



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA PODLASKIEGO

---

Białystok, dnia 22 stycznia 2013 r.

Poz. 577

### UCHWAŁA NR XXVIII/234/12 RADY MIEJSKIEJ W WASILKOWIE

z dnia 29 listopada 2012 r.

#### **w sprawie przyjęcia „Programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Wasilków na lata 2013 - 2017”**

Na podstawie 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 (Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266, Nr 69, poz. 626; z 2006 r. Nr 86, poz. 602, Nr 94, poz. 657, Nr 167, poz. 1193, Nr 249, poz. 1833; z 2007 r. Nr 128, poz. 902; Nr 173, poz. 1218; z 2010 r. Nr 3, poz. 13; z 2011 r. Nr 224, poz. 1342) Rada Miejska w Wasilkowie uchwala, co następuje:

§ 1. Przyjmuje się „Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na lata 2013 - 2017” stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Wasilkowa.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem powzięcia.

**Przewodniczący Rady Miejskiej**  
*Jarosław Aleksander Zalejski*

**Załącznik Nr 1** do uchwały Nr XXVIII/234/12

Rady Miejskiej w Wasilkowie

z dnia 29 listopada 2012 r.

#### **PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY WASILKÓW NA LATA 2013 - 2017**

Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego w art. 21 ust. 1 pkt 1 nałożyła na radę gminy obowiązek uchwalania wieloletnich programów gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na co najmniej pięć kolejnych lat.

Program zawiera prognozy działań nakierowanych na poprawę stanu technicznego i standardu mieszkaniowego, których tematykę ściśle określa art. 21 wyżej cytowanej ustawy, w szczególności:

1. prognozę wielkości oraz stanu technicznego zasobu gminy,
2. analizę potrzeb remontowych i modernizacji,
3. planowaną sprzedaż lokali,
4. zasady polityki czynszowej,

5. sposób zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy,
6. źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej,
7. wysokość wydatków na utrzymanie zasobów, w tym wydatków inwestycyjnych,
8. opis innych działań mających na celu racjonalizację gospodarowania gminnym zasobem mieszkaniowym.

Przedstawione poszczególne rozdziały tematyczne stanowią ocenę istniejącego zasobu mieszkaniowego Gminy Wasilków oraz propozycje zmian w tym zakresie.

**1. Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy w poszczególnych latach.**

**Tabela 1**  
**Zasoby mieszkaniowe Gminy Wasilków na dzień 01.11.2012 r.**

| Wyszczególnienie                       | Lokale komunalne |                |
|----------------------------------------|------------------|----------------|
|                                        | ogółem           | w tym socjalne |
| Liczba lokali                          | 46               | 3              |
| Powierzchnia użytkowa w m <sup>2</sup> | 1777,5           | 66,4           |

Gmina Wasilków posiada 46 zamieszkałych lokali o łącznej powierzchni 1777,5 m<sup>2</sup>, które przyjęto do oczynszowania.

1 mieszkanie we wsi Dąbrówki.

45 mieszkań w Wasilkowie.

Średnia powierzchnia lokalu mieszkalnego wynosi 39 m<sup>2</sup>.

Lokale mieszkalne rozmieszczone są w 16 budynkach stanowiących własność Gminy.

Na terenie miasta Wasilków znajduje się 15 budynków, we wsi Dąbrówki – 1.

**Tabela 2**  
**Wyposażenie mieszkań w podstawowe instalacje i urządzenia - stan na 01 listopada 2012 r.**

| Wyposażenie budynków w infrastrukturę techniczną  | Ilość |
|---------------------------------------------------|-------|
| wodociąg sieciowy                                 | 16    |
| kanalizacja sanitarna                             | 11    |
| gaz przewodowy, centralne ogrzewanie, ciepła woda | 0     |

**Tabela 3**  
**Wykaz budynków mieszkalnych oraz ich stan techniczny zgodnie z oceną z dnia 06.07.2012 r.**

| Lp | Położenia budynku    | Liczba lokali | Powierzchnia użytkowa (m <sup>2</sup> ) | Stan techniczny budynku |
|----|----------------------|---------------|-----------------------------------------|-------------------------|
|    | <b>WASILKÓW</b>      | <b>45</b>     | <b>1729,7</b>                           |                         |
| 1. | Białostocka 9        | 1             | 13,8                                    | średni                  |
| 2. | Białostocka 16       | 5             | 197,1                                   | średni                  |
| 3. | Białostocka 18       | 3             | 105,4                                   | średni                  |
| 4. | Białostocka 22/24    | 5             | 147,9                                   | średni                  |
| 5. | Białostocka 30       | 4             | 112,2                                   | średni                  |
| 6. | Kościelna 15         | 3             | 114,2                                   | średni                  |
| 7. | Rynek Kilińskiego 22 | 1             | 61,6                                    | dobry                   |
| 8. | Dworna 23            | 5             | 203,3                                   | średni                  |
| 9. | Grodzieńska 6        | 2             | 78,4                                    | średni                  |

| Lp  | Położenia budynku     | Liczba lokali | Powierzchnia użytkowa (m <sup>2</sup> ) | Stan techniczny budynku |
|-----|-----------------------|---------------|-----------------------------------------|-------------------------|
| 10. | Grodzieńska 8         | 2             | 52,6                                    | średni                  |
| 11. | Grodzieńska 8A        | 1             | 42,7                                    | średni                  |
| 12. | Wojtachowska 5        | 2             | 120,7                                   | średni                  |
| 13. | Wojtachowska 7        | 6             | 232,3                                   | średni                  |
| 15. | Wojtachowska 14       | 1             | 73,2                                    | średni                  |
| 15. | Piaskowa 12           | 4             | 174,3                                   | dobry                   |
|     | WIEŚ                  | 1             | 47,8                                    |                         |
| 16. | Dąbrówki ul. Krótka 3 | 1             | 47,8                                    | średni                  |
|     | RAZEM                 | 46            | 1777,5                                  |                         |

Gmina dysponuje trzema lokalami socjalnymi:

- 1) lokal Nr 2 przy ul. Białostockiej 9
- 2) lokal Nr 1 i 2 przy ul. Grodzieńskiej 8.

Ocenę stanu technicznego należy rozpatrywać poprzez analizę zużycia technicznego (fizycznego), funkcjonalnego (użytkowego) i środowiskowego. Na podstawie okresowych przeglądów technicznych budynków zużycie techniczne określa się następująco: budynki są w stanie technicznym średnim, umożliwiającym dalsze ich eksploataowanie, wymagającym w większości z nich remontów.

Dokonując analizy danych z lat ubiegłych ocenia się, że wielkość zasobu mieszkaniowego Gminy pozostaje na niezmiennym poziomie.

Utrzymanie takiego stanu zasobu mieszkaniowego uzależnione jest od ilości napraw i głównych remontów przekraczających zakres napraw bieżących. Niewykonanie remontów powoduje szybkie pogarszanie się stanu technicznego budynków.

W celu polepszenia stanu technicznego budynków zasadnym byłoby zwiększenie środków finansowych na remonty główne budynków.

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

Budynki, w których usytuowane są lokale mieszkalne należące do Gminy wykazują zróżnicowane zużycie techniczne. Budynki te ze względu na okres eksploatacji wynikający z zaawansowanego wieku obiektów i ich niedokapitalizowanie są w średnim stanie technicznym. Jest to jeden z ważniejszych problemów, które należy rozwiązać w dziedzinie gospodarki lokalowej. Przewiduje się, że stan techniczny mieszkaniowego zasobu Gminy w latach 2013 - 2017 będzie ulegał poprawie m. in. w zakresie wymiany pokrycia dachowego, które w większości wykonane jest z płyt azbestowo - cementowych oraz wykonanie remontów bieżących i wymianę stolarki okiennej i drzwiowej.

Osobnym problemem do rozwiązania jest usuwanie azbestu z budownictwa zgodnie z „Programem usuwania azbestu i wyrobów zawierających azbest stosowanych na terytorium Polski” przyjętym w 2002 roku przez Radę Ministrów. W zasobach Gminy znajduje się 9 budynków, na których dachy pokryte są azbestem, o łącznej powierzchni około 1144 m<sup>2</sup> (w tym udział w budynku przy ul. Białostockiej 9 – 16 % tj. 21 m<sup>2</sup>).

Na kolejne 5 lat zaplanowana jest wymiana pokrycia dachowego z płyt azbestowych 4 budynków mieszkalnych na łączną kwotę - wg kosztorysów inwestorskich - 197 088,19 zł.

2013 r. - Wojtachowska 14; Wojtachowska 7

2014 r. - Dworna 23

2016 r. - Kościelna 15

Harmonogram planowanych prac przedstawia tabela poniżej.

**Tabela 4**  
**Zakres i szacunkowa wartość robót remontowych i inwestycyjnych przewidzianych do wykonania w latach 2013-2017**

| Rodzaj robót (wartość w zł)                        | 2013      | 2014     | 2015     | 2016     | 2017     |
|----------------------------------------------------|-----------|----------|----------|----------|----------|
| Wymiana pokrycia dachowego                         | 101 000,- | 58 000,- | -        | 39 000,- | -        |
| Wymiana stolarki okiennej i drzwiowej (refundacja) | 5 000,-   | 5 000,-  | 5 000,-  | 5 000,-  | 5 000,-  |
| Remonty bieżące                                    | 7 700,-   | 8 300,-  | 9 000,-  | 9 700,-  | 10 400,- |
| Razem                                              | 113 700,- | 71 300,- | 14 000,- | 53 700,- | 15 400,- |

Remonty bieżące i modernizacje będą realizowane z zaliczek na fundusz remontowy.

### 3. Planowana sprzedaż lokali Gminnych.

Z uwagi na fakt, iż w mieszkaniowym zasobie Gminy są trzy wolnostojące domki jednorodzinne planuje się ewentualną ich sprzedaż. Są to lokale położone przy ul. Rynek Kilińskiego 22, przy ul. Wojtachowskiej 14 w Wasilkowie oraz w Dąbrówkach przy ul. Krótkiej 3. Nie przewiduje się natomiast sprzedaży pozostałych lokali mieszkalnych usytuowanych w budynkach wielorodzinnych.

### 4. Zasady polityki czynszowej.

Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego reguluje zasady podwyższania lub obniżania czynszu oraz opłat za najem lokalu, z wyjątkiem opłat niezależnych od właściciela.

Polityka czynszowa Gminy powinna zmierzać do takiego kształtowania stawek czynszu, które zapewniłyby samowystarczalność finansową gospodarki mieszkaniowej. Wpływy z czynszów powinny pokrywać nie tylko koszty bieżącego utrzymania budynków, ale zapewnić również pozyskanie środków na remonty.

1. Ustala się następujące rodzaje czynszów:

- a) za lokale mieszkalne,
- b) za lokale socjalne.

2. Stawki czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej na rok 2013 zostaną ustalone w formie Zarządzenia wydanego przez Burmistrza Wasilkowa. Przy ustalaniu stawki czynszu pod uwagę będą brane koszty eksploatacji i utrzymania budynków oraz koszty ponoszone na utrzymanie pomieszczeń i urządzeń przeznaczonych do wspólnego użytku.

3. Podwyższanie czynszu w kolejnych latach obowiązywania programu dokonywane będzie raz w roku w miesiącu styczniu. Podstawą wzrostu stawki czynszu będzie wskaźnik inflacji za miniony rok.

Ponadto określa się następujące czynniki obniżające lub podwyższające wartość użytkową lokalu mieszkalnego oraz stopień obniżenia/podwyższenia stawki podstawowej:

1) czynniki obniżające:

- a) lokal bez urządzeń wodociągowych lub kanalizacyjnych – obniżka o 10 %,
- b) lokal bez wydzielonej kuchni – obniżka o 10 %,
- c) brak wc w lokalu – obniżka o 10 %,
- d) lokal usytuowany na poddaszu w budynku – obniżka o 5 %,
- e) lokal znajdujący się w budynku położonym na terenie wiejskim – obniżka o 5 %.

2) czynniki podwyższające:

- a) lokal znajduje się w budynku wybudowanym po 1990 roku – podwyżka o 10 %,
- b) lokal usytuowany na poddaszu w budynku, w którym wymienione zostało pokrycie dachowe – podwyżka o 5 %.

Przez użyte określenie „wc” należy rozumieć – doprowadzoną do łazienki lub wydzielonego pomieszczenia instalację wodociągowo - kanalizacyjną umożliwiającą podłączenie muszli klozetowej i spłuczki.

Obniżenie/podwyższenie stawki podstawowej czynszu następuje poprzez zsumowanie wszystkich występujących w lokalu czynników obniżających/podwyższających.

Stawka podstawowa czynszu za lokal socjalny stanowi połowę stawki podstawowej za lokal mieszkalny.

Zakłada się podstawową stawkę czynszu na rok 2013 w wysokości 3,8 zł/m<sup>2</sup>. Została ona ustalona na podstawie nakładów poniesionych przez Gminę na budynki komunalne w roku 2011, które wyniosły 82 847,48 zł

Od dnia 01 stycznia 2013 r. tworzy się „Fundusz remontowy”. Stawka czynszu (3,8 zł/m<sup>2</sup>) składać się będzie z dwóch pozycji:

- opłata eksploatacyjna kwota 3,2 zł/m<sup>2</sup> - przeznaczona na bieżące utrzymanie budynków;
- fundusz remontowy kwota 0,6 zł/m<sup>2</sup> - przeznaczona na remonty.

Przewidywana wartość przychodów z tytułu utworzenia funduszu remontowego w 2013 roku wyniesie ok. 13 000,- zł. Środki te przeznaczone będą na wykonanie remontów bieżących budynków oraz dopłaty do wymiany stolarki okiennej i drzwiowej.

**Tabela 5**

**Wykaz lokali mieszkalnych z uwzględnieniem: powierzchni lokali, liczby pokoi oraz stawek czynszu na rok 2013 przedstawia poniższa tabela**

| Lp | Położenia budynku    | Numer lokalu | Powierzchnia lokalu m <sup>2</sup> | Liczba pokoi | Stawka obniżenia/<br>podwyższenia czynszu % | Czynsz stawka za 1 m <sup>2</sup> |                 |
|----|----------------------|--------------|------------------------------------|--------------|---------------------------------------------|-----------------------------------|-----------------|
|    |                      |              |                                    |              |                                             | opł. eksploatac.                  | fundusz remont. |
| 1. | Białostocka 9        | 2            | 13,8                               | 1            | -50% lok. socjalny                          | 1,6                               | 0,3             |
| 2. | Białostocka 16       | 1            | 22,5                               | 1            | -10%                                        | 2,88                              | 0,54            |
|    |                      | 2            | 30,4                               | 1            | 0%                                          | 3,2                               | 0,6             |
|    |                      | 3            | 52,3                               | 2            | 0%                                          | 3,2                               | 0,6             |
|    |                      | 4            | 49,3                               | 2            | 0%                                          | 3,2                               | 0,6             |
|    |                      | 5            | 42,6                               | 2            | (+/- 5%) 0%                                 | 3,2                               | 0,6             |
| 3. | Białostocka 18       | 1            | 47,1                               | 2            | 0%                                          | 3,2                               | 0,6             |
|    |                      | 2            | 32,5                               | 2            | 0%                                          | 3,2                               | 0,6             |
|    |                      | 3            | 25,8                               | 1            | 0%                                          | 3,2                               | 0,6             |
| 4. | Białostocka 22/24    | 1            | 41,3                               | 2            | 0%                                          | 3,2                               | 0,6             |
|    |                      | 2            | 39,6                               | 2            | 0%                                          | 3,2                               | 0,6             |
|    |                      | 4            | 27,8                               | 1            | 0%                                          | 3,2                               | 0,6             |
|    |                      | 5            | 25,5                               | 1            | (+/- 5%) 0%                                 | 3,2                               | 0,6             |
|    |                      | 6            | 45,5                               | 3            | (+/- 5%) 0%                                 | 3,2                               | 0,6             |
| 5. | Białostocka 30       | 2            | 24,0                               | 1            | 0%                                          | 3,2                               | 0,6             |
|    |                      | 3            | 22,9                               | 1            | 0%                                          | 3,2                               | 0,6             |
|    |                      | 4            | 36,6                               | 2            | -5%                                         | 3,04                              | 0,57            |
|    |                      | 5            | 28,7                               | 1            | -5%                                         | 3,04                              | 0,57            |
| 6. | Kościelna 15         | 1            | 45,8                               | 2            | 0%                                          | 3,2                               | 0,6             |
|    |                      | 2            | 42,7                               | 2            | 0%                                          | 3,2                               | 0,6             |
|    |                      | 3            | 25,7                               | 1            | -5%                                         | 3,04                              | 0,57            |
| 7. | Rynek Kilińskiego 22 |              | 61,6                               | 3            | 0%                                          | 3,2                               | 0,6             |
| 8. | Dworna 23            | 1            | 59,1                               | 3            | 0%                                          | 3,2                               | 0,6             |
|    |                      | 3            | 29,4                               | 1            | 0%                                          | 3,2                               | 0,6             |
|    |                      | 4            | 30,1                               | 1            | -5%                                         | 3,04                              | 0,57            |
|    |                      | 5            | 40,8                               | 2            | -5%                                         | 3,04                              | 0,57            |
|    |                      | 6            | 43,9                               | 2            | -5%                                         | 3,04                              | 0,57            |
| 9. | Grodzieńska 6        | 1            | 33,6                               | 2            | 0%                                          | 3,2                               | 0,6             |

| Lp  | Położenia budynku     | Numer lokalu | Powierzchnia lokalu m <sup>2</sup> | Liczba pokoi | Stawka obniżenia/<br>podwyższenia czynszu % | Czynsz stawka za 1 m <sup>2</sup> |                 |
|-----|-----------------------|--------------|------------------------------------|--------------|---------------------------------------------|-----------------------------------|-----------------|
|     |                       |              |                                    |              |                                             | opł. eksploatac.                  | fundusz remont. |
|     |                       | 2            | 44,8                               | 2            | 0%                                          | 3,2                               | 0,6             |
| 10. | Grodzieńska 8         | 1            | 23,1                               | 1            | -50% lok. socjalny                          | 1,6                               | 0,3             |
|     |                       | 2            | 29,5                               | 1            | -50% lok. socjalny                          | 1,6                               | 0,3             |
| 11. | Grodzieńska 8A        |              | 42,7                               | 2            | -10%                                        | 2,88                              | 0,54            |
| 12. | Wojtachowska 5        | 1            | 72,5                               | 4            | 0%                                          | 3,2                               | 0,6             |
|     |                       | 2            | 48,2                               | 2            | 0%                                          | 3,2                               | 0,6             |
| 13. | Wojtachowska 7        | 1            | 54,1                               | 3            | 0%                                          | 3,2                               | 0,6             |
|     |                       | 2            | 39,2                               | 2            | 0%                                          | 3,2                               | 0,6             |
|     |                       | 3            | 39,7                               | 1            | 0%                                          | 3,2                               | 0,6             |
|     |                       | 4            | 33,0                               | 2            | -5%                                         | 3,04                              | 0,57            |
|     |                       | 5            | 37,8                               | 2            | -5%                                         | 3,04                              | 0,57            |
|     |                       | 6            | 28,5                               | 1            | -5%                                         | 3,04                              | 0,57            |
| 14. | Wojtachowska 14       |              | 73,2                               | 4            | 0%                                          | 3,2                               | 0,6             |
| 15. | Piaskowa 12           | 2            | 36,8                               | 2            | +10%                                        | 3,52                              | 0,66            |
|     |                       | 3            | 35,9                               | 2            | +10%                                        | 3,52                              | 0,66            |
|     |                       | 4            | 51,7                               | 3            | +10%                                        | 3,52                              | 0,66            |
|     |                       | 6            | 49,9                               | 2            | +10%                                        | 3,5                               | 0,66            |
| 16. | Dąbrówki ul. Krótka 3 |              | 47,8                               | 2            | -5%                                         | 3,04                              | 0,57            |

Tabela 6

**Biorąc pod uwagę prognozowany wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych oraz wzrost nakładów w latach 2013 - 2017 szacowana stawka za 1 m<sup>2</sup> kształtować się będzie w następujący sposób:**

| Rok  | Stawka podstawowa czynszu za 1 m <sup>2</sup> | Kwota funduszu remontowego za 1 m <sup>2</sup> |
|------|-----------------------------------------------|------------------------------------------------|
| 2013 | 3,20                                          | 0,60                                           |
| 2014 | 3,36                                          | 0,63                                           |
| 2015 | 3,53                                          | 0,66                                           |
| 2016 | 3,71                                          | 0,69                                           |
| 2017 | 3,90                                          | 0,72                                           |

Tabela 7

**Na podstawie podanej powierzchni opodatkowanej i szacowanej średniej stawki czynszu przychody z tytułu najmu lokali mieszkalnych w poszczególnych latach wyniosą:**

| Rok  | Powierzchnia opodatkowana m <sup>2</sup> | Przychody z tytułu najmu lokali mieszkalnych zł | W tym zaliczki na fundusz remontowy zł |
|------|------------------------------------------|-------------------------------------------------|----------------------------------------|
| 2013 | 1777,5                                   | 80 000                                          | 12 630                                 |
| 2014 | 1777,5                                   | 84 000                                          | 13 262                                 |
| 2015 | 1777,5                                   | 88 200                                          | 13 925                                 |
| 2016 | 1777,5                                   | 92 610                                          | 14 621                                 |
| 2017 | 1777,5                                   | 97 240                                          | 15 352                                 |

**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.**

Zarządzanie lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy będzie prowadzić Zakład Gospodarki Komunalnej w Wasilkowie.

**6. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej.**

Źródła finansowania dzieli się na następujące rodzaje:

- 1) czynsze mieszkaniowe
- 2) budżet Gminy (wydatki inwestycyjne).

**7. Wysokość wydatków na utrzymanie zasobów w kolejnych latach z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków, a także wydatki inwestycyjne.**

Wydatki na remonty bieżące pokrywane będą z wpływów z czynszu – fundusz remontowy. Wydatki inwestycyjne oraz koszt modernizacji budynków wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego Gminy będzie pokrywany z budżetu Gminy w formie dotacji przedmiotowej. Koszty te przedstawiono w pkt. 2 tabela 4 niniejszego opracowania.

**8. Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy.**

1. Należy prowadzić szeroko zakrojoną akcję propagandową, mającą na celu uświadomienie lokatorów, którzy zajmują lokale mieszkalne o dużym metrażu, do zamian mieszkań o mniejszym metrażu i tym samym mniejszym czynszu, jak też niższych opłatach eksploatacyjnych.

2. W ramach niniejszego programu nie przewiduje się remontów kapitalnych całych budynków, wiążących się z koniecznością wykwaterowania lokatorów do lokali zamiennych na czas trwania remontów.

3. Lokatorom posiadającym zadłużenie z tytułu czynszu lub innych opłat należy umożliwić zamianę posiadanego lokalu na lokal mniejszy o niższym czynszu (standardzie).