

**UCHWAŁA NR XIV/124/2016
RADY MIEJSKIEJ RYDZINY**

z dnia 17 lutego 2016 r.

w sprawie przyjęcia Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Rydzyna na lata 2016-2020.

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 2014 r. Nr 150 ze zm.) oraz art. 40 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2015 poz. 1515 z zm.) Rada Miejska Rydzyny uchwala, co następuje :

§ 1. Uchwala się „ Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Rydzyna na lata 2016-2020 ” stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Rydzyna.

§ 3. Traci moc Uchwała Nr XXXVIII/330/2001 Rady Miejskiej Rydzyny z dnia 23 listopada 2001r. w sprawie ustalania zasad polityki czynszowej.

§ 4. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

PRZEWODNICZĄCY Rady
Miejskiej Rydzyny

Roman Skiba

**Załącznik
do Uchwały Nr XIV/124/2016
Rady Miejskiej Rydzyny
z dnia 17 lutego 2016r.**

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY RYDZYNA NA LATA 2016 – 2020

Cel opracowania

Konstytucja RP (art. 75) obliguje władze publiczne do stworzenia warunków umożliwiających zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych obywateli.

Podobnie reguluje tą kwestię art. 4 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, stwierdzając, że tworzenie warunków do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej należy do zadań własnych gminy. Gmina zapewnia lokale socjalne i lokale zamienne, a także zaspokaja potrzeby mieszkaniowe gospodarstw domowych o niskich dochodach.

Szczegółowy zakres rozwiązywania problemów mieszkaniowych zależy od polityki mieszkaniowej gminy i od jej procesów decyzyjnych.

Zasady gospodarowania zasobem mieszkaniowym wynikają z art. 21 wyżej wymienionej ustawy. W tym celu konieczne jest uchwalenie przez Radę Miejską Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

W programie tym oprócz prognoz dotyczących wielkości zasobu, jego potrzeb remontowych, źródeł finansowania, sprzedaży lokali określa się także zasady polityki czynszowej. Kluczowym aspektem wieloletniego programu jest wskazanie optymalnej formuły organizacji zarządzania i administrowania nieruchomościami mieszkaniowymi. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy dotyczy również bezpośrednio jednego z najważniejszych zadań gminy, którym jest zapewnienie lokali socjalnych i zamiennych w celu zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej.

ROZDZIAŁ I

OCENA AKTUALNEGO STANU ZASOBU MIESZKANIOWEGO GMINY RYDZYNA

§ 1.

Wielkość zasobu mieszkaniowego

1. Mieszkaniowy zasób gminy Rydzyna tworzą lokale mieszkalne położone w budynkach stanowiących własność gminy oraz w budynkach stanowiących współwłasność gminy lub innych podmiotów m.in. osób fizycznych i osób prawnych.
2. Ogółem gminny zasób mieszkaniowy składa się z 39 budynków i 105 lokali o łącznej powierzchni 5.153,50 m², w tym:
 - 26 budynków o powierzchni użytkowej: 4.086,90 m² i 81 lokali mieszkalnych są wyłączną własnością gminy,
 - 3 budynki mają charakter mieszkalno – użytkowy tj. szkoła podstawowa, przedszkole, gabinet rehabilitacji.
3. Zasób lokali socjalnych tworzą 3 lokale o łącznej powierzchni użytkowej 77,30 m², które stanowią 2,9 % całego zasobu lokalowego gminy.
4. Na potrzeby realizacji wyroków sądowych gmina wynajmuje z zasobów prywatnych lokal socjalny położony w Rydzynie.
5. W skład zasobu mieszkaniowego gminy wchodzi również lokale znajdujące się w budynkach wspólnot mieszkaniowych. Razem jest 13 budynków i 24 mieszkania o łącznej powierzchni 1066,60 m², z czego 21 zlokalizowanych jest w mieście i 3 na wioskach.

Wykaz budynków komunalnych stanowi załącznik nr 1 do niniejszego programu, a budynków wspólnot mieszkaniowych załącznik nr 2.

Wielkość i strukturę zasobu mieszkaniowego gminy przedstawia tabela 1, a zasób lokali socjalnych obrazuje tabela 2.

Zasób mieszkaniowy gminy - tabela 1

Budynki i lokale mieszkalne	Ilość bud.	Ilość lokali	Pow. użytk. Lokali [m ²]	W tym lokale socjalne	
				Ilość	Pow. użytk. [m ²]
Własność Gminy	26	81	4086,90	3	77,30
Wspólnoty mieszkaniowe	13	24	1066,60	0	0
Ogółem	39	105	5153,60	3	77,30

Zasób lokali socjalnych gminy- tabela 2

Wyszczególnienie	Ilość lokali	Pow. użytk. [m ²]
Rydzyna, ul. Kościelna 5	1	17,80
Tarnowa Łąka 79	2	59,50
Razem	3	77,30

§ 2.

Stan techniczny zasobu mieszkaniowego

1. Stan techniczny zasobu określa się na podstawie okresowych kontroli wykonywanych zgodnie z przepisami ustawy z 7 lipca 1994r. – Prawo budowlane. Znajomość stanu technicznego własnych zasobów mieszkaniowych i systematyczne szacowanie stopnia zużycia budynków pozwala na racjonalne planowanie remontów bieżących i kapitalnych oraz prawidłowe zarządzanie substancją mieszkaniową
2. Zadaniem właściciela jest niedopuszczenie do pogorszenia stanu technicznego budynków oraz dążenie do podnoszenia standardu lokali i estetyki budynków.
3. Aktualny stan techniczny zasobu mieszkaniowego przedstawia tabela 3.
Wynika z niej, że około 90 % budynków gminnych i około 70% budynków wspólnot mieszkaniowych jest w średnim i dobrym stanie technicznym . Dwa budynki wymagają kapitalnego remontu. Jest to dom przy ul. Wolności 4 i budynek wspólnoty mieszkaniowej na pl. Zamkowym 6 (obecnie niezamieszkały). Oba obiekty wpisane są do rejestru zabytków, co wiąże się z ponoszeniem wyższych nakładów finansowych na ich utrzymanie. Pozostałe budynki wymagają przeprowadzenia remontów w takim zakresie, aby osiągnąć jak najlepszy stan techniczny.

Stan techniczny budynków – tabela 3

Stan techniczny	Budynki gminy		Wspólnoty mieszkaniowe	
	Liczba	Udział % w zasobie	Liczba	Udział % w zasobie
Bardzo dobry	1	3,8	2	15,4
Dobry	11	42,4	7	53,8
Średni	13	50	3	23,1
Zły	1	3,8	1	7,7
Ogółem	26	100	13	100

4. Wiek budynków przedstawia tabela 4, z której wynika, że :
 - 26 budynków jest z lat 1901 – 1945 (ok. 67% zasobu),
 - 7 kamienic pochodzi z przed 1900 r. (ok. 18 %),
 - 3 budynki są z lat 1946 -1970 (ok. 8 %),
 - 3 wybudowano w latach 80-tych XX wieku (ok. 8 %).

Wiek budynków – tabela 4

Rok budowy	Budynki gminy		Wspólnoty mieszkaniowe	
	Liczba	Udział % W zasobie	Liczba	Udział % W zasobie

Przed 1900	4	14,8	3	23,1
1901 – 1945	18	69,2	8	61,5
1946 – 1970	2	7,7	1	7,7
Po 1980	2	7,7	1	7,7
Ogółem	26	100	13	100

5. Budynki mieszkalne wykazują różny stopień zużycie technicznego. Wszystkie budynki posiadają przyłącza wodociągowe, kanalizacje i instalację elektryczną, 97 % mieszkań wyposażonych jest w węzły sanitarne, 36 lokali posiada centralne ogrzewanie etażowe, a 10 mieszkań wyposażonych jest w instalację gazu sieciowego. W 3 mieszkaniach brak łazienki i ubikacji.

Rodzaj i strukturę wyposażenia lokali przedstawia tabela 5.

Wyposażenie techniczne lokali mieszkalnych – tabela 5

Nazwa wyposażenia	Liczba	Udział %
Instalacja elektryczna	105	100
Instalacja wodna	105	100
Instalacja kanalizacyjna (podłączenie do sieci)	54	51
Instalacja kanalizacyjna (zbiornik bezodpływowy)	48	46
Instalacja gazowa (z sieci)	10	10
Centralne ogrzewanie	2	2
Centralne ogrzewanie etażowe	36	34
Ogrzewanie piecowe	69	66
Łazienka i z ubikacją	92	88
Ubikacja	10	10
Brak węzła sanitarnego	3	3

ROZDZIAŁ II

POTRZEBY MIESZKANIOWE, PROGNOZA DOTYCZĄCA WIELKOŚCI ZASOBU Z UWZGLĘDNIENIEM LOKALI SOCJALNYCH I LOKALI MIESZKALNYCH

§ 3.

Analiza potrzeb mieszkaniowych

1. Wielkość potrzeb mieszkaniowych związana jest z realizacją ustawowych obowiązków gminy. Jednym z nich jest zapewnienie lokali socjalnych

- i lokali zamiennych, a także zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych gospodarstw o niskich dochodach.
2. Konieczność tworzenia i powiększania zasobu lokali socjalnych w ramach zasobu mieszkaniowego gminy jest m.in. następstwem regulacji ustawowej, zgodnie, z którą sądy powszechne orzekając eksmisję z lokali wobec niektórych osób - mają obowiązek orzec o uprawnieniu do lokalu socjalnego. Niewykonanie przez gminę dostarczenia lokalu socjalnego powoduje obowiązek zapłaty właścicielowi stosownego odszkodowania.
 3. W razie konieczności opróżnienia budynków lub lokali np. w celu przeprowadzenia kapitalnego remontu, bądź rozbiórki budynku lub przeznaczenia lokali do sprzedaży gmina jest obowiązana do zapewnienia lokali zamiennych osobom w nich zamieszkującym.

§ 4.

Prognoza potrzeb mieszkaniowych

1. Potrzeby mieszkaniowe gminy w okresie obowiązywania niniejszego programu określono w oparciu o następujące założenia:
 - rocznie składanych jest średnio 6 nowych wniosków o przydział lokali mieszkalnych oraz 3 wnioski o przydział lokali socjalnych,
 - rocznie, z ruchu ludności, odzyskuje się średnio 3 mieszkania i 1 lokal socjalny,
 - co roku wpływają średnio 3 nowe wyroki sądowe orzekające o prawie do lokalu socjalnego.
 Na koniec 2015 r. o przydział mieszkań wnioskowało 37 osób i 9 osób na lokal socjalny.
2. Prognozę potrzeb oraz przewidywane pozyskanie lokali w kolejnych latach programu przedstawia tabela 6

Prognoza potrzeb mieszkaniowych - tabela 6

Wyszczególnienie	Rok				
	2016	2017	2018	2019	2020
Ilość wniosków na lokale, w tym:	55	61	67	73	79
- mieszkalne	43	49	55	61	67
- socjalne	9	9	9	9	9
- wyroki sądowe	3	3	3	3	3

Pozyskanie lokali	Rok				
	2016	2017	2018	2019	2020
Odzysk lokali mieszkalnych	3	3	3	3	3
Odzysk lokali socjalnych	-	1	1	1	1

Lokale mieszkalne uzyskane w wyniku adaptacji strychów, przebudowy budynków gospodarczych i innych inwestycji	1	1	1	-	1
Lokale socjalne uzyskane w wyniku adaptacji strychów i przebudowy budynków gospodarczych	1	-	3	1	2
RAZEM	5	5	7	7	7
Zapotrzebowanie na lokale w tym:	50	56	60	68	72
- mieszkalne	39	45	51	58	63
- socjalne	11	11	9	10	9

§ 5.

Powiększenie zasobu mieszkaniowego

1. W ramach istniejącego zasobu gmina nie zabezpieczy potrzeb lokalowych na realizację obowiązków nałożonych ustawą o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Wobec powyższego, konieczne będzie powiększenie zasobu mieszkaniowego, w tym ilości lokali socjalnych w kolejnych latach, poprzez:
 - adaptację budynków gospodarczych, strychów i powierzchni niemieszkalnych na cele mieszkaniowe,
 - przekwalifikowanie lokali mieszkalnych o obniżonym standardzie na lokale socjalne,
 - podział lokali dużych powierzchniowo, celem uzyskania lokali mieszkalnych o mniejszej powierzchni,
 - przejęcie budynków lub lokali na podstawie obowiązujących przepisów, celem adaptacji na lokale mieszkalne i socjalne.
2. W prognozowanym okresie nie planuje się znacznej zmiany wielkości zasobu lokalowego gminy. Przewiduje się pozyskanie 4 nowych lokali mieszkalnych i 7 lokali socjalnych. Powiększenie substancji mieszkaniowej nastąpi poprzez zaadaptowanie strychów i budynków gospodarczych.
3. W celu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych, dopuszcza się możliwość wynajmowania lokali od innych właścicieli i podnajmowania ich osobom uprawnionym do przydziału, w szczególności w celu realizacji prawomocnych wyroków sądowych.

ROZDZIAŁ III

ANALIZA POTRZEB ORAZ PLAN REMONTÓW I MODERNIZACJI WYNIKAJĄCY ZE STANU TECHNICZNEGO BUDYNKÓW

§ 6.

Analiza potrzeb remontowych

1. Stan techniczny zasobu mieszkaniowego wyznacza potrzeby przeprowadzania remontów i modernizacji.
2. Czynniki mającymi istotny wpływ na stan techniczny budynku są m.in. wiek budynku, rodzaj zabudowy, rodzaj pokrycia dachu, sposób ich utrzymania i użytkowania, a przede wszystkim wysokość środków finansowych przeznaczonych na wykonanie koniecznych remontów.
Większość budynków wymaga modernizacji ze względu na ich wiek, ogólny stan techniczny i konieczność dostosowania do obowiązujących przepisów techniczno – budowlanych.
3. Priorytetowym celem remontów i modernizacji jest zapewnienie bezpieczeństwa lokatorom, dlatego w pierwszej kolejności podejmowane będą prace związane z zabezpieczeniem konstrukcji budynków, naprawą dachów, modernizacją i zabezpieczeniem instalacji technicznych i przeciwpożarowych. Takie działania mają na celu nie tylko utrzymanie substancji mieszkaniowej w stanie technicznym nie pogorszonym, ale również podniesienie jej wartości użytkowej.

§ 7.

Plan remontów zasobu mieszkaniowego

1. Potrzeby finansowe oraz plan remontowo – modernizacyjny budynków i lokali stanowiących w całości własności gminy z podziałem na kolejne lata przedstawia tabela 7. Plan zakłada dalszą poprawę stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy.
2. Wydatki obejmują kwoty niezbędne dla wykonania remontów budynków stanowiących w całości własność gminy.
3. Dopuszcza się możliwość zmian wysokości przewidywanych wydatków w poszczególnych latach , w zależności od możliwości finansowych gminy lub uzyskania środków z dodatkowych źródeł np. projektów unijnych.

Plan remontów mieszkań – tabela 7

Zakres rzeczowy/ wartość [tyś. zł]	2016	2017	2018	2019	2020
Roboty dekarские	130	80	80	80	80
Wymiana okien i drzwi	10	10	10	20	20

Przestawienie pieców kaflowych	5	5	5	5	5
Roboty ogólnobudowlane i adaptacyjne	35	35	45	50	50
Wymiana instalacji wodno-kanalizacyjnych i wentylacji	5	10	20	25	30
Wymiana instalacji elektrycznej	5	10	10	10	15
Budowa wewnętrznej instalacji gazowej	10	20	20	20	20
Ogółem w tys. zł	200	170	190	210	220

4. Założenia remontowe na lata 2016 - 2020 dla budynków wspólnot mieszkaniowych, w których gmina posiada swoje mieszkania, określone są w drodze uchwał podejmowanych na podstawie odrębnych przepisów.

§ 8.

Finansowanie remontów i modernizacji zasobu

1. Podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej gminy Rydzyna w latach 2016 - 2020 będą wpływy z tytułu najmu lokali mieszkalnych oraz środki zewnętrzne, w tym z Unii Europejskiej.
2. W przypadku zasobów wspólnot mieszkaniowych podstawowym źródłem finansowania będą środki pochodzące z zaliczek wpłacanych na Fundusz remontowy wspólnot oraz kredyty bankowe.
Należy założyć, że udział gminy w planowanych kosztach (zaliczki na Fundusz remontowy) będzie wynosił rocznie około 30 tys. zł, a na koszty zarządzania i eksploatację około 20 tys. zł.
3. Finansowanie modernizacji i remontów budynków powinno być częściowo pokrywane z przychodów ze sprzedaży mieszkań.
4. Jednym z podstawowych założeń w zakresie gospodarki mieszkaniowej jest kształtowanie stawek czynszu za mieszkania w takiej wysokości, aby uzyskane wpływy wystarczyły na pokrycie wydatków na remonty, konserwację, eksploatację nieruchomości i utrzymania ich w stanie nie pogorszonym.
5. W przypadku braku wystarczających przychodów z najmu lokali, środki finansowe na wykonanie remontów niezbędnych dla zapewnienia bezpieczeństwa najemcom pochodzić będą z budżetu gminy.

ROZDZIAŁ IV

ZASADY POLITYKI CZYNSZOWEJ ORAZ WARUNKI OBNIŻANIA CZYNSZU

§ 9.

Zasady polityki czynszowej

1. W celu prowadzenia właściwej gospodarki lokalami mieszkalnymi, należytego utrzymania technicznego budynków mieszkalnych i podniesienia standardu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy, a w efekcie poprawy warunków mieszkaniowych najemców , przyjmuje się do realizacji zasady polityki czynszowej dla mieszkaniowego zasoby gminy wynikające z niniejszego programu.
2. Polityka czynszowa gminy powinna zmierzać w kierunku zrównoważenia wydatków na utrzymanie zasobu mieszkaniowego z dochodami z czynszu najmu lokali mieszkalnych i dalej do ewentualnego dofinansowania utrzymania tylko lokali socjalnych. Należy dążyć do takiego kształtowania stawek czynszu, które zapewnią samowystarczalność finansową gospodarki mieszkaniowej
3. Czynsz z tytułu najmu lokalu służy pokrywaniu kosztów m.in.:
 - 1) zarządzania nieruchomością,
 - 2) utrzymania należytego stanu technicznego całej nieruchomości,
 - 3) remontów i konserwacji,
 - 4) ubezpieczenia nieruchomości,
 - 5) utrzymania czystości,
 - 6) dostawy mediów m.in. energii elektrycznej ,
 - 7) podatku od nieruchomości.
4. Najemca oprócz czynszu jest obowiązany do uiszczania opłat związanych z eksploatacją mieszkania, a niezależnych od właściciela, tj. opłat za dostawę do lokalu energii cieplnej i elektrycznej, gazu i wody oraz odbiór nieczystości płynnych i wywóz odpadów - w wypadkach, gdy korzystający z lokalu nie ma zawartej odrębnej umowy.
5. Czynsz z tytułu najmu lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz inne opłaty, w tym opłaty niezależne od właściciela, płatne są z góry do 25 – tego dnia każdego miesiąca na wskazany przez właściciela rachunek bankowy.

§ 10.

Rodzaje czynszów

Dla mieszkaniowego zasobu gminy ustala się następujące rodzaje czynszów:

- 1) czynsz za lokale mieszkalne,
- 2) czynsz za lokale socjalne,
- 3) czynsz za lokale o pow. użytkowej przekraczającej 80 m² z czynszem wolnym ustalonym w drodze przetargu,
- 4) czynsz wynoszący 3% wskaźnika wartości odtworzeniowej budynku,
- 5) czynsz za tymczasowe pomieszczenia,

6) czynsz za lokale zamienne.

§ 11.

Zasady ustalania stawek czynszu najmu

1. Miesięczne stawki czynszu najmu 1m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego, lokalu socjalnego i za tymczasowe pomieszczenia – ustala Burmistrz Miasta i Gminy Rydzyna z zachowaniem zasad wynikających z obowiązujących w tym zakresie przepisów prawnych oraz z uwzględnieniem zasad polityki czynszowej określonej w niniejszym programie.
2. Stawka czynszu za lokale socjalne nie może przekraczać 50% stawki najniższego czynszu obowiązującego w mieszkaniowym zasobie gminy.
3. Dla lokali socjalnych nie stosuje się czynników obniżających wartość użytkową lokalu.
4. Stawka czynszu za najem tymczasowych pomieszczeń ustalana jest zgodnie z zapisami ust. 2 niniejszego paragrafu.
5. Zmiana wysokości czynszu, o którym mowa w § 10 pkt 4, następować będzie systematycznie raz w roku, w oparciu o wartość odtworzeniową 1 m² powierzchni użytkowej budynku, wyliczaną przy zastosowaniu wskaźnika przeliczeniowego 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych na terenie województw, ogłaszanego przez Wojewodę Wielkopolskiego.
6. Czynsz za lokal zamienny, wynajmowany na czas koniecznej naprawy lokalu lub budynku, nie może być wyższy niż czynsz za lokal dotychczasowy, bez względu na jego wyposażenie techniczne.
7. Stawkę czynszu, o którym mowa w § 10, pkt 3 ustala się w drodze przetargu. Dla tak ustalonego czynszu nie mają zastosowanie czynniki obniżające wartość użytkową lokalu.

§ 12.

Zmiana wysokości czynszu

1. Stawka czynszu za najem 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego, o którym mowa § 10, pkt 1 w okresie obowiązywania programu nie może przekroczyć 3% wskaźnika wartości kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych w danym roku.
2. Roczny wzrost procentowy stawki czynszu, o którym mowa w ust. 1, w kolejnych latach powinien zostać uzależniony od wzrostu inflacji oraz wzrostu cen, materiałów i usług w budownictwie, czego odzwierciedleniem jest ustalony przez Wojewodę Wielkopolskiego dla województwa wielkopolskiego wskaźnik przeliczeniowy kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych.

3. Obecna wartość wskaźnika ustalona na okres 01.10.2015r. – 31.03.2016r. wynosi 3.821 zł., zatem 3% wskaźnika wartości odtworzeniowej wynosi miesięcznie 9,55 zł.
4. Aktualna miesięczna stawka podstawowa czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego w gminie wynosi: 6,50 zł/m², natomiast wskaźnik wartości odtworzeniowej 1 m² jest na poziomie 2,04%.
5. W poszczególnych latach maksymalny poziom stawki podstawowej czynszu nie powinien przekraczać:
 - 2016r. - 2,20 % wartości odtworzeniowej
 - 2017r. - 2,40 % wartości odtworzeniowej
 - 2018r. - 2,50 % wartości odtworzeniowej
 - 2019r. - 2,60 % wartości odtworzeniowej
 - 2020r. - 2,70 % wartości odtworzeniowej
6. Jednorazowy wzrost stawki bazowej czynszu nie może być wyższy niż 10 % stawki czynszu obowiązującej w roku poprzedzającym wzrost stawki czynszu.
7. Wielkość miesięcznych przychodów w 2015 r. z tytułu czynszu najmu lokali mieszkalnych (bez uwzględnienia zaległości w opłatach) kształtowała się na poziomie 5,10 zł/m² powierzchni użytkowej lokalu.
8. Koszty remontów i utrzymania 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego w 2015 r. wyniosły miesięcznie : 4,70 zł/m²
9. Szacunkowe założenia dla proponowanych zmian w zakresie wzrostu stawki bazowej czynszu obrazuje tabela 8.

Przewidywane zmiany stawek bazowych czynszu – tabela 8

Rok	Stawka bazowa za lokale mieszkalne	Wzrost w %	% wartości odtworzeniowej	Stawka czynszu za lokale socjalne
2016	6,96	7	2,19	1,74
2017	7,44	7	2,34	1,86
2018	7,81	5	2,46	1,96
2019	8,20	5	2,58	2,06
2020	8,61	5	2,70	2,16

§ 13.

Czynniki obniżające wartość użytkową lokalu

1. Wysokość czynszu dla danego lokalu określa się w oparciu o stawkę bazową czynszu oraz czynniki obniżające jego wartość użytkową.
2. Wprowadza się następujące czynniki obniżające wartość użytkową lokalu, mające wpływ na wysokość stawki czynszu:
 - 1) lokale bez gazu przewodowego - 5 %
 - 2) lokale położone w budynku poza granicami miasta - 5 %
 - 3) lokale ze wspólną używalnością ubikacji, łazienki i kuchni

- za każdą wspólność po - 5 %
 - 4) lokale bez instalacji wodno-kanalizacyjnej - 10 %
 - 5) lokale bez ustępu w mieszkaniu - 10 %
 - 6) lokale bez łazienki w mieszkaniu - 10 %
 - 7) lokale z ogrzewaniem piecowym - 10 %
 - 8) lokale na poddaszu - 10 %
3. Łączne obniżenie stawek czynszu za najem lokali mieszkalnych nie może przekroczyć 50%.
 4. Użyte w § 13 ust. 2 określenia oznaczają:
 - 1) ogrzewanie piecowe - dotyczy ogrzewania energią cieplną pochodzącą z urządzenia – pieca wykorzystującego ciepło w sposób bezpośredni,
 - 2) przez ustęp rozumie się doprowadzoną do łazienki lub wydzielonego pomieszczenia instalację wodno-kanalizacyjną umożliwiającą podłączenie muszli sedesowej i spłuczki; dotyczy to również ubikacji przynależnej do lokalu położonej w tym samym budynku,
 - 3) przez łazienkę rozumie się wydzielone w obrębie mieszkania pomieszczenie posiadające instalacje wodno-kanalizacyjne, instalację ciepłej wody dostarczanej centralnie, bądź z urządzeń zainstalowanych w lokalu lub inne pomieszczenie umożliwiające podłączenie wanny, brodzika, baterii łazienkowych, bojlera gazowego lub elektrycznego oraz urządzenia grzewczego.
 5. W czasie trwania stosunku najmu wynajmujący może podwyższyć stawkę czynszu, jeżeli dokonał w lokalu ulepszeń mających wpływ na jego wysokość.
 6. Stawka czynszu nie ulega zmianie w przypadku, gdy najemca na własny koszt i po uzyskaniu pisemnej zgody wynajmującego zainstalował w lokalu urządzenia techniczne mające wpływ na wysokość czynszu.
 7. W przypadku podnajęcia całego lub części lokalu mieszkalnego, albo oddanie go w bezpłatne użytkowanie za pisemną zgodą wynajmującego, wysokość czynszu podwyższa się o 20%.
 8. Postanowienia zawarte w niniejszym programie nie dotyczą wolnych lokali mieszkalnych o powierzchni użytkowej powyżej 80 m², które oddawane będą w najem w drodze przetargu.

§ 14.

Warunki obniżenia czynszu za mieszkania

1. Burmistrz może na wniosek najemcy lokalu komunalnego wyrazić zgodę na obniżenie czynszu za lokal.
2. Ustala się, iż z wnioskiem o obniżkę czynszu mogą występować najemcy lokali komunalnych, w przypadku gdy stawka bazowa czynszu za zajmowany lokal odpowiadać będzie co najmniej 2,40 % wartości odtworzeniowej budynku.

3. Najemca ubiegający się o obniżkę czynszu, o której mowa w ust. 1 jest zobowiązany do złożenia wniosku i deklaracji o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego za okres pełnych sześciu miesięcy kalendarzowych, poprzedzających datę złożenia wniosku.
4. Druk wzoru wniosku i deklaracji o dochodach gospodarstwa domowego ustala burmistrz.
5. Za dochód, o którym mowa w ust. 3 uważa się średnią sumę wszystkich dochodów członków gospodarstwa domowego osiągniętych w wymaganym okresie – liczony według przepisów ustawy o dodatkach mieszkaniowych.
6. Kryterium dochodowe uprawniające do obniżki czynszu uregulowane jest w odrębnej uchwale Rady Miejskiej Rydzyny.
7. Obniżka czynszu udzielona może zostać najemcy, który spełni łącznie wszystkie kryteria uzasadniające zastosowanie obniżki czynszu.
8. Ustala się wskaźniki obniżek czynszu w następujących wysokościach:
 - 1) 20% dla najemców, których średni miesięczny dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego jest niższy niż 50% kwoty uprawniającej do ubiegania się o obniżkę;
 - 2) 20 % dla najemców, których średni miesięczny dochód w gospodarstwie jednoosobowym jest niższy niż 75 % kwoty uprawniającej do ubiegania się o obniżkę.
9. Obniżki czynszów nie udziela się najemcom, którzy:
 - 1) w dniu złożenia wniosku o zastosowanie obniżki posiadają zaległości z tytułu opłacania czynszu w obniżonej wysokości,
 - 2) są uprawnieni i pobierają dodatek mieszkaniowy,
 - 3) podnajmują w całości lub w części lokal mieszkalny, lub oddali go w bezpłatne użytkowanie osobom trzecim,
 - 4) otrzymały wypowiedzenie umowy najmu lokalu,
 - 5) zajmują lokale socjalne,
 - 6) zajmują tymczasowe pomieszczenia.
10. Osoba, która w trakcie obowiązywania obniżki czynszu, nie opłacała na bieżąco czynszu za zajmowany lokal, może wystąpić ponownie z wnioskiem o obniżkę czynszu po uregulowaniu zaległości powstałych w okresie obowiązywania poprzedniej obniżki czynszu.
11. Stawka czynszu najmu po zastosowaniu obniżki nie może być niższa niż stawka czynszu jak za lokal socjalny.
12. Obniżki czynszu będą udzielane do normatywnej powierzchni użytkowej lokalu przyjętej na podstawie ustawy o dodatkach mieszkaniowych.

§ 15.

Pomoc w spłacie zobowiązań wobec gminy

Uznaje się za celowe udzielenie najemcom lokali mieszkalnych pomocy w spłacie wymaganych zobowiązań wobec gminy z tytułu czynszu najmu i opłat

niezależnych od właściciela, poprzez odroczenie terminu ich płatności lub rozkładanie należności na raty. Zasady w tym zakresie określi burmistrz.

ROZDZIAŁ V

ZARZĄDZANIE LOKALAMI I BUDYNKAMI WCHODZĄCYMI W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY

§ 16.

Zarządzanie mieszkaniowym zasobem gminy

1. Zarządzanie lokalami i budynkami mieszkalnymi polega m.in. na podejmowaniu decyzji i dokonywaniu czynności mających na celu w szczególności:
 - 1) zapewnienie właściwej gospodarki ekonomiczno – finansowej nieruchomości,
 - 2) zapewnienie bezpieczeństwa użytkowania i właściwej eksploatacji nieruchomości,
 - 3) zapewnienie właściwej gospodarki energetycznej w rozumieniu ustawy – Prawo energetyczne,
 - 4) bieżące administrowanie nieruchomością,
 - 5) utrzymywanie nieruchomości w stanie nie pogorszonym zgodnie z jej przeznaczeniem,
 - 6) uzasadnione inwestowanie w nieruchomość.
2. Czynności związane z zarządzaniem zasobem mieszkaniowym stanowiącym w całości własność gminy sprawuje w sposób bezpośredni gmina, reprezentowana przez Burmistrza Miasta i Gminy.
3. Nieruchomości wspólnot mieszkaniowych, w których gmina posiada swoje udziały zarządzane są od 2008 roku przez firmę System Plus Sp. z o.o. z siedzibą w Lesznie. Zarząd nieruchomościami wspólnymi sprawowany jest na podstawie odrębnych umów o zarządzanie.

§ 17.

Przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy

Zakłada się, że w okresie obowiązywania niniejszego programu nie przewiduje się zmian w sposobie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy.

ROZDZIAŁ VI

ŹRÓDŁA FINANSOWANIA GOSPODARKI MIESZKANIOWEJ

§ 18.

Finansowanie gospodarki mieszkaniowej

1. Finansowanie inwestycji i remontów nieruchomości stanowiących własność i współwłasność gminy odbywać się będzie ze środków zapisanych w budżecie gminy w każdym kolejnym roku kalendarzowym.
2. Środki pieniężne na finansowanie inwestycji i remontów nieruchomości będą środkami pochodzącymi z następujących źródeł:
 - 1) z budżetu gminy, z wpływów osiągniętych z tytułu najmu lokali mieszkalnych i użytkowych,
 - 2) ze sprzedaży lokali,
 - 3) z dotacji z budżetu państwa,
 - 4) z dotacji z Unii Europejskiej,
 - 5) z innych źródeł krajowych.
3. Priorytetem dla gospodarki mieszkaniowej w okresie obowiązywania programu będzie wprowadzenie równoważącej się struktury dochodów i wydatków.
4. Partycypacja gminy w remontach nieruchomości, stanowiących współwłasność, odbywać się będzie w zakresie określonym uchwałami wspólnot mieszkaniowych – tj. do wysokości posiadanych udziałów w nieruchomości.

ROZDZIAŁ VII

WYSOKOŚĆ WYDATKÓW NA UTRZYMANIE MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY

§ 19.

Koszty utrzymania zasobu

1. Koszty utrzymania zasobów komunalnych obejmują dwa podstawowe elementy:
 - 1) koszty bieżącej eksploatacji budynków i lokali,
 - 2) koszty remontów i modernizacji substancji mieszkaniowej.
2. W przypadku nieruchomości wspólnych właściciele lokali mieszkalnych ponoszą wydatki związane z utrzymaniem lokalu oraz uczestniczą w kosztach remontów i utrzymania nieruchomości wspólnej. Właściciele uiszczają zaliczki na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną w formie comiesięcznych opłat. Zaliczki te podlegają rozliczeniu po zbilansowaniu kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej w cyklach rocznych.
3. Zakłada się, że wydatki na utrzymanie mieszkaniowego zasobu gminy będą systematycznie wzrastały, co spowodowane jest wzrostem cen materiałów i usług budowlanych. W przypadku wspólnot

mieszkaniowych, z tych samych powodów , nastąpi podwyżka zaliczek wnoszonych na koszty eksploatacji i kosztów remontów nieruchomości.

§ 20.

Przychody i wydatki

Planowane przychody i wydatki na utrzymanie zasobu mieszkaniowego w kolejnych latach prezentuje tabela 9

Przychody i koszty – tabela 9

Wyszczególnienie	Planowana wartość w latach [tyś. zł]				
	2016	2017	2018	2019	2020
Przychody					
Czynsz za lokale mieszkalne	300	320	340	360	370
Wydatki					
Koszty eksploatacji + płaca	150	150	160	170	170
Koszty remontów	200	170	190	210	220
Razem	350	320	350	380	390
Współwłasność gminy (wspólnoty mieszkaniowe)					
Koszty zarządu nieruchomością wspólną	22	20	15	10	5
Fundusz remontowy	30	30	20	20	10
Razem	52	50	35	30	15

Rzeczywiste potrzeby remontowe nie są jednoznaczne z planowanymi wydatkami, których skala będzie uzależniona od realnych możliwości finansowych gminy, tym niemniej, zdefiniowanie tych potrzeb jest niezbędne dla ukazania obrazu stanu gospodarki mieszkaniowej.

ROZDZIAŁ VIII

PLANOWANA SPRZEDAŻ LOKALI MIESZKALNYCH

§ 21.

Sprzedaż lokali

1. Pierwszeństwo w nabywaniu lokali mieszkalnych przeznaczonych do sprzedaży przysługuje najemcom lokali, z którymi zostały zawarte umowy najmu na czas nieokreślony – sprzedaż następuje w trybie bezprzetargowym i odbywa się na preferencyjnych zasadach.
2. Sprzedaż innych wolnych lokali mieszkalnych odbywać się może w drodze przetargu.

3. Celem sprzedaży lokali mieszkalnych powinno być m.in. :
 - 1) racjonalne prywatyzowanie zasobu mieszkaniowego,
 - 2) pozyskiwanie środków na remonty i inne cele inwestycyjne w posiadanym zasobie,
 - 3) wychodzenie ze współwłasności w przypadkach, gdzie gmina ma niski udział w nieruchomości .
4. Do sprzedaży przeznaczają się mieszkania komunalne oddane w najem, za wyjątkiem:
 - 1) mieszkań w budynkach, co do których przewidziana jest zmiana funkcji,
 - 2) mieszkań w budynkach wybudowanych po 05.12.1990r.,
 - 3) mieszkań socjalnych.
5. Sprzedaż lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy realizowana jest w oparciu o obowiązujące przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz według zasad określonych odrębnymi uchwałami Rady Miejskiej Rydzyny.
6. Przy sprzedaży mieszkań ich najemcom udzielane są bonifikaty od ceny nieruchomości oszacowanej przez rzeczoznawcę majątkowego w wysokości:
 - 50% ceny przy sprzedaży ratalnej,
 - 80% ceny przy zapłacie jednorazowej
7. Gmina może odmówić sprzedaży lokali w innych uzasadnionych przypadkach, w szczególności w przypadku gdy sprzedaż będzie sprzeczna z interesem gminy.

§ 22.

Prognoza sprzedaży

1. Przewiduje się, że w latach obowiązywania niniejszego programu do sprzedaży zostaną przeznaczone 32 mieszkania o łącznej powierzchni 1.505,60 m², z tego: 28 mieszkań dotychczasowym najemcom i 4 lokale zbyte będą w drodze przetargu nieograniczonego.
2. Należy dążyć do tego, aby mieszkania gminne znajdujące się we wspólnotach mieszkaniowych zostały w 100% sprywatyzowane.

Planowaną sprzedaż lokali obrazuje tabela 10.

Wykaz lokali do sprzedaży – tabela 10

L.p.	Wyszczególnienie	Pow. użytkowa [m2]	Ilość lokali
Wspólnoty mieszkaniowe			
1	Rydzyna, ul. Kościuszki 54	80,00	2
2	Rydzyna, ul. Rzeczypospolitej 6	133,60	3
3	Rydzyna, ul. Rzeczypospolitej 7	152,10	3
4	Rydzyna, ul. Rynek 4	58,00	1
5	Rydzyna, ul. Rynek 4A	33,40	1
6	Rydzyna, ul. Rynek 14	104,10	2

7	Rydzyzna, ul. Rynek 14A	20,40	1
8	Rydzyzna, ul. Wolności 1	157,70	4
9	Rydzyzna, ul. Zamkowa 1	98,30	2
10	Rydzyzna, ul. Zamkowa 1A	35,40	1
11	Rydzyzna, ul. Pl. Zamkowy 6	59,10	1
12	Dąbcze 72	95,20	2
13	Kaczkowo 36A	39,30	1
	Razem	1.066,60	24
	Lokale gminy (100%)		
14	Nowa Wieś 58	253,20	4
15	Pl. Dąbrowskiego 1	185,80	4
	Razem	439,00	8
	Ogółem	1505,60	32

ROZDZIAŁ IX

OPIS INNYCH DZIAŁAŃ MAJĄCYCH NA CELU POPRAWĘ WYKORZYSTANIA I RACJONALIZACJĘ GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY

1. W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy planuje się w okresie obowiązywania niniejszego programu:
 - 1) weryfikację umów najmu i wypowiedzanie ich najemcom, którzy mają zaspokojone potrzeby mieszkaniowe,
 - 2) wdrażanie systemu wielopłaszczyznowej zamiany lokali mieszkalnych służącej do realizacji celów jakimi są:
 - racjonalne przeprowadzanie napraw i remontów lokali mieszkalnych poprzez dostarczenie lokali zamiennych najemcy w każdym przypadku, gdy rodzaj naprawy lub remontu wymaga przeniesienia do lokalu zamiennego na czas jego trwania,
 - likwidacja dysproporcji między powierzchnią lokali mieszkalnych zajmowanych przez lokatorów zasobów komunalnych, ilością osób w nich zamieszkałych, a dochodami ich gospodarstw domowych i możliwościami bieżącego regulowania opłat związanych z najmem lokalu (czynsz, opłaty niezależne),
 - 3) podjęcie działań zmierzających do powiększenia zasobu lokali socjalnych, poprzez wyodrębnianie z mieszkaniowego zasobu gminy lokali o niższym standardzie i przeznaczenie ich na lokale socjalne,
 - 4) dokonywanie remontów lokali odzyskiwanych z ruchu ludności w ramach własnych środków finansowych i oddawanie ich w najem za czynszem

- wolnym, który pozwoli na odzyskanie środków remontowych wydatkowanych na jego remont,
- 5) podjęcie działań zmierzających do wychodzenia ze współwłasności poprzez sprzedaż lokali mieszkalnych ich najemcom, a w przypadku odmowy nabycia lokalu przekwaterowanie do innego lokalu, a następnie sprzedaż tego lokalu na wolnym rynku w drodze przetargu,
 - 6) zmniejszenie liczby dłużników i listy potencjalnych osób oczekujących na lokale socjalne poprzez skuteczną windykację należności czynszowych,
 - 7) pozyskanie zewnętrznych środków finansowych na budownictwo socjalne i komunalne.
2. W celu pozyskania dodatkowych lokali mieszkalnych do mieszkaniowego zasobu gminy:
- 1) dopuszcza się wynajem lokali mieszkalnych i ich nabywanie na własność od różnych podmiotów dysponujących mieszkaniami,
 - 2) przeznaczenie terenów gminnych pod budownictwo mieszkaniowe realizowane przez różne podmioty gospodarcze,
 - 3) rozbudowę, nadbudowę i przebudowę na cele mieszkalne pomieszczeń wspólnego użytku w budynkach stanowiących własność lub współwłasność gminy,
 - 4) zapewnienie rezerwy terenowej dla nowego budownictwa,
 - 5) inwestowanie w uzbrojenie terenów przeznaczanych pod budownictwo mieszkaniowe.

Przedstawiony „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Rydzyna na lata 2016-2020” pozwala w sposób racjonalny gospodarować gminnym zasobem mieszkaniowym na etapie planowania, finansowania i zarządzania.

Spis załączników:

1. Załącznik nr 1 – Wykaz budynków komunalnych Gminy Rydzyna
2. Załącznik nr 2 – Wykaz budynków wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy Rydzyna

PRZEWODNICZĄCY
RADY MIASTECZNEJ RYDZINY

Roman Skiba

Wykaz budynków komunalnych Gminy Rydzyna

Lp.	Wyszczególnienie	Pow. M ²	Ilość mieszkań	Ilość lokali socjalnych	Lokale użytkowe
1	29 Stycznia	51,80	1		Oczyszczalnia ścieków
2	Leszczyńskiego 1	125,80	2		
3	Leszczyńskiego 2	200,20	5		
4	Kościuszki 3	146,90	2		
5	Kościuszki 23	148,40	3		
6	Kościelna 5	83,00	2	1	
7	Słowackiego 3	243,60	5		
8	Słowackiego 5	129,30	3		
9	pl. Dąbrowskiego 1	185,80	4		
10	Mickiewicza 2	176,90	4		Gabinet rehabilitacji
11	Mickiewicza 2A	20,70	1		Gabinet rehabilitacji
12	Konstytucji 3 Maja	147,70	4		
13	Wolności 4	52,30	1		
14	Wolności 4A	127,20	2		
15	Zamkowa 2	66,10	1	1	Szkoła Podstawowa
	Razem	1905,70	40		
16	Kaczkowo 37	185,00	4		
17	Jabłonna 6	354,50	6		
18	Jabłonna 32	68,70	1		
19	Rojęczyn 1	295,00	6		
20	Tarnowa Łąka 79	305,20	6	2	
21	Nowa Wieś 58	253,20	4		
22	Nowa Wieś 61	36,50	1		
23	Dąbcze 39	219,50	4		
24	Dąbcze 39B	271,60	6		
25	Kłoda 51	127,40	2		
26	Pomykowo 3	64,60	1		Przedszkole
	Razem	2181,20	41	2	
	Ogółem	4086,90	81	3	

PRZEWODNICZĄCY
RADY MIEJSKIEJ RYDZINY
Roman Skiba

Wykaz budynków wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy Rydzyna

Lp.	Wyszczególnieni	Powierz. Użytkowa	Ilość mieszkań
1	Kościuszki 54	80,00	2
2	Rzeczypospolitej 6	133,60	3
3	Rzeczypospolitej 7	152,10	3
4	Rynek 4	58,00	1
5	Rynek 4A	33,40	1
6	Rynek 14	104,10	2
7	Rynek 14A	20,40	1
8	Wolności 1	157,70	4
9	Zamkowa 1	98,30	2
10	Zamkowa 1A	35,40	1
11	pl. Zamkowy 6	59,10	1
12	Dąbcze 72	95,20	2
13	Kaczkowo 36A	39,30	1
	Razem	1066,60	24

PRZEWODNICZĄCY
RADY MIEJSKIEJ RYDZINY

Roman Skiba

Uzasadnienie

do Uchwały Nr XIV/124/2016 Rady Miejskiej Rydzyny w sprawie przyjęcia Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Rydzyna na lata 2016 – 2020.

Zgodnie z 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 2014 r., Nr 150 ze zm.) oraz art. 40 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2015r., poz. 1515 z zm.) Rada Miejska w Rydzynie zobowiązana jest do uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

W związku z upływem okresu obowiązywania wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowymi zasobami gminy w latach 2001 – 2010 przyjętego Uchwałą Nr XXXVIII/331/2001 Rady Miejskiej Rydzyny z dnia 23 listopada 2001r. wystąpiła konieczność opracowania programu na kolejny pięcioletni okres.

W związku z powyższym podjęcie niniejszej uchwały jest zasadne i konieczne.

**PRZEWODNICZĄCY
RADY MIEJSKIEJ RYDZINY**

Roman Skiba