków Domu Dziecka rotacyjnie, w którym wychowankowie przechodziliby proces usamodzielniania.
11. Utrzymanie dotychczasowych zasad dobrowolnej zamiany lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz zamiany pomiędzy najemcami lokali należących do tego zasobu a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach.
12. Sprzedaż lokali będzie następowała po uregulowaniu przez najemcę wszystkich zobowiązań wynikających z dotychczasowej umowy najmu.

W sprawach nie uregulowanych w programie mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego oraz ustawy z dnia 21 czerwca 2001r o ochronie praw lokatorów mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (Dz.U.Nr 71 poz.733).