

**Uchwała Nr XIX/332/99
Rady Miejskiej w Łodzi
z dnia 21 lipca 1999 r.**

**w sprawie przyjęcia założeń polityki mieszkaniowej i rozwoju budownictwa
mieszkaniowego Miasta Łodzi.**

Na podstawie art.18 ust.2 pkt 6 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 1996 r. Nr 13, poz.74 z późn. zm.), Rada Miejska w Łodzi

uchwała, co następuje:

- § 1. Przyjmuje się założenia polityki mieszkaniowej i rozwoju budownictwa mieszkaniowego Miasta Łodzi w brzmieniu stanowiącym załącznik do uchwały.
- § 2. Zobowiązuje się Zarząd Miasta Łodzi do opracowania i przedłożenia w 1999 roku programów gospodarczych wynikających z przyjętych założeń.
- § 3. Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Miasta Łodzi.
- § 4. Uchwała wchodzi w życie z dniem ogłoszenia.

Przewodniczący
Rady Miejskiej w Łodzi

Grzegorz Matuszak
Grzegorz MATUSZAK

Załącznik
do uchwały Nr XIX/332/99
Rady Miejskiej w Łodzi
z dnia 21 lipca 1999 r.

Założenia polityki mieszkaniowej i rozwoju budownictwa mieszkaniowego Miasta Łodzi

Zadanie zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej należy z mocy obowiązujących przepisów, ustawy o samorządzie gminnym oraz ustawy o najmie lokali i dodatkach mieszkaniowych do zadań własnych gmin, które powinny przyjąć odpowiednią do warunków lokalnych politykę mieszkaniową.

Polityka mieszkaniowa, a w ramach niej w szczególności:

- polityka gospodarowania zasobem mieszkaniowym Miasta, w tym renowacji i rewitalizacji zasobów,
- polityka rozwoju budownictwa mieszkaniowego

jest ważnym instrumentem do realizacji zadań związanych z zaspokajaniem potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej naszego miasta.

Przyjmując zasady polityki mieszkaniowej Miasta Łodzi należy uwzględnić uwarunkowania lokalne, stan prawa oraz sytuację niezaspokojonego popytu mieszkaniowego. Generalnym problemem w polityce mieszkaniowej Miasta jest ukształtowanie zasad gospodarowania mieniem (zasobem mieszkaniowym), zasad polityki rewitalizacji i renowacji zasobów oraz zasad i metod oddziaływania na rozwój budownictwa mieszkaniowego.

Dysonans między poziomem popytu i podaży na rynku mieszkań do wynajmu zmusza Miasto do aktywności w gospodarowaniu mieniem i sprzyjaniu przedsięwzięciom polegającym na odbudowie i budowie domów wielomieszkaniowych, w celu zwiększenia rynku mieszkań do wynajmu.

1. Cele polityki mieszkaniowej

Głównym celem polityki mieszkaniowej Łodzi jest uzyskiwanie corocznej poprawy sytuacji mieszkaniowej poprzez stwarzanie rodzinom o różnym statusie majątkowym dostępu do mieszkań, do wynajmu lub do nabycia.

Realizacja zadania, o którym mowa wymaga od Miasta, stosowania różnych środków w zależności od grupy niezaspokojonego popytu.

Działania Miasta zmierzające do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej będą miały na celu:

- wspieranie rozwoju budownictwa mieszkaniowego w Łodzi dla rodzin o średnich dochodach,
- systematyczną poprawę stanu technicznego zasobów mieszkaniowych,
- przygotowanie i tworzenie zasobów gruntów Miasta dla potrzeb budownictwa mieszkaniowego.

Rodziny o niskich dochodach powinny korzystać z mieszkań socjalnych wskazanych przez Miasto w istniejącym zasobie.

Rodziny o średnich dochodach, których nie stać na nabycie mieszkania, mogą zaspokajać swoje potrzeby mieszkaniowe w ramach budownictwa czynszowego: komunalnego realizowanego przez Miasto oraz realizowanego przez Towarzystwa Budownictwa Społecznego. Rodziny dobrze sytuowane pod względem materialnym będą mogły korzystać z ofert mieszkań na rynku mieszkaniowym bądź z ofert Miasta, umożliwiających nabycie indywidualnych działek budowlanych dla realizacji własnego domu jednorodzinnego.

W działaniach Miasta powinny być utrzymane zasady stosowania zróżnicowanego czynszu ekonomicznego uzależnionego od standardu mieszkania, z jednoczesnym utrzymaniem systemu subwencjonowania rodzin o niskich dochodach dodatkami mieszkaniowymi.

2. Analiza rynku mieszkaniowego w Łodzi

Rynek mieszkaniowy w Łodzi (wtórny i pierwotny) oferuje głównie mieszkanie do nabycia.

Podaż mieszkań do sprzedaży jest wielokrotnie wyższa od efektywnego popytu, czyli od zainteresowania ewentualnych nabywców mieszkań.

Z kolei podaż mieszkań do wynajmu (oferta głównie Gminy) jest wielokrotnie niższa od efektywnego popytu, czyli od zainteresowania ewentualnych przyszłych najemców wynajmem lokali mieszkalnych.

Powstała sytuacja jest wyrazem niedostosowania struktury popytu do podaży. Rynek jest skłonny wielokroć więcej sprzedawać niż społeczeństwo jest skłonne kupować, przy czym istotnym problemem jest w tym przypadku poniesienie kosztów nabycia mieszkania w krótkim okresie czasu.

Rynek mieszkaniowy w Łodzi jest szczególny, na wynajem mieszkań oczekuje według danych organów lokalowych miasta około 5.000 rodzin, drugie tyle oczekuje na poprawę warunków mieszkaniowych, przy czym 19.000 rodzin nadal mieszka w lokalach jednoizbowych bądź na poddaszach.

Wobec skali deficytu mieszkań w Łodzi nie jest możliwe, by popyt mieszkaniowy został zaspokojony w pełni w ciągu kilku czy nawet kilkunastu lat. Z tego względu zadaniem polityki mieszkaniowej powinno być rozszerzenie zakresu dostępności mieszkań do wynajmu lub do nabycia, w szczególności dla młodych rodzin, albowiem to oni głównie stanowią o skali tego popytu.

Polityka taka oznacza stwarzanie preferencji dla młodych rodzin w uzyskaniu pierwszego w życiu rodziny mieszkania.

Z drugiej strony obecny stan zasobów komunalnych w Łodzi, stopień szybkiej dekapitalizacji wywołuje potrzebę reprodukcji zasobu głównie poprzez renowację lub rewitalizację budynków mieszkalnych, co powinno iść w parze z modernizacją odtwarzanego zasobu, czyli dostosowaniem obiektów użytkowych do norm prawa budowlanego.

Poprawa warunków mieszkaniowych rodzin uzyskiwana poprzez remonty i modernizację budynków mieszkalnych, oczekiwana przez mieszkańców starego zasobu mieszkaniowego, powinna być zadaniem ciągłym w przyjętej polityce miasta.

Problemem szczególnym ze względu na charakter zabudowy wymagającej odtworzenia jak i jej lokalizację jest obszar Śródmieścia, gdzie powinno się realizować politykę rewitalizacji budynków zabytkowych, powiązaną z generalną przebudową dotychczasowego układu urbanistycznego tej części Miasta.

3. Strategia rozwoju zasobów mieszkaniowych Miasta

3.1. Założenia ogólne:

Rozwój zasobów mieszkaniowych prowadzący do budowy i odbudowy zasobu mieszkaniowego, wymaga zapewnienia istotnych warunków do realizacji tego zadania, w tym m.in. poprzez:

- przygotowanie gruntów budowlanych pod budownictwo mieszkaniowe, w tym w szczególności pod budowę domów wielomieszkaniowych, z uwzględnieniem zabudowy wolnych przestrzeni po rozbiórkach dotychczasowych zasobów,
- przygotowanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego,
- stworzenia warunków dla przedsięwzięć developerów realizujących zadania związane z budową lub odbudową zasobów mieszkaniowych Miasta,
- określenie źródeł finansowania programów rozwoju mieszkalnictwa,
- stworzenie preferencyjnych warunków nabycia terenów budowlanych dla budownictwa wielomieszkaniowego poprzez formę użytkowania wieczystego,
- promowanie i inspirowanie działań partycypacji społecznej w realizacji dążeń społeczeństwa do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych.

Rozwój zasobów mieszkaniowych mający na celu poprawę warunków mieszkaniowych Miasta zaktywizuje działania samorządu lokalnego w sferach:

1/ finansów, dzięki włączeniu do programów rozwoju zasobów mieszkaniowych wszystkich możliwych i dostępnych źródeł ich finansowania, a zatem:

- środków własnych gminy,

- środków prywatnych, w tym środków własnych ludności oraz środków własnych inwestorów, także inwestorów strategicznych dla mieszkalnictwa,
- środków budżetu państwa, pochodzących głównie z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego,

2/ rynku usług budowlanych,

3/ rynku usług developerów budujących mieszkania na wynajem,

4/ rynku usług obrotu nieruchomościami,

5/ wspierania przedsięwzięć zmierzających do poprawy warunków mieszkaniowych, w tym także przedsięwzięć społeczeństwa.

Działania Miasta mające na celu rozwój budownictwa mieszkaniowego, budowę i odbudowę mieszkań komunalnych, powinny prowadzić do poprawy efektywności gospodarowania mieniem mieszkalnictwa, do racjonalizacji zarządzania tym mieniem, usprawnienia realizacji inwestycji mieszkaniowych, co w konsekwencji, po pewnym czasie powinno zmienić sposób zaangażowania Miasta, które:

- skoncentruje się wyłącznie na wspieraniu rodzin dążących do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych lub do poprawy warunków mieszkaniowych, które ze względu na niskie dochody nie są w stanie zaspokoić potrzeb mieszkaniowych we własnym zakresie,
- ograniczy zasięg zarządzania zasobem mieszkaniowym, m.in. poprzez zorganizowaną i selektywną prywatyzację własności nieruchomości lokalowych i budynkowych,
- usprawni procesy wykonywania przez Miasto inwestycji polegających na budowie i odbudowie mieszkań komunalnych przy równoczesnym wspieraniu mieszkaniowych przedsięwzięć inwestycyjnych realizowanych przez podmioty: gminne, z udziałem gminy lub podmioty prywatne.

3.2. Przestrzenne uwarunkowania rozwoju zasobów mieszkaniowych.

Istotne znaczenie dla rozwoju budownictwa mieszkaniowego ma obowiązujący w Łodzi miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego określający zasady kształtowania przestrzeni, ochronę wartości kulturowych, gospodarki wodnej, energetycznej, komunikacji, ochrony środowiska oraz gospodarki terenami w związku z polityką przestrzennego i urbanistycznego rozwoju miasta.

Plan, o którym mowa, stanowiący obowiązujące prawo miejscowe wiąże Miasto i inwestorów, w tym także gminnych.

Najistotniejszym problemem gospodarki przestrzennej miasta jest stworzenie warunków dla racjonalnego wykorzystania terenów, tzn. ustalenia takich zasad gospodarowania nimi, by pogodzić interes publiczny ze swobodą działań indywidualnych.

W związku z utratą mocy prawnej obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego miasta z dniem 1.01.2000 r., jak również ze względu na wystąpienie istotnych zmian w warunkach rozwoju urbanistycznego Miasta istnieje konieczność wypracowania nowych zasad kształtowania przestrzeni urbanistycznej Miasta, ze szczególnym uwzględnieniem aspektu przebudowy kwartałów śródmiejskich.

Tereny te, ze względu na swoją rolę w życiu Miasta i prestiżowy dla niego charakter oraz trudności (głównie komunikacyjne) ich przekształceń stanowią najważniejszy obszar problemowy wynikający z zagospodarowania przestrzennego Łodzi.

Kwestia przebudowy centrum Łodzi wiązać się będzie z koniecznością:

- rozwiązania problemów komunikacyjnych Śródmieścia,
- zagospodarowania terenów położonych wewnątrz kwartałów, zabudowanych obiektami przeznaczonymi pierwotnie do pełnienia funkcji przemysłowych i składowych,
- stopniowej zmiany funkcji centrum z dotychczasowej, głównie mieszkaniowej, na dominującą funkcję handlowo – usługową i biurową.

Rozwiązanie tych problemów pozostaje zatem w bezpośrednim związku z przyjęciem odpowiednich metod rewitalizacji zespołów zabytkowych obszaru śródmieścia.

Wobec braku rozwiązań ogólnych (nadal ustawa o renowacji i modernizacji zabudowy miejskiej pozostaje w fazie projektu) istnieje konieczność aktywizacji Miasta poprzez przyjęcie własnych rozwiązań.

Do realizacji zadań związanych z rozwojem budownictwa mieszkaniowego, w tym budowy domów wielomieszkaniowych konieczne jest wskazanie w planie zagospodarowania przestrzennego obszarów pod budownictwo wielorodzinne.

3.3. Przygotowanie gruntów budowlanych pod budowę domów mieszkalnych

Warunkiem koniecznym dla rozwoju budownictwa mieszkaniowego, w tym budowy i odbudowy zasobów mieszkaniowych Miasta, jest przygotowanie zasobu gruntów budowlanych odpowiadających zapotrzebowaniu podmiotów inwestujących w mieszkalnictwie.

Miasto tworząc warunki do rozwoju budownictwa mieszkaniowego:

- 1/ wskaże zasób swoich gruntów przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową, a w szczególności pod skoncentrowane budownictwo wielomieszkaniowe, nadto będzie tworzyć zasób gruntów komunalnych w stopniu odpowiadającym potrzebom rozwoju budownictwa mieszkaniowego,
- 2/ podejmie, odpowiednio do potrzeb rozwoju zasobu mieszkaniowego Miasta, procedury prawne związane ze scalaniem i podziałem gruntów,
- 3/ przyspieszy uporządkowanie stanu własności gruntów budowlanych oraz przyspieszy proces komunalizacji mienia,
- 4/ doprowadzi do zabudowy wolnych przestrzeni w terenach zurbanizowanych, w tym w pierwszym rzędzie w terenach wyposażonych w niezbędną infrastrukturę techniczną, a od dawna zarezerwowanych przez spółdzielczość mieszkaniową,
- 5/ dążyć będzie do wyposażania nowych terenów budowlanych pod budownictwo mieszkaniowe w niezbędną infrastrukturę techniczną, i w tym celu będzie koordynować działania planistyczne i realizacyjne właścicieli mediów komunalnych.

Miasto opracuje, odpowiednio do wymienionych wyżej obowiązków, programy przygotowania gruntów budowlanych pod realizację zamierzeń budownictwa wielomieszkaniowego, dających możliwość realizacji:

- do roku 2001 - 2.000 nowych mieszkań rocznie
- 2002 do roku 2004 - 2.500 nowych mieszkań rocznie
- 2005 do roku 2008 - 3.000 nowych mieszkań rocznie
- 2009 do roku 2012 - 3.800 nowych mieszkań rocznie

Programy, o których mowa, będą dotyczyć w szczególności komunalnego budownictwa mieszkaniowego.

3.4. Inwestorzy budownictwa mieszkaniowego

Budownictwo mieszkaniowe realizują w Łodzi: osoby prawne (w tym Towarzystwo Budownictwa Społecznego), osoby fizyczne (w tym spółki cywilne), spółdzielnie mieszkaniowe oraz Miasto zajmujące się budową mieszkań komunalnych na Janowie w sposób bezpośredni.

W roku 1998 zgodnie z informacją GUS-u wybudowano ogółem 1.117 mieszkań, z tego:

- przez inwestorów spółdzielczych - 592 mieszkania,
- przez inwestorów komunalnych - 83 mieszkania
- przez inwestorów indywidualnych - 324 mieszkania
- przez innych inwestorów - 118 mieszkań.

Spośród wymienionych inwestorów tylko Miasto buduje domy wielomieszkaniowe do wynajmu i jest jedynym adresatem oczekiwań zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych rodzin o średnich dochodach, których nie stać na nabycie mieszkań na wolnym rynku.

Dynamika popytu mieszkaniowego oraz coroczny ubytek komunalnych budynków mieszkalnych, przeznaczanych do rozbiórki z uwagi na zły stan techniczny, uzasadniają konieczność realizacji przez Miasto nowego budownictwa mieszkaniowego.

W ciągu 3 lat od momentu rozpoczęcia budowy obiektów mieszkalnych na Janowie, Miasto wybudowało z własnych środków 444 mieszkania.

W związku z przyjęciem polityki rozwoju budownictwa mieszkaniowego istnieje potrzeba poszukiwania nowych rozwiązań inwestycyjnych związanych z wykorzystaniem środków budżetu Państwa oraz kapitału prywatnego.

Miasto przyjmie zasadę:

- rozwoju budownictwa mieszkaniowego przez Towarzystwa Budownictwa Społecznego ze 100% udziałem Miasta lub TBS-y w formie Spółek Akcyjnych z emisją akcji kierowanych do inwestorów instytucjonalnych (w tym do Spółdzielni Mieszkaniowych) realizujących zadania budowy mieszkań przy wykorzystaniu środków preferencyjnego kredytu z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego (do 70 %).
- współpracy z inwestorami prywatnymi, spółdzielniami mieszkaniowymi oraz developerami przy rozwiązywaniu problemów mieszkalnictwa,

- współpracy z bankami, w szczególności z bankami obsługującymi kasy mieszkaniowe, ponadto rozważyć możliwość budowy mieszkań własnościowych przy założeniu finansowania budowy z wpłat przyszłych użytkowników, na podstawie umów przedwstępnych sprzedaży.

3.5. Rewitalizacja zabudowy śródmiejskiej.

Zasób mieszkaniowy Śródmieścia ze względu na zjawisko starzenia się przejawiające się w:

- postępie dekapitalizacji, zwłaszcza tego najmniej trwałego, mieszkaniowego,
- występowaniu sprzeczności w funkcjach użytkowych,
- braku możliwości rozwiązania problemów komunikacyjnych,
- zmniejszaniu gęstości zaludnienia, w sytuacji ogólnego niezaspokojonego popytu na mieszkania

wymaga pilnych działań rewitalizacyjnych.

Istnieje konieczność przyjęcia takiego programu rewitalizacji, dzięki któremu nastąpi:

- zahamowanie dewastacji walorów urbanistycznych i architektonicznych centrum,
- wzmocnienie funkcji handlowo-usługowych i biurowych centrum,
- poprawa standardów zamieszkania w obszarze Śródmieścia, z jednoczesną zmianą struktury mieszkańców Śródmieścia,
- wprowadzenie do Śródmieścia rozwiązań mających na celu ochronę środowiska.

W przygotowaniu działań rewitalizacyjnych Śródmieścia Miasto podejmie następujące działania:

- określi obszar zabudowy śródmiejskiej przewidzianej do rewitalizacji i zidentyfikuje w ramach tego obszaru kwartały wymagające działań rewitalizacyjnych, równocześnie przyspieszając komunalizację terenów w obszarze przewidzianym do rewitalizacji,
- przedstawi wieloletni program rewitalizacji zabudowy śródmiejskiej,
- zorganizuje obsługę programów wieloletnich rewitalizacji, w tym również rocznych planów operacyjnych rewitalizacji, w szczególności powoła pełnomocnika ds. rewitalizacji,
- wskaże źródła finansowania realizacji przedsięwzięcia z wykorzystaniem kapitałów prywatnych, środków własnych oraz środków budżetu państwa,

- rozpozna możliwość wykorzystania na cele związane z rewitalizacją środków pochodzących z emisji obligacji.

Przygotowując programy rewitalizacji zabudowy śródmiejskiej Miasto powinno zadbać o zbieżność programów publicznych i prywatnych, dzięki czemu będzie możliwe zwiększenie udziału w przedsięwzięciu, o którym mowa, kapitału prywatnego.

Miasto rozpozna zainteresowanie rewitalizacją Śródmieścia potencjalnych inwestorów, w tym w szczególności inwestorów instytucjonalnych.

Programy rewitalizacyjne powinny być spójne z polityką Miasta w zakresie sprzedaży mieszkań.

Przyjęcie danego kwartału zabudowy śródmiejskiej do przebudowy powinno wiązać się z jednoczesnym wyłączeniem lokali mieszkalnych ze sprzedaży.

3.6. Polityka gospodarowania komunalnym zasobem mieszkaniowym.

Mieszkaniowy zasób Miasta przeznaczony jest na zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej, zwłaszcza tych, których nie stać na nabycie mieszkania na wolnym rynku.

Preferencje w zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych dla osób wymagających wspomagania Miasta określa odrębna uchwała Rady Miejskiej w sprawie zasad gospodarowania zasobem mieszkaniowym Gminy Łódź.

Zadaniem szczególnym i stałym Miasta jest zapewnienie lokali socjalnych dla osób nie mających zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i żyjących w niedostatku.

Miasto przyjmuje, że zadanie zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych ludzi bezdomnych, poprzez przyznanie im prawa do lokali socjalnych wskazanych w starym zasobie mieszkaniowym, jest zadaniem ciągłym.

W związku z koniecznością poprawy warunków mieszkaniowych rodzin zamieszkujących w starym zasobie mieszkaniowym, Miasto podejmie szereg przedsięwzięć mających na celu poprawę dotychczasowych standardów zamieszkania.

Do najistotniejszych zadań Miasta należy:

- 1/ zapewnienie mieszkań zamiennych dla rodzin podlegających przekwaterowaniu w związku z koniecznością przeznaczenia zasobu mieszkaniowego do remontu kapitalnego lub do rozbiórki,
- 2/ zapewnienie mieszkań zamiennych dla rodzin podlegających przekwaterowaniu w związku z programami renowacji i rewitalizacji zasobów mieszkaniowych,
- 3/ poprawa warunków mieszkaniowych rodzin mieszkających w zasobie komunalnym o niskim standardzie.

W związku z powyższym Miasto podejmie działania następujące:

- 1/ opracuje wieloletnie plany remontów i modernizacji zdekapitalizowanych zasobów mieszkaniowych oraz zwiększy tempo ich realizacji, odpowiednio do poziomu środków finansowych,
- 2/ opracuje plany adaptacji strychów i innych pomieszczeń niemieszkalnych z przeznaczeniem na cele mieszkalne,
- 3/ stworzy warunki do przyspieszenia poprawy warunków mieszkaniowych rodzin w drodze zamiany mieszkań,
- 4/ wesprze przedsięwzięcia najemców komunalnego zasobu mieszkaniowego mające na celu poprawę standardów zamieszkania, m.in. poprzez ulepszanie przedmiotu najmu w „programie małych ulepszeń”,
- 5/ zaktywizuje współdziałanie ze współwłaścicielami nieruchomości stanowiących zasób mieszkaniowy, na odcinku remontów i inwestycji,
- 6/ rozwinie działalność TBS-ów mającą na celu, poza budową nowych mieszkań, remonty i modernizację starej zabudowy mieszkaniowej, w tym także zabudowy Śródmieścia,
- 7/ przystąpi do współpracy z bankami, z sektorem usług developerskich oraz usług wykonawstwa budowlanego, w celu rozwiązania problemów finansowania remontów, modernizacji, renowacji i rewitalizacji zasobów mieszkaniowych,
- 8/ stosować będzie politykę czynszu ekonomicznego, tj. pokrywającego koszty eksploatacji i remontów budynków, stopniowo zwiększając go do poziomu przewidzianego prawem, przy czym czynsz regulowany będzie nadal różnicowany w zależności od standardu mieszkania, przy jednoczesnym wspieraniu rodzin żyjących w niedostatku, dodatkami mieszkaniowymi.

Czynsz regulowany w komunalnym zasobie, nowym i odtworzonym, będzie czynszem pokrywającym pełne koszty, a także umożliwiającym gromadzenie środków na przyszłe remonty kapitalne i inwestycje.

W gospodarowaniu zasobem mieszkaniowym Miasto powinno kierować się zasadami:

- określenia tej części zasobu, w którym sprzedaż mieszkań nie będzie możliwa, (ta część zasobu pozostanie zawsze własnością miasta),
- ograniczenia sprzedaży rozproszonej mieszkań, na rzecz selektywnej, w określonych budynkach i obszarach miasta,
- wyłączenia ze sprzedaży mieszkań w budynkach zużytych technicznie w ponad 50 %,
- wstrzymania sprzedaży mieszkań w budynkach położonych na terenach kwartałów przeznaczonych przez Miasto do rewitalizacji bądź renowacji,
- przyśpieszenie rozpoczętego procesu sprzedaży małych domów mieszkalnych (do 10 lokali) oraz domów mieszkalnych spełniających funkcję domów jednorodzinnych,

Realizacja powyższych zasad wymaga ustalania rocznych planów rzeczowych sprzedaży nieruchomości lokalowych i budynkowych.

W zarządzaniu zasobem mieszkaniowym Miasto będzie realizować konsekwentnie strategię prywatyzacji administrowania nieruchomościami.