

**UCHWAŁA NR XII/329/2012
RADY MIEJSKIEJ W ELBLĄGU**

z dnia 14 lutego 2012 r.

w sprawie „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Elbląga na lata 2012-2020”.

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 2005 r. Nr 31, poz.266 ; z 2006 r. Nr 86, poz. 602, Nr 94 , poz. 657, Nr 167, poz. 1193, Nr 249, poz.1833; z 2007 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 Elblągu uchwala, co następuje:

§ 1. Przyjmuje się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Elbląga na lata 2012-2020” stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Zobowiązuje się Prezydenta Miasta Elbląga do przedkładania właściwej Komisji Rady Miejskiej w Elblągu corocznych sprawozdań z realizacji programu, o którym mowa w § 1, w terminie do dnia 30 czerwca każdego roku, za rok poprzedni.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Elbląga.

§ 4. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego z wyjątkiem rozdziału V „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Elbląga na lata 2012-2020” stanowiącego załącznik, który wchodzi w życie z dniem 01.01.2013 r.

Przewodniczący
Rady Miejskiej w Elblągu

Jerzy Wcisła

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Elbląga na lata 2012-2020.

Rozdział I Postanowienia ogólne

§ 1. Celem Programu jest określenie kierunków działania Miasta Elbląg w zakresie gospodarowania zasobem mieszkaniowym, a w szczególności:

- 1) poprawa standardu technicznego zasobu budynków gminnych i wspólnot mieszkaniowych z udziałem miasta poprzez wykonywanie prac remontowych i termomodernizacyjnych,
- 2) wprowadzenie nowych zasad polityki czynszowej opartych na jednolitej stawce czynszu najmu lokali mieszkalnych dla całego zasobu oraz rozszerzeniu katalogu obniżek czynszu,
- 3) kontynuacja prywatyzacji mieszkaniowego zasobu gminy,
- 4) poprawa efektywności zarządzania zasobem mieszkaniowym,
- 5) dążenie do racjonalnego gospodarowania zasobem mieszkaniowym gminy poprzez usprawnienie procesu zamian lokali pomiędzy najemcami oraz udostępnianie w szerokim zakresie terenów wewnątrzosiedlowych wspólnotom mieszkaniowym.

§ 2. Ilekcioć mowa jest w niniejszym Programie o:

- 1) Mieście - należy przez to rozumieć Gminę Miasto Elbląg,
- 2) Prezydencie - należy przez to rozumieć Prezydenta Miasta Elbląg,
- 3) Programie - należy przez to rozumieć Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Elbląga na lata 2012-2020,
- 4) ustawie - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity Dz.U. z 2005 roku Nr 31, poz. 266 z późn. zm.),
- 5) lokalu socjalnym – należy przez to rozumieć lokal, o którym mowa w art. 2 ust. 1 pkt 5 ustawy,
- 6) pomieszczeniu tymczasowym – należy przez to rozumieć pomieszczenie, o którym mowa w art. 2 ust. 1 pkt 5a ustawy,
- 7) lokalu zamiennym – należy przez to rozumieć lokal, o którym mowa w art. 2 ust. 1 pkt 6 ustawy,
- 8) gospodarstwie domowym - należy przez to rozumieć gospodarstwo domowe, o którym mowa w przepisach o dodatkach mieszkaniowych,
- 9) budynku lub lokalu komunalnym – należy przez to rozumieć budynek lub lokal należący do mieszkaniowego zasobu Gminy Miasto Elbląg,
- 10) czynszu - należy przez to rozumieć czynsz ustalony dla lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Elbląg,
- 11) stawce bazowej czynszu – należy przez to rozumieć stawkę czynszu przed uwzględnieniem czynników obniżających i podwyższających wartość użytkową lokalu,
- 12) wskaźniku przeliczeniowym Wojewody – należy przez to rozumieć przeciętny koszt budowy 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych, ustalany na okres 6 miesięcy przez wojewodę i ogłaszany w drodze obwieszczenia w wojewódzkim dzienniku urzędowym,
- 13) dochodzie gospodarstwa domowego - należy przez to rozumieć dochód gospodarstwa domowego w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. Nr 71, poz. 734 z późn. zm.),

- 14) ZBK - należy przez to rozumieć Zarząd Budynków Komunalnych w Elblągu,
- 15) ETBS - należy przez to rozumieć Elbląskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Spółka z o.o. w Elblągu,
- 16) MOPS - należy rozumieć Miejski Ośrodek Pomocy Społecznej w Elblągu,
- 17) PPP - należy przez to rozumieć partnerstwo publiczno-prywatne, o którym mowa w ustawie z dnia 19 grudnia 2008 r. o partnerstwie publiczno-prywatnym (Dz. U. z 2009 r. Nr 19, poz.100 z późn. zm.).

Rozdział II

Prognoza wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach z podziałem na lokale socjalne oraz pozostałe lokale mieszkalne

§ 3. 1. Zasób mieszkaniowy Miasta tworzą lokale mieszkalne położone w budynkach stanowiących w całości własność Miasta oraz lokale mieszkalne będące własnością Miasta położone w budynkach wspólnot mieszkaniowych.

2. Wielkość oraz standard techniczny zasobu mieszkaniowego gminy przedstawiono w Programie wg stanu na 31 grudnia każdego roku.

3. W zasobie mieszkaniowym na koniec 2011 roku było łącznie 8.351 lokali mieszkalnych, w tym: 2.003 lokale w budynkach w całości gminnych oraz 6.348 lokali w budynkach wspólnot mieszkaniowych. Zestawienie ilościowe zasobu mieszkaniowego określa poniższa tabela:

Tabela nr 1

Zasób mieszkaniowy	2007	2008	2009	2010	2011	Dynamika 2007/2011 w %
Mieszkania gminne ogółem, w tym :	9 741	9 280	8 923	8 626	8 351	-16,64
w budynkach gminnych	2 156	2 159	2 098	2 054	2 003	-7,64
w budynkach wspólnot mieszkaniowych	7 585	7 121	6 825	6 572	6 348	-19,49
Powierzchnia użytkowa mieszkań ogółem w m ²	424 622,53	409 747,12	388 544,26	377 921,75	360 997,93	-17,62

4. Trwałe zmiany w zasobie mieszkaniowym następują w wyniku realizacji nowego budownictwa, fizycznej likwidacji budynków z powodu kolizji z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz złego stanu technicznego nieruchomości, jak również z prywatyzacji mieszkań.

5. W latach 2007-2011 dokonano rozbiórek 16 budynków gminnych w wyniku czego ubyło z zasobu 81 lokali. Dodatkowo 4 budynki (2010 i 2011 rok) o 15 lokalach mieszkalnych, w związku z inwestycją drogową, zostały przekazane w całości Zarządcy drogi, a następnie rozebrane, 1 budynek wspólnoty mieszkaniowej z trzema lokalami gminnymi został rozebrany przez zarządcę wspólnoty. Ubytki lokali mieszkalnych w wyniku dokonanych rozbiórek w latach 2007-2011 przedstawia poniższa tabela:

Tabela nr 2

Lata 2007-2011	Ubytki zasobu mieszkaniowego	
	Liczba budynków	Liczba lokali
2007	2	15
2008	4	22
2009	6	34
2010	2	7
	1	3
2011	2	3

	4	16
Razem :	21	100

6. W latach 2007 -2011 sprywatyzowano łącznie 1944 mieszkania w wyniku ich sprzedaży na rzecz najemców. Od 2008 roku spadło zainteresowanie nabywaniem lokali przez najemców na skutek wzrostu kosztów ich nabycia oraz obniżenia statusu materialnego najemców. Ubytki lokali mieszkalnych w wyniku ich sprzedaży przedstawia poniższa tabela:

Tabela nr 3

Sprzedaż lokali		
Lata 2007-2011	Liczba	Kwota
2007	590	6 152 244
2008	471	7 550 639
2009	327	5 397 799
2010	305	5 315 576
2011	251	4 318 103
Razem :	1944	28 734 361

7. Lokale mieszkalne położone w budynkach gminnych oraz wspólnot mieszkaniowych są wyposażone w całości w instalację wodociągową oraz niemal w całości w instalację kanalizacyjną (99,50%) i gazową (93,20%) z miejskiej sieci. Wyposażenie mieszkań w system grzewczy z miejskiej sieci ciepłowniczej obejmuje 39,6% zasobu mieszkaniowego. Pozostałe lokale (60,40%) posiadają ogrzewanie piecowe lub centralne etażowe oraz elektryczne (budynki socjalne przy ul. Łęczyckiej). Standard oraz wyposażenie lokali mieszkalnych w mieszkaniowym zasobie gminy w instalacje określa poniższa tabela:

Tabela nr 4

Wyposażenie lokali	2011	Procentowy udział w zasobie [%]
Liczba mieszkań ogółem, w tym wyposażonych :	8351	100,00
w instalację wodociągową	8351	100,00
w kanalizację	8309	99,50
w łazienkę	5968	71,46
w instalację c.w.u.	2315	27,72
w instalację c.o.	3307	39,60
w instalację gazową	7783	93,20
ogrzewanie gazowe, elektryczne, węglowe	5044	60,40

8. W zasobie mieszkaniowym dominują budynki wybudowane przed 1945 rokiem, które stanowią 82 % zasobu. Głównym celem polityki remontowej winno być zatem dążenie do poprawy standardu technicznego tego zasobu by dostosować go do wymogów technicznych i powstrzymać pogłębiającą się degradację substancji mieszkaniowej. Budynki w mieszkaniowym zasobie Miasta wg ich struktury wiekowej określa poniższa tabela:

Tabela nr 5

Wyszczególnienie	2011
Liczba budynków ogółem, w tym:	1 169
- gminnych	248
- wspólnot mieszkaniowych	921
Liczba budynków gminnych:	248
- wybudowanych do 1945 włącznie	227

- wybudowanych między 1946 i 1994	15
- wybudowanych od 1995 r. włącznie	6
Liczba budynków wspólnot mieszkaniowych:	921
- wybudowanych do 1945 włącznie	731
- wybudowanych między 1946 i 1994	186
- wybudowanych od 1995 r. włącznie	4

9. Prognozę oceny stanu technicznego budynków gminnych oraz wspólnot mieszkaniowych z udziałem Miasta w latach 2012-2020 przedstawia poniższa tabela:

Tabela nr 6

PROGNOZA OCENY STANU TECHNICZNEGO BUDYNKÓW W LATACH 2012-2020									
L.p.	Lata prognozy [stan na 31 grudnia każdego roku]	Własność	Ogółem budynki	Zły		Średni		Dobry	
				Ilość	%	Ilość	%	Ilość	%
1	2012	Gmina	236	82	35	147	62	7	3
		Wspólnoty Mieszkaniowe	903	0	0	633	70	270	30
		Ogółem	1139	82	7	780	68	277	24
2	2013	Gmina	223	73	33	142	64	8	4
		Wspólnoty Mieszkaniowe	875	0	0	563	64	312	36
		Ogółem	1098	73	7	705	64	320	29
3	2014	Gmina	210	63	30	138	66	9	4
		Wspólnoty Mieszkaniowe	847	0	0	496	59	351	41
		Ogółem	1057	63	6	634	60	360	34
4	2015	Gmina	198	54	27	134	68	10	5
		Wspólnoty Mieszkaniowe	834	0	0	445	53	389	47
		Ogółem	1032	54	5	579	56	399	39
5	2016	Gmina	184	43	23	130	71	11	6
		Wspólnoty Mieszkaniowe	821	0	0	395	48	426	52
		Ogółem	1005	43	4	525	52	437	43
6	2017	Gmina	171	33	19	126	74	12	7
		Wspólnoty Mieszkaniowe	808	0	0	347	43	461	57
		Ogółem	979	33	3	473	48	473	48
7	2018	Gmina	156	21	13	122	78	13	8
		Wspólnoty Mieszkaniowe	795	0	0	299	38	496	62
		Ogółem	951	21	2	421	44	509	54
8	2019	Gmina	142	10	7	118	83	14	10
		Wspólnoty Mieszkaniowe	782	0	0	254	32	528	68
		Ogółem	924	10	1	372	40	542	59
9	2020	Gmina	128	0	0	113	88	15	12
		Wspólnoty Mieszkaniowe	769	0	0	209	27	560	73
		Ogółem	897	0	0	322	36	575	64

* zły stan techniczny – istnieje potrzeba dokonania kapitalnego remontu lub rozbiórki budynku,

** średni stan techniczny – w najbliższym czasie (do 2 lat) zajdzie potrzeba dokonania remontu co najmniej jednego z elementów budynku (np. konstrukcji, pokrycia dachowego, izolacji, instalacji, stolarki)

*** dobry stan techniczny – nie zachodzi potrzeba remontu budynku do następnego przeglądu technicznego.

10. Zakłada się, że przyjęte w Programie założenia doprowadzą do likwidacji budynków o złym stanie technicznym i uzyskania większej liczby budynków, których stan techniczny określono jako dobry.

11. W latach 2007 – 2011 zgłoszono potrzeby mieszkaniowe w zakresie zapewnienia lokali z różnych tytułów o łącznej liczbie 1407 mieszkań, w tym na: 763 lokali socjalnych na podstawie wyroków z orzeczoną eksmisją oraz przyznanym prawem do lokalu socjalnego, 304 lokali zamiennych z tytułu rozbiórek budynków oraz 340 lokali mieszkalnych z tytułu trudnych warunków, niskich dochodów oraz niepełnosprawności.

12. Zestawienie zapotrzebowania na lokale mieszkalne z mieszkaniowego zasobu gminy w latach 2007-2011 przedstawia poniższa tabela:

Tabela 7

Zapotrzebowanie na lokale mieszkalne, w tym:	2007	2008	2009	2010	2011	Ogółem 2007-2011
Socjalne(wyroki z orzeczoną eksmisją z zasobu gminy i innych zasobów)	142	162	164	107	188	763
Zamienne (rozbiórki oraz wykwaterowania inne)	17	70	70	70	77	304
Pozostałe mieszkalne(wnioski z tyt. trudnych warunków i niskich dochodów oraz wymiany lokali z tytułu niepełnosprawności)	104	55	60	59	62	340
Razem:	263	287	294	236	327	1407

W celu realizacji zgłoszonych potrzeb mieszkaniowych, o których mowa w tabeli nr 7, dostarczono 168 lokali socjalnych, w tym 48 lokali na podstawie porozumień zawartych ze spółdzielniami mieszkaniowymi, 88 lokali na podstawie wyroków eksmisyjnych z lokali gminnych oraz z powództwa cywilnego. Wskazano 114 lokali zamiennych w związku z rozbiórkami nieruchomości oraz koniecznością remontów budynków i lokali. Zrealizowano 172 wnioski o przydział lokalu z tytułu trudnych warunków mieszkaniowych, niskich dochodów oraz niepełnosprawności. W latach 2007 – 2011 wskazano łącznie 454 mieszkania z zasobu gminy.

13. Zapewnienie lokali socjalnych oraz pomieszczeń tymczasowych osobom, którym prawo do takiego lokalu bądź pomieszczenia przysługuje w związku z orzeczoną eksmisją jest jednym z podstawowych obowiązków Miasta. Niewykonanie tego obowiązku powoduje powstanie roszczenia właścicieli innych zasobów mieszkaniowych o zapłatę odszkodowania. W mieszkaniowym zasobie gminy na koniec 2011 roku było wydzielonych łącznie 191 lokali socjalnych o powierzchni użytkowej 6.517,74 m². Liczbę lokali socjalnych w mieszkaniowym zasobie gminy wg stanu na 31.12.2011 rok obrazuje poniższa tabela:

Tabela nr 8

Wyszczególnienie	Lokale socjalne		Udział %
	Liczba	Pow. użytkowa w m²	
Lokale socjalne ogółem, w tym:	191	6 517,74	100
- w budynkach gminnych	155	5 131,75	81,15
- w budynkach wspólnot mieszkaniowych	36	1 385,99	18,85

14. Po dokonaniu analizy potrzeb mieszkaniowych zrealizowanych w latach 2007-2011, prognozuje się, że w kolejnych latach Miasto będzie miało obowiązek dostarczenia ok. 1.200 lokali mieszkalnych w tym: 600 lokali socjalnych i mieszkalnych dla rodzin umieszczonych na listach przydziałów oraz 600 lokali zamiennych w związku z koniecznością rozbiórki 91 budynków gminnych z tytułu zaplanowanych inwestycji miejskich, złego stanu technicznego oraz nieopłacalności remontów. Pozyskanie części mieszkań nastąpi w ramach naturalnego ruchu ludności tj. poprzez eksmisję, zgony, zdanie lokali do gminy przez osoby nieuprawnione do zamieszkiwania. Pozostałe lokale Miasto zamierza uzyskać w wyniku adaptacji i modernizacji istniejących nieruchomości gminnych na cele mieszkalne, w ramach PPP oraz na wolnym rynku. W celu wywiązania się z obowiązku dostarczenia lokali socjalnych Miasto będzie dążyło do pozyskiwania wolnych lokali o obniżonym standardzie w ramach istniejącego zasobu oraz budowy budynków socjalnych.

15. W latach 2007-2011 zasób mieszkaniowy zmniejszył się z 10345 lokali do 8351 lokali (ubyło 1994 mieszkań) na skutek rozbiórki budynków, przekazania budynków pod inwestycje, scalenia lokali, zmiany ich statusu oraz w wyniku sprzedaży mieszkań na rzecz najemców. Zmiany zasobu mieszkaniowego Miasta przedstawia poniższa tabela:

Tabela nr 9

Rok	Stan na 1 stycznia	Pozyskane lokale do zasobu (+)	Likwidacja lokali (-)	Sprzedaż(-)	Stan na 31 grudnia
2007	10 345	1	15	590	9 741
2008	9 741	32	22	471	9 280
2009	9 280	4	34	327	8 923
2010	8 923	18	10	305	8 626
2011	8 626	2	26	251	8 351
Razem		57	107	1944	
Ogółem w latach 2007-2011		1994			

16. Prognozę wielkości zasobu mieszkaniowego gminy, z uwzględnieniem budynków w całości należących do Gminy Miasto Elbląg oraz lokali gminnych zlokalizowanych w budynkach należących do wspólnot mieszkaniowych, w latach 2012-2020, przedstawiają Tabele nr 10 i 11:

Tabela nr 10

ZASÓB MIESZKANIOWY – LOKALE											
L.p.	Wyszczególnienie	Lata prognozy									Ogółem 2012- 2020
		2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	
1.	Ubytek gminnych lokali mieszkalnych w latach										
1.1.	Sprzedaż lokali gminnych	500	800	800	250	250	250	250	250	250	3600
1.2.	Wyburzenia budynków [ilość lokali]	59	60	77	32	80	78	65	62	74	587
Ogółem		559	860	877	282	330	328	315	312	324	4187
2.	Przyrost gminnych lokali mieszkalnych w latach										
2.1.	budynki komunalne - po 1 budynku co drugi rok	50	0	30	0	30	0	30	0	30	170
2.2	budynki socjalne – po 1 budynku co drugi rok	0	18	0	18	0	18	0	18	0	72
Ogółem		50	18	30	18	30	18	30	18	30	242
3	Prognoza zasobu mieszkaniowego na 1 stycznia danego roku	8351	7842	7000	6153	5889	5589	5279	4994	4700	
4	Ubytek zasobu mieszkaniowego w roku	559	860	877	282	330	328	315	312	324	
5	Przyrost zasobu mieszkaniowego	50	18	30	18	30	18	30	18	30	Ubytek

	w roku										
6	Prognoza zasobu na 31 grudnia danego roku	7842	7000	6153	5889	5589	5279	4994	4700	4406	3945

Tabela nr 11

ZASÓB MIESZKANIOWY – BUDYNKI											
L.p.	Wyszczególnienie	Lata prognozy									Ogółem lata 2012-2020
		2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	
1.	Ubytek budynków mieszkalnych w latach										
1.1.	w związku ze sprzedażą ostatniego lokalu w budynku	20	30	30	15	15	15	15	15	15	170
1.2.	Wyburzenia budynków w 100% gminnych	8	9	10	9	11	10	12	11	11	91
1.3.	w związku ze sprzedażą budynków 100% gminnych o charakterze willowym (1-2 lokali)	3	3	2	2	2	2	2	2	2	20
Ogółem		31	42	42	26	28	27	29	28	28	281
2.	Przyrost budynków w latach										
2.1.	Budynki komunalne	1	0	1	0	1	0	1	0	1	5
2.2.	Budynki socjalne	0	1	0	1	0	1	0	1	0	4
Ogółem		1	1	1	1	1	1	1	1	1	9
3	Prognoza zasobu mieszkaniowego na 1 stycznia danego roku	1169	1139	1098	1057	1032	1005	979	951	924	
4	Ubytek zasobu mieszkaniowego w roku	31	42	42	26	28	27	29	28	28	
5	Przyrost zasobu mieszkaniowego w roku	1	1	1	1	1	1	1	1	1	Ubytek
6	Prognoza zasobu na 31 grudnia danego roku	1139	1098	1057	1032	1005	979	951	924	897	272

Budynki w 100% Gminne										
L.p.	Wyszczególnienie	Lata prognozy								
		2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
1	Prognoza zasobu mieszkaniowego na 1 stycznia danego roku	248	236	223	210	198	184	171	156	142
2	Ubytek zasobu	11	12	12	11	13	12	14	13	13

	mieszkaniowego w roku [1.2. + 1.3]										
3	Ubytek - pierwsza sprzedaż; powst. Wspólnoty	2	2	2	2	2	2	2	2	2	
4	Przyrost zasobu mieszkaniowego w roku	1	1	1	1	1	1	1	1	1	Ubytek
5	Prognoza zasobu na 31 grudnia danego roku	236	223	210	198	184	171	156	142	128	120

Budynki wspólnot mieszkaniowych											
L.p.	Wyszczególnienie	Lata prognozy									
		2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	
1	Prognoza zasobu mieszkaniowego na 1 stycznia danego roku	921	903	875	847	834	821	808	795	782	
2	Ubytek zasobu mieszkaniowego w roku [1.1]	20	30	30	15	15	15	15	15	15	
3	Przyrost zasobu mieszkaniowego w roku (powst. nowych wspólnot)	2	2	2	2	2	2	2	2	2	Ubytek
4	Prognoza zasobu na 31 grudnia danego roku	903	875	847	834	821	808	795	782	769	152

W latach 2012-2020 zakłada się pozyskanie do zasobu 9 nowo wybudowanych budynków mieszkalnych z 242 lokalami, w tym 170 lokali w 5 budynkach komunalnych oraz 72 lokali w 4 budynkach socjalnych. Jednocześnie z zasobu ubędzie około 587 lokali w wyniku rozbiórki budynków oraz około 3 600 mieszkań w drodze sprzedaży najemcom. Przewiduje się, że na 31.12.2020 roku zasób mieszkaniowy gminy wyniesie około 4 406 lokali i zmniejszy się w stosunku do 2012 roku o 3 945 lokali. Ocenia się, że w grudniu 2020 roku mieszkaniowy zasób gminny będzie zlokalizowany w 128 budynkach w całości gminnych oraz w 769 budynkach wspólnot mieszkaniowych.

Rozdział III

Analiza potrzeb remontowych oraz plan remontów budynków i lokali

§ 4. 1. Wskazuje się oczekiwany standard budynków gminnych:

- 1) instalacja gazowa o potwierdzonej szczelności,
- 2) sprawne przewody kominowe,
- 3) sprawne instalacje: wodno-kanalizacyjna, gazowa i elektryczna,
- 4) konstrukcja budynku zapewniająca bezpieczne użytkowanie,
- 5) zabezpieczenie budynków poprzez uszczelnienie dachów oraz wykonanie izolacji przeciwwilgociowych,
- 6) elewacje bez ubytków tynków i okładzin, w miarę możliwości ściany zewnętrzne docieplone,
- 7) czyste i estetyczne klatki schodowe oraz otoczenie budynku.

2. Wskazuje się oczekiwany standard lokali mieszkalnych :

- 1) sprawne i odpowiednie do kubatury lokalu źródło ciepła,
- 2) sprawna wentylacja w kuchni, łazience i WC,
- 3) sprawna stolarka okienna i drzwiowa,
- 4) sprawne istniejące instalacje: wodno-kanalizacyjna, gazowa i elektryczna,

- 5) wyposażenie lokalu w pomieszczenia sanitarne (WC, łazienka),
- 6) wyposażenie lokalu w urządzenia pomiarowe (wodomierze, ciepłomierze).

3. Wskazuje się minimalny standard lokali socjalnych :

- 1) dostęp do wody dla celów gospodarczych oraz do WC, również poza lokalem,
- 2) sprawne i odpowiednie do kubatury lokalu źródło ciepła,
- 3) sprawna wentylacja w kuchni, łazience i WC,
- 4) sprawna stolarka okienna i drzwiowa,
- 5) sprawne istniejące instalacje: wodno-kanalizacyjna, gazowa i elektryczna,
- 6) wyposażenie lokalu w urządzenia pomiarowe (wodomierze).

4. Budynki stanowiące wyłączną własność Miasta niemal w całości (92% zasobu) zostały wybudowane do 1945 roku. Ograniczone środki finansowe na ich remonty i modernizacje przyczyniły się do pogłębiającej degradacji zasobu mieszkaniowego. W przypadku 93 budynków gminnych (36,29%) stwierdzono potrzebę rozbiórki w związku z nieopłacalnością remontów lub planowanymi inwestycjami publicznymi. Jedynie sześć budynków (2,42%) jest w stanie dobrym i wymaga drobnych bieżących konserwacji. W pozostałych 152 budynkach (61,29%) należy przeprowadzić szereg prac remontowych i modernizacyjnych, przede wszystkim w częściach wspólnych nieruchomości, co wiąże się z koniecznością wydatkowania znacznych środków finansowych. Kwalifikację budynków gminnych według ich stanu technicznego oraz opłacalności remontu na dzień 31.12.2011 rok przedstawia poniższa tabela:

Tabela nr 12

Wyszczególnienie	Budynki gminne		Lokale mieszkalne	
	Liczba	Udział %	Liczba	Udział %
Budynki z nakazem rozbiórki PINB	0	0,00	0	0,00
Budynki o nieopłacalnym remoncie	83	33,47	538	26,86
Budynki w liniach rozgraniczających pasa drogowego i nieopłacalnym remoncie	7	2,82	36	1,80
Budynki w dostatecznym stanie technicznym	152	61,29	1288	64,30
Budynki w dobrym stanie technicznym	6	2,42	141	7,04
Razem:	248	100,00	2003	100,00

5. Szczegółowe zestawienie potrzeb remontowych budynków gminnych na podstawie oceny ich stanu technicznego określono w poniższej tabeli:

Tabela nr 13

Potrzeby remontowe budynków gminnych			
Lp.	Rodzaj robót	Nakłady w tys. zł	Ilość zadań
1	Roboty elektryczne	2 567,5	1 027
2	Roboty zduńskie	2 184,3	809
3	Roboty stolarskie	4 108,0	4 108
4	Roboty instalacyjne wod-kan, co., gaz.	2 100,0	420
5	Roboty posadzkarsko-ciesielskie	7 392,0	1 232
6	Roboty murowe	768,0	128
7	Roboty ślusarsko-kowalskie	522,0	87
8	Roboty izolacyjne	1 695,0	113
9	Roboty dekarские	13 000,0	130

10	Roboty malarskie	1 725,0	115
11	Roboty elewacyjno-dociepleniowe	33 000,0	165
12	Usługi projektowe	1 560,0	200
13	Wodomierze	331,5	2 210
14	Detektory	168,6	1 124
Razem:		71 121,9	11 868

6. Szczegółowe zestawienie potrzeb remontowych w gminnych lokalach mieszkalnych położonych w budynkach wspólnot mieszkaniowych, w których Miasto posiada udziały określono w poniższej tabeli:

Tabela nr 14

Potrzeby remontowe lokali gminnych w budynkach wspólnot mieszkaniowych			
L.p.	Rodzaj robót	Nakłady w tys. zł	Ilość zadań
1	Roboty elektryczne	6 570,0	2 628
2	Roboty zduńskie	2 659,5	985
3	Roboty stolarskie	7 886,0	7 886
4	Roboty instalacyjne wod-kan, co., gaz.	3 285,0	657
5	Roboty posadzkarsko-ciesielskie	978,0	1 643
6	Roboty murowe	1 968,0	328
7	Wodomierze	1 380,0	9 200
8	Detektory	591,6	3 944
Razem:		25 318,1	27 271

7. Opis wyszczególnionych w tabelach nr 13 i 14 rodzajów robót remontowych przedstawia poniższa tabela:

Tabela nr 15

L.p.	Rodzaj robót	Grupy robót
1	Roboty elektryczne	Wymiana instalacji elektrycznej w lokalach mieszkalnych, wymiana instalacji elektrycznej na klatkach schodowych, piwnicach i strychach, wymiana WLZ, przerobienie instalacji na 24 V.
2	Roboty zduńskie	Przestawienie pieców kaflowych i trzonów kuchennych.
3	Roboty stolarskie	Wymiana okien i drzwi w lokalach mieszkalnych.
4	Roboty instalacyjne, wod-kan, c.o. , gaz	Wymiana kotłów instalacji c.o. etażowej, piecyków gazowych, instalacji gazowej, instalacji c.o., instalacji wodno-kanalizacyjnej.
5	Roboty posadzkarsko-ciesielskie	Wymiana wykładzin pcv, podłóg drewnianych, remont posadzek betonowych, remont stropów.
6	Roboty murowe	Przemurowanie kominów p/dachem, montaż wkładów żaroodpornych, kwasoodpornych, naprawa tynków na elewacji, klatkach schodowych itp., wykonanie zaleceń kominiarskich, remont schodów wejściowych, piwnicznych, murów ogniowych.
7	Roboty ślusarsko-kowalskie	Wymiana drzwi wejściowych do klatek schodowych, wymiana okienek piwnicznych.
8	Roboty izolacyjne	Wykonanie izolacji pionowej, poziomej ścian budynku.

9	Roboty dekarские	Remont kapitalny dachów, naprawa poszycia dachowego, wymiana obróbek blacharskich, rynien i rur spustowych.
10	Roboty malarskie	Remont kapitalny klatek schodowych, malowanie elewacji budynków, Renowacja stolarki okiennej i drzwiowej, skrzynek, urządzeń zabawowych.
11	Roboty elewacyjno –dociepleniowe	Docieplenie szczytów budynku, ścian podłużnych budynku, stropodachów, stropów piwnicznych. Termomodernizacja budynków.
12	Przygotowanie lokali do zasiedlenia	Remont kompleksowy lokali m.in. zasiedlanych lokatorami z budynków wyburzanych (wymiana).
13	Usługi projektowe	Wykonanie inwentaryzacji budowlanej budynku, projektu rozbiórki budynku, dokumentacji dla potrzeb remontowych, ekspertyz budowlanych, projektów zagospodarowania terenu, świadectwa charakterystyki energetycznej budynków itp.
14	Wodomierze	Legalizacja (wymiana) wodomierzy indywidualnych, montaż wodomierzy w lokalach nieopomiarowanych.
15	Detektory	Zakup i montaż detektorów tlenu węgla.

8. Potrzeby remontowe budynków gminnych łącznie z lokalami mieszkalnymi oraz lokali mieszkalnych położonych w budynkach wspólnot mieszkaniowych szacuje się na kwotę 96 440 000,00 zł (tabela nr 13 i 14).

9. Plan remontów na poszczególne lata Programu przyjęto w oparciu o planowane przychody oraz potrzeby remontowe zakwalifikowane jako priorytet do wykonania w najbliższych latach, będące częścią składową ogólnych potrzeb remontowych określonych dla całego zasobu.

10. Wskazuje się na priorytety, w oparciu o które tworzone będą roczne plany remontów:

- 1) wyeliminowanie zagrożenia bezpieczeństwa użytkowników lokali i ich mienia,
- 2) modernizacje budynków wpływające na poprawę bilansu energetycznego,
- 3) remonty i modernizacje budynków wpływające na obniżenie kosztów eksploatacyjnych oraz kosztów dostawy mediów,
- 4) stwierdzone i zakwalifikowane roboty budowlane w budynkach i lokalach na podstawie przeglądów oraz okresowej oceny ich stanu technicznego.

11. Potrzeby remontowe kwalifikowane jako priorytet do wykonania w latach 2012-2020 przedstawia poniższa tabela:

Tabela nr 16

L.p.	Rodzaj robót	Potrzeby remontowe			Razem
		Nakłady w tys. zł	Ilość zadań		
			Gmina 100%	Wspólnota	
1	Roboty elektryczne	422,4	25	151	176
2	Roboty zduńskie	1 177,2	126	310	436
3	Roboty stolarskie	5 142,0	2 056	3 086	5 142
4	Roboty instalacyjne wod-kan, co., gaz.	95,0	7	12	19
5	Roboty posadzkarsko-ciesielskie	978,0	39	124	163
6	Roboty murowe	888,0	83	65	148
7	Roboty ślusarsko-kowalskie	235,0	47	0	47
8	Roboty izolacyjne	615,0	41	0	41

9	Roboty dekarские	8 700,0	87	0	87
10	Roboty malarskie	1 335,0	89	0	89
11	Roboty elewacyjno-dociepleniowe	6 800,0	34	0	34
12	Przygotowanie lokali do zasiedlenia	3 615,0	241	0	241
13	Usługi projektowe	1 560,0	200	0	200
14	Wodomierze	1 711,5	2 210	9200	11 410
15	Detektory	450,0	1 124	3 376	4 500
Razem:		33 724,1	6 409	16 324	22 733

Zakres robót określony w tabeli Nr 16 dotyczy budynków i lokali gminnych oraz lokali gminnych położonych w budynkach wspólnot mieszkaniowych.

12. W miarę posiadanych środków finansowych na remonty przewiduje się:

- 1) modernizację systemów ogrzewania lokali poprzez likwidację pieców, wykonywanie wewnętrznej instalacji centralnego ogrzewania i włączanie budynków do miejskiej sieci ciepłowniczej,
- 2) przystosowywanie budynków oraz lokali mieszkalnych dla potrzeb osób niepełnosprawnych.

13. Dopuszcza się możliwość zawierania umów o wykonanie remontu mieszkania lub wymianę niektórych elementów stanowiących wyposażenie lokalu przez lokatora za częściowym zwrotem kosztów.

14. Prognozę nakładów finansowych na realizację robót remontowych budynków gminnych w latach 2012-2020 przyjętych jako priorytet, przy założeniu wdrożenia nowych zasad ustalania stawki czynszu przedstawia poniższa tabela:

Tabela nr 17

Kategoria wydatków	Planowane nakłady na realizację robót remontowych w tys. złotych								
	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Roboty remontowe budynków gminnych	500	500	500	500	500	500	300	300	300
Rozbiórki budynków	150	150	150	100	100	100	70	70	70
Roboty konserwacyjne, remonty bieżące	1 200	1 200	1 200	1 000	1 000	1 000	900	900	900
Usuwanie awarii	300	300	300	200	200	200	200	200	200
Orzeczenia, dokumentacja techniczna	50	50	50	20	20	20	20	20	20
Pozostałe remonty	1 300	1 300	1 300	1 180	1 180	1 180	1 010	1 010	1 010
Ogółem - Plan Gmina	3 500	3 500	3 500	3 000	3 000	3 000	2 500	2 500	2 500
	27 000								
Fundusz remontowy wspólnot mieszkaniowych	7 600	7 400	7 300	7 200	7 100	7 000	6 900	6 800	6 650
	63 950								
Razem	11 100	10 900	10 800	10 200	10 100	10 000	9 400	9 300	9 150
w latach 2012-2020	90 950								

15. Przedstawione w tabelach 16 i 17 wartości to szacowane niezbędne koszty do zrealizowania zadań remontowych w latach 2012 – 2020. Kwota w wysokości 6 724 100 zł stanowiąca różnicę pomiędzy niezbędnymi na realizację zadań priorytetowych nakładami w wysokości 33 724 100 zł (tabela nr 16) a planowanymi nakładami na realizację robót remontowych w wysokości 27 000 000 zł (tabela nr 17) zostanie zaktualizowana poprzez zmniejszenie do 2020 roku mieszkaniowego zasobu gminy na skutek rozbiórki budynków oraz sprzedaży lokali.

16. Realizacja Programu winna doprowadzić do podwyższenia stanu technicznego całego zasobu mieszkaniowego, w tym również budynków należących do wspólnot mieszkaniowych z udziałem miasta.

Rozdział IV **Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych**

§ 5. 1. Obowiązujące zasady udzielania bonifikat przy sprzedaży lokali mieszkalnych w trakcie funkcjonowania Programu będą podlegały analizom i ocenom, a w razie potrzeby będą dokonywane ich zmiany.

2. Prognozę sprzedaży mieszkań przyjęto na poziomie ok. 500 lokali w 2012 roku, w latach 2013-2014 po 800 lokali rocznie, a w następnych latach po 250 lokali rocznie, przy założeniu średniej powierzchni sprzedawanego lokalu na poziomie 45 m². Prognozę stanu zasobu mieszkaniowego z uwzględnieniem planowanej sprzedaży lokali gminnych w latach 2012-2020 przedstawia poniższa tabela:

Tabela nr 18

Rok	Liczba sprzedanych lokali	p. u. [m ²]
XII 2012	500	22 500,00
XII 2013	800	36 000,00
XII 2014	800	36 000,00
XII 2015	250	11 250,00
XII 2016	250	11 250,00
XII 2017	250	11 250,00
XII 2018	250	11 250,00
XII 2019	250	11 250,00
XII 2020	250	11 250,00
Ogółem	3600	162 000,00

Przy pełnej realizacji założeń w zakresie prywatyzacji, z zasobu na koniec 2020 roku ubędzie 3 600 mieszkań o powierzchni użytkowej 162 000 m². W okresie realizacji Programu, Miasto będzie na bieżąco monitorowało tempo prywatyzacji zasobu, a w przypadku spadku popytu na nabywanie mieszkań zostaną przedłożone Radzie Miejskiej ewentualne propozycje zmian w tym zakresie.

3. Przyjmuje się za celowe wprowadzenie ograniczeń dotyczących sprzedaży mieszkań na rzecz najemców, wyłączając w szczególności ze sprzedaży lokale mieszkalne :

- 1) w budynkach planowanych do rozbiórki z powodu kolizji z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, bądź złego stanu technicznego i nieopłacalności remontu,
- 2) co do których przewidziana jest zmiana funkcji lub przeznaczenia, wynikająca z ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,
- 3) znajdujące się w budynkach przeznaczonych do realizacji zadań użyteczności publicznej, a w szczególności szkół, przedszkoli lub innych samorządowych jednostek organizacyjnych,
- 4) wynajmowane jako lokale zamienne na czas remontu budynku,
- 5) lokale socjalne,
- 6) przeznaczone do wynajmowania na czas trwania stosunku pracy.

4. W szczególnych przypadkach Miasto skorzysta z uprawnień wynikających z art. 21 ust. 4 i 5 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego dotyczących złożenia najemcy oferty nabycia zajmowanego lokalu oraz wypowiedzenia umowy najmu w przypadku nie przyjęcia oferty nabycia z zastrzeżeniem, że Miasto zapewni najemcy inny lokal zamienny. Działania te mają doprowadzić do zmniejszenia liczby wspólnot z udziałem Miasta, a tym samym zmniejszenia finansowego zaangażowania we wspólnotach, co będzie miało wpływ na poprawę efektywności gospodarowania gminnym zasobem mieszkaniowym.

Rozdział V

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 6. 1. Dążąc do uzyskania stawki czynszu na poziomie umożliwiającym pokrycie faktycznych kosztów utrzymania zasobu mieszkaniowego w stanie nie pogorszonym i rozpoczęcia koniecznego inwestowania w ten zasób, wprowadza się w latach 2013 –2020 jednolitą stawkę bazową czynszu dla lokali mieszkalnych w wysokości 3,00% ustalanego przez Wojewodę wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych, przy czym w przypadku, gdy:

- 1) wskaźnik przeliczeniowy Wojewody ulegnie obniżeniu, stawka bazowa czynszu pozostaje na dotychczasowym poziomie,
- 2) wzrost wskaźnika przeliczeniowego Wojewody spowoduje wzrost stawki bazowej czynszu o co najmniej 5 groszy, stawka ta ulega podwyższeniu.

2. Wprowadza się stawkę czynszu dla lokali socjalnych w wysokości połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w zasobie mieszkaniowym gminy.

3. Wprowadza się stawkę czynszu dla pomieszczeń tymczasowych w wysokości połowy czynszu socjalnego.

4. Dla stawki czynszu obowiązującej w mieszkaniowym zasobie gminy, o której mowa w ust. 1 ustala się system czynników wpływających na poziom czynszu określony w poniższej tabeli:

Tabela nr 19

Nr pozycji	Czynniki wpływające na poziom czynszu	Zniżki/zwyżki techniczne w stosunku do stawki bazowej czynszu
1.	Lokal położony w suterenie.	- 15%
2.	Lokal położony w budynku , kwalifikowanym do rozbiórki ze względu na zły stan techniczny, ujętym w planie rozbiórek zatwierdzonym przez Prezydenta.	- 25%
3.	Lokal położony na trzeciej i wyższej kondygnacji w budynku z windą	+2%
4.	Brak przyłącza gazowego w budynku lub instalacji elektrycznej trójfazowej w lokalu położonym w budynku, w którym przystosowanym źródłem do gotowania jest kuchenka elektryczna.	- 5 %
5.	Brak centralnego ogrzewania z dała czynnego zasilanego z sieci zewnętrznych.	- 10%
6.	Brak instalacji kanalizacyjnej w budynku.	-15%
7.	Brak łazienki Przez łazienkę należy rozumieć przynależne do mieszkania pomieszczenie wyposażone w wannę lub kabinę natryskową oraz instalację umożliwiającą włączenie urządzenia do podgrzania wody lub dostarczającą podgrzaną wodę centralnie. Jeżeli nie ma wydzielonej toalety (WC) wyposażenie obejmuje również miskę ustępową – w tym przypadku zniżka określona w poz. 8 nie przysługuje.	- 10%
8.	Wspólna toaleta (WC) w budynku lub toaleta (WC) wykonana przez najemców za zgodą wynajmującego bez zwrotu kosztów. Przez toaletę (WC) należy rozumieć przynależne do mieszkania pomieszczenie wyposażone w miskę ustępową, w tym również położone poza lokalem w obrębie budynku.	- 15 %
9.	Toaleta (WC) położona poza budynkiem.	- 20 %
10.	Lokal wyposażony w wodomierze i/lub ciepłomierze	+3%
11.	Lokal wyposażony w gniazdo umożliwiające korzystanie z anteny zbiorczej i/lub domofonu	+1%
12.	Lokal położony w budynku wolnostojącym o liczbie lokali do 7 włącznie. Nie dotyczy lokali położonych w budynkach zakwalifikowanych do rozbiórki ze względu na zły stan techniczny	+ 10%

	oraz będących w kolizji z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lubw których wyłączona została sprzedaż.	
13.	Lokale położone w budynkach usytuowanych w części peryferyjnej miasta tj. przy ul. Królewieckiej 299, 301; Witkiewicza, Strumykowej, Iwaszkiewicza, Słonecznikowej, Nowodworskiej 50, Radomskiej 23 i 23B;	- 5 %
1. Maksymalna łączna obniżka stawki bazowej nie może być wyższa niż 40%. 2. W przypadku, gdy jednocześnie zachodzą warunki: a) najemca ze środków własnych wyposażył lokal w instalacje, o których mowa w poz. 4; 5; 6; 7, 8 , 9 oraz prowadzi wymianę i konserwację we własnym zakresie, b) najemcy nie zwrócono równowartości poniesionych nakładów na instalacje wymienione w lit.a przysługują mu obniżki określone w tabeli z tytułu braku instalacji, które sam wykonał. 3. Zwyżka określona w poz.10 zabezpiecza koszty związane z przyszłą legalizacją urządzeń, montażem nowych oraz rozliczaniem mediów. 4. W przypadku, gdy w dacie przejścia lokalu przez najemcę lokal posiadał pomieszczenie przynależne łazienki lub toalety (WC) poza lokalem, a najemca przystosował nowe pomieszczenia w obrębie lokalu na swój koszt bez uzyskania zwrotu kosztów – obniżka, o której mowa w pkt. 2 nie przysługuje. 5. Wspólne korzystanie z toalety (WC) i / lub łazienki przez co najmniej dwóch najemców użytkujących odrębne lokale mieszkalne traktuje się dla potrzeb ustalenia wysokości stawki czynszu – jako brak toalety (WC) i / lub łazienki.		

5. Maksymalna stawka czynszu po zastosowaniu czynników określonych w tabeli Nr 19 nie może przekroczyć 3,00% wartości odtworzeniowej lokalu w skali roku.

6. W mieszkaniowym zasobie gminy, z wyłączeniem lokali socjalnych i pomieszczeń tymczasowych, wprowadza się niezależnie od czynników wpływających na poziom czynszu również obniżki dochodowe według następujących kryteriów określonych w poniższej tabeli:

Tabela nr 20

Dochód w gospodarstwie jednoosobowym	Dochód na jedną osobę w gospodarstwie wieloosobowym	Obniżka dochodowa stawki bazowej czynszu w %
Do 125% najniższej emerytury	Do 85% najniższej emerytury	40%
Powyżej 125% do 150% najniższej emerytury	Powyżej 85% do 100% najniższej emerytury	30%
Powyżej 150% do 200% najniższej emerytury	Powyżej 100% do 150% najniższej emerytury	20%

7. Obniżek dochodowych, o których mowa w ust. 6 nie stosuje się w odniesieniu do lokatorów, którzy:

- 1) zamieszkują w lokalach bez tytułu prawnego lub oddanych w bezpłatne używanie za zgodą Miasta i zalegają z opłatami czynszowymi, chyba że w stosunku do zadłużonego użytkownika lokalu rozłożono na raty bądź odroczone spłatę należności,
- 2) zamieszkują w lokalach podnajętych oraz zajętych samowolnie,
- 3) zamieszkują w lokalach, co do których nie nabywają uprawnień z mocy prawa oraz na podstawie odrębnej uchwały Rady Miejskiej w sprawie zasad wynajmowania lokali mieszkalnych,
- 4) zamieszkują w lokalach, w których prowadzona jest działalność gospodarcza.

8. Obniżki dochodowe przysługują do faktycznej powierzchni użytkowej zajmowanego lokalu, nie więcej jednak niż do:

- a) 35 m² - dla 1 osoby
- b) 40 m² - dla 2 osób
- c) 45 m² - dla 3 osób
- d) 55 m² - dla 4 osób
- e) 65 m² - dla 5 osób
- f) 70 m² - dla 6 osób, a w razie zamieszkiwania w lokalu mieszkalnym większej liczby osób, dla każdej kolejnej osoby powierzchnię użytkową zwiększa się o 5 m².

W przypadku, gdy w lokalu mieszkalnym zamieszkuje osoba posiadająca orzeczenie o niepełnosprawności i uprawnienie do dodatkowego metrażu, to w/w powierzchnię użytkową zwiększa się o 15 m² niezależnie od liczby osób niepełnosprawnych zamieszkających w lokalu.

9. Obniżki dochodowe przyznawane są na okres 12 miesięcy licząc od pierwszego dnia miesiąca następującego po dniu złożenia wniosku.

10. Łączne obniżki dochodowe i techniczne nie mogą przekroczyć 40% stawki bazowej czynszu z zastrzeżeniem, że w lokalach gminnych położonych w budynkach wspólnot mieszkaniowych wyliczona stawka czynszu nie może być niższa od wysokości kosztów zarządu nieruchomością wspólną w obrębie danej nieruchomości. Koszty te obejmują: fundusz remontowy, koszty eksploatacji części wspólnych oraz koszty sprawowania zarządu.

11. W trakcie obowiązywania programu będą monitorowane oraz analizowane skutki zastosowania obniżek dochodowych. W uzasadnionych przypadkach zostaną przedłożone Radzie Miejskiej propozycje zmian w tym zakresie.

Rozdział VI

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy

§ 7. 1. W procesie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy uczestniczą:

- 1) Prezydent Miasta Elbląga,
- 2) Zarząd Budynków Komunalnych w Elblągu.

2. ZBK zarządza, zgodnie ze statutem przyjętym odrębną uchwałą Rady Miejskiej w Elblągu:

- 1) zasobem mieszkaniowym Miasta,
- 2) lokalami użytkowymi oraz nieruchomościami zabudowanymi przeznaczonymi na funkcje publiczne i usługowe,
- 3) terenami osiedlowymi stanowiącymi własność Miasta,
- 4) pozostałymi nieruchomościami, nie przekazanymi do zarządzania innym jednostkom, bądź departamentom Urzędu Miejskiego, do czasu ich trwałego rozdysponowania lub zagospodarowania zgodnie z ustaleniami miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

3. Szczegółowe zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Elbląg określa odrębna uchwała Rady Miejskiej w Elblągu.

4. Realizacja założeń Programu zmierzająca do uzyskania optymalnego poziomu stanu technicznego i ilościowego zasobu mieszkaniowego, zmniejszonego na skutek sprzedaży mieszkań oraz rozbiórek budynków może spowodować w latach przyszłych dokonanie zmian co do sposobu zarządzania tym zasobem.

Rozdział VII

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej

§ 8. 1. Podstawowymi źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej będą:

- 1) dochody czynszowe z lokali mieszkalnych,
- 2) dochody własne gminy, w tym m.in. dochody czynszowe z lokali użytkowych oraz z innych składników majątkowych,

2. Dodatkowymi źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej mogą być:

- 1) dotacje celowe z budżetu państwa przyznawane gminom na podstawie art. 4 ustawy o ochronie praw lokatorów,
- 2) środki unijne np. uzyskane w ramach Europejskiego Funduszu Rozwoju Regionalnego.

3. Przy opracowaniu prognozy wysokości źródeł finansowania gospodarki mieszkaniowej przyjęto następujące założenia:

- 1) dochody z czynszów lokali mieszkalnych wyliczono z uwzględnieniem:

- a) wprowadzenia nowych regulacji czynszowych od dnia 01.01.2013 r. tj. stawki bazowej czynszu najmu lokali mieszkalnych jednolitej dla całego zasobu mieszkaniowego w wysokości 3,00% wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych,
 - b) wprowadzenia stawki czynszu dla lokali socjalnych zgodnie z ustawą,
 - c) zniżki i zwwyżki w stosunku do stawki bazowej czynszu wynikającej ze stanu technicznego lokali mieszkalnych wyliczonej w oparciu o aktualny standard tych lokali – max. obniżka 40%,
 - d) prognozy wysokości i ilości ulg dla najemców z tytułu niskich dochodów w oparciu o aktualną liczbę najemców korzystających z dodatków mieszkaniowych przy założeniu, że z ulgi można skorzystać raz na trzy lata – max. ulga 40%,
 - e) średniorocznego zmniejszenia powierzchni oczynszowanej w wysokości prognozowanej w tabeli nr 18.
- 2) dotację przedmiotową zaplanowano w oparciu o średnie dotacje przyznane w latach 2010-2011 w wysokości zapewniającej terminowe spłaty wykupionych przez bank wierzytelności. W prognozie źródeł finansowania nie uwzględniono dotacji celowych.
 - 3) inne dochody tj. wpływy czynszowe z najmu i dzierżawy lokali użytkowych, terenów, garaży i reklam przyjęto na poziomie planowanych przychodów na 2011 r., z 5 % wzrostem każdego roku.
4. Prognozę wysokości źródeł finansowania gospodarki mieszkaniowej, w tym planowane wpływy czynszowe w latach 2012-2020 przedstawia poniższa tabela:

Tabela nr 21

Źródła finansowania	Prognoza wysokości źródeł finansowania gospodarki mieszkaniowej w tys. zł								
	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Dochody czynszowe lokali mieszkalnych	17 530	20 000	20 650	19 230	16 960	17 740	17 170	15 630	15 460
Dotacja z budżetu miasta	3 800	2 600	2 600	2 600	-	-	-	-	-
Inne dochody	3 390	3 560	3 740	3 930	4 130	4 340	4 560	4 790	5 030
Ogółem	24 720	26 160	26 990	25 760	21 090	22 080	21 730	20 420	20 490

W okresie realizacji Programu Miasto będzie na bieżąco monitorowało wysokość uzyskiwanych dochodów czynszowych lokali mieszkalnych, a w przypadku ich spadku w wyniku zwiększenia ilości i wysokości udzielonych ulg dochodowych zostaną przedłożone Radzie Miejskiej ewentualne propozycje zmian w tym zakresie.

Rozdział VIII

Wysokość wydatków eksploatacyjnych, remontowo-modernizacyjnych oraz kosztów zarządu nieruchomościami wspólnymi

§ 9. 1. Z uwagi na wprowadzenie do polityki czynszowej nowego czynnika obniżającego opłaty z tytułu niskich dochodów, którego efekty finansowe będą możliwe do oceny po około roku, w prognozie wydatków zakłada się rezerwę na ewentualne niedoszacowanie dochodów, która w przypadku jej wystąpienia, zostanie przeznaczona na zwiększenie remontów lokali gminnych, budowę budynków socjalnych oraz pokrycie kosztów za media niepłacących najemców.

2. Przy opracowaniu prognozy wysokości wydatków gospodarki mieszkaniowej przyjęto następujące założenia:

- 1) koszty zarządu nieruchomością wspólną obejmujące zaliczki na fundusz remontowy i eksploatację oraz wynagrodzenie zarządców założono w oparciu o wzrost wydatków z lat poprzednich przy jednoczesnym ich korygowaniu o planowaną sprzedaż lokali,
- 2) spłatę wykupionych wierzytelności podano w oparciu o bankowy harmonogram spłat,

- 3) koszty remontów i konserwacji zaplanowano w oparciu o przyjęte priorytety remontowe i możliwości finansowe zakładu,
- 4) koszty bieżącej eksploatacji zaplanowano w wysokości bieżących wydatków z założeniem, że wzrost cen usług zostanie zbilansowany zmniejszeniem powierzchni,
- 5) koszty zarządu prognozuje się w oparciu o planowane wydatki z 2011 r. z założeniem ich ograniczania co trzy lata w wyniku zmian organizacyjnych, związanych ze zmianą stanu zasobu gminnego tj. zmniejszeniem ilości wspólnot mieszkaniowych z udziałem gminy poprzez sprzedaż ostatnich lokali gminnych w tych nieruchomościach (zgodnie z prognozą sprzedaży przedstawioną w tabeli Nr 18).

3. Prognozę przychodów i wydatków na bieżące utrzymanie mieszkaniowego zasobu gminy przedstawia poniższa tabela:

Tabela nr 22

Wyszczególnienie	Prognozowane przychody i wydatki gospodarki mieszkaniowej w tys. zł w latach 2012-2020								
	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Przychody:	24 720	26 160	26 990	25 760	21 090	22 080	21 730	20 420	20 490
Koszty zarządu nieruchomością wspólną (WM):	11 600	11 250	11 000	10 750	10 500	10 250	10 000	9 750	9 400
<i>fundusz remontowy</i>	7 600	7 400	7 300	7 200	7 100	7 000	6 900	6 800	6 650
<i>eksploatacja</i>	2 500	2 400	2 300	2 200	2 100	2 000	1 900	1 800	1 650
<i>wynagrodzenia</i>	1 500	1 450	1 400	1 350	1 300	1 250	1 200	1 150	1 100
Splata wykupu wierzytelności	2 450	2 670	2 620	3 420	810	0	0	0	0
Koszty remontów i konserwacji	3 500	3 500	3 500	3 000	3 000	3 000	2 500	2 500	2 500
Koszty bieżącej eksploatacji	2 620	2 620	2 620	2 620	2 620	2 620	2 620	2 620	2 620
Koszty zarządu ZBK	4 040	4 040	4 040	3 840	3 840	3 840	3 650	3 650	3 650
Wydatki :	24 210	24 080	23 780	23 630	20 770	19 710	18 770	18 520	18 170

4. Prognozę wysokości jednostkowego czynszu w zasobie mieszkaniowym przedstawia poniższa tabela:

Tabela nr 23

Stawka czynszu	Prognozowana wysokość jednostkowych stawek czynszu w zł/m ² w latach 2012-2020								
	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Bazowa	4,14	8,09	8,26	8,42	8,59	8,76	8,94	9,11	9,30
Średnia wynikowa po ulgach technicznych	4,43	7,20	7,33	7,47	7,62	7,76	7,91	8,06	8,22
Średnia wynikowa po ulgach dochodowych	4,43	5,96	6,91	7,00	6,44	7,05	7,15	6,83	7,12
Średnia uzyskiwana	4,08	5,07	5,87	5,95	5,48	5,99	6,08	5,81	6,05

Rozdział IX

Inne działania racjonalizujące gospodarowanie mieszkaniowym zasobem gminy

§ 10. 1. Zakłada się usprawnienie systemu zamiany lokali w ramach funkcjonującego Biura Zamiany Mieszkań poprzez:

- 1) pomoc mieszkańcom w dokonywaniu dobrowolnych zamian mieszkań,

- 2) poprawę warunków dla najemców zamieszkujących lokale o niższym standardzie na lokale o wyższym standardzie na czas nieoznaczony,
- 3) wyszukiwanie oraz kojarzenie ofert zamian lokali w ramach mieszkaniowego zasobu gminy oraz z innych zasobów,
- 4) uaktywnienie dłużników do dokonywania zamian lokali,
- 5) wymianę lokali mieszkalnych podlegających prywatyzacji, w przypadku gdy najemca nie zamierza skorzystać z prawa pierwokupu nabycia zajmowanego lokalu,
- 6) wymianę lokali mieszkalnych dla rodzin z występującą niepełnosprawnością na lokale dostosowane do potrzeb tych rodzin.

2. Uznaje się za celowe likwidowanie niesamodzielnych lokali mieszkalnych poprzez scalanie mieszkań wspólnych w sytuacji uwolnienia części danego mieszkania oraz odzyskiwania całości mieszkań.

3. Wskazuje się następujące sposoby pozyskiwania do zasobu lokali mieszkalnych, w tym socjalnych, zamiennych oraz tymczasowych pomieszczeń:

- 1) budowa budynków komunalnych i socjalnych,
- 2) adaptacje i modernizacje istniejących budynków stanowiących własność Miasta Elbląg,
- 3) pozyskiwanie lokali i budynków od innych instytucji,
- 4) zakup lokali mieszkalnych na wolnym rynku,
- 5) wynajem od innych podmiotów,
- 6) w ramach PPP,
- 7) w zamian za grunty przekazane inwestorom realizującym inwestycje mieszkaniowe,
- 8) weryfikacja umów najmu lokali mieszkalnych i wypowiedzanie umów tym najemcom, którzy posiadają zaspokojone potrzeby mieszkaniowe w innych zasobach.

4. Dopuszcza się zastosowanie mobilnych całorocznych kontenerów mieszkalnych z przeznaczeniem na lokale socjalne oraz pomieszczenia tymczasowe.

5. Zakłada się utworzenie zasobu tymczasowych pomieszczeń z przeznaczeniem na wynajem na czas oznaczony nie krótszy niż miesiąc i nie dłuższy niż 6 miesięcy.

6. Zakłada się kontynuowanie zamian dla najemców gminnych lokali o obniżonym standardzie na lokale o wyższym standardzie zamieszkiwania lub lepszej lokalizacji w ramach systemu pozyskiwania lokali socjalnych do zasobu celem realizacji wyroków eksmisyjnych. Dopuszcza się dwu i wiele zamiany lokali mieszkalnych w ramach tego systemu. Celem systemu pozyskiwania lokali socjalnych oraz tymczasowych pomieszczeń jest zwiększenie tego zasobu celem realizacji ustawowych obowiązków. Uczestnicy systemu pozyskiwania lokali socjalnych oraz tymczasowych pomieszczeń mogą być jednocześnie uczestnikami systemu zamiany lokali. System pozyskiwania lokali socjalnych oraz tymczasowych pomieszczeń będzie realizowany przez Biuro Zamiany Mieszkań.

7. Wyłącza się możliwość zawierania umów najmu na lokale socjalne oraz tymczasowe pomieszczenia w budynkach wspólnot mieszkaniowych, w których Miasto posiada udziały.

8. Zakłada się wzmocnienie i usprawnienie procesu windykacyjnego poprzez:

- 1) zwiększenie rotacji zadłużonych lokatorów w ramach zasobu mieszkaniowego z wykorzystaniem:
 - a) zamian lokali, w celu racjonalizacji liczby osób zamieszkałych w lokalach, w stosunku do powierzchni oraz kosztów utrzymania lokalu i sytuacji materialnej lokatorów,
 - b) negocjacji z dłużnikami celem ich przekonania do zamian zajmowanych mieszkań, na lokale o niższych kosztach utrzymania pod rygorem wypowiedzenia umowy najmu i prowadzenia postępowania eksmisyjnego zmierzającego do przymusowego przekwaterowania do takiego lokalu,
 - c) wyroków eksmisyjnych w celu ograniczenia przyrostu należności i racjonalizacji kosztów utrzymania lokalu, zwłaszcza w budynkach wspólnot mieszkaniowych, w których Miasto posiada udziały,

- 2) zwiększenie zasobu lokali socjalnych i pomieszczeń tymczasowych, w celu przyspieszenia realizacji wyroków eksmisyjnych poprzez :
 - a) budowę nowych lub adaptację istniejących budynków mieszkalnych,
 - b) wskazywanie, jako lokal socjalny, lokali o obniżonym standardzie z wyłączeniem lokali znajdujących się w budynkach wspólnot mieszkaniowych,
- 3) wzmożenie działań windykacyjnych mających na celu uzyskiwanie wyroków sądowych nakazujących eksmisję zadłużonych lokatorów,
- 4) maksymalne skrócenie procesu windykacji należności, w tym wzmożenie działań w zakresie uzyskiwania nakazów zapłaty oraz egzekwowania należności od dłużników w drodze egzekucji komorniczej, celem ograniczenia przedawniania się należności,
- 5) zbywanie wierzytelności nieściągalnych, podmiotom zewnętrznym umożliwiające odzyskanie tych należności,
- 6) wdrożenie Kompleksowego Programu Naprawczego skierowanego do zadłużonych lokatorów, zakładającego zwiększenie intensywności działań pomocowych dla użytkowników lokali mieszkalnych znajdujących się w zasobie Gminy Miasta Elbląga
- 7) współpracę z MOPS w Elblągu, w przedmiocie rozpoznawania sytuacji socjalno – bytowej dłużników oraz określenia sposobów udzielania pomocy zadłużonym lokatorom;

9. Zakłada się sprzedaż 3600 lokali mieszkalnych do 2020 roku. Miasto będzie zmierzało również do zbycia posiadanych lokali w budynkach wspólnot mieszkaniowych.

10. Miasto będzie kontynuowało współpracę z ETBS w celu zwiększenia oferty mieszkaniowej dla rodzin o średnich dochodach m.in. poprzez przekazywanie gruntów gminnych oraz udział w finansowaniu infrastruktury technicznej niezbędnej do realizacji budownictwa mieszkaniowego społecznego.

11. Wskazuje się na potrzebę przyspieszenia działań w zakresie przekazywania wspólnotom mieszkaniowym terenów przyległych do budynków wspólnot dla zapewnienia prawidłowego i racjonalnego korzystania z budynków i urządzeń z nimi związanych. W tym celu będą podejmowane następujące działania:

- 1) występowanie do wspólnot mieszkaniowych z ofertą wydzierżawienia gruntów przyległych do nieruchomości wspólnot,
- 2) kontynuowanie likwidacji chaotycznej zabudowy terenów (komórek, altanek, garaży blaszanych lub murowanych oraz wiat),
- 3) dopuszcza się, w miarę możliwości finansowych w ramach budżetu miasta, wsparcie finansowe dla wspólnot mieszkaniowych na modernizację podwórek oraz tworzenie nowej infrastruktury osiedlowej,
- 4) występowanie do właścicieli wyodrębnionych lokali na podstawie art. 209a ustawy o gospodarce nieruchomościami z roszczeniem o nabycie udziałów w działkach przyległych.

Rozdział X

Pomoc Miasta dla rodzin z zadłużeniem czynszowym zajmujących lokale mieszkalne w gminnym zasobie mieszkaniowym

§ 11. Zakłada się kontynuowanie programu pomocowego Miasta mającego na celu wsparcie najuboższych rodzin w uregulowaniu należności czynszowych poprzez :

- 1) rozkładanie na raty lub odraczanie spłaty zaległości czynszowych przez ZBK w formie ugody na podstawie uchwały Rady Miejskiej w Elblągu w sprawie szczegółowych zasad, sposobu i trybu umarzania, odraczania lub rozkładania na raty spłaty należności pieniężnych mających charakter cywilnoprawny przypadających Gminie Miasto Elbląg oraz jej jednostkom podległym, a także wskazania organu i osób do tego uprawnionych,
- 2) proponowanie w szerokim zakresie zamian lokali, w tym na lokale mniejsze o niższym standardzie z niższym czynszem w ramach ofert Biura Zamiany Mieszkań,
- 3) usprawnienie funkcjonowania programu odpracowywania zaległości czynszowych jako formy spłaty zaległości poprzez wykonywanie prostych prac porządkowych w obrębie terenów gminnych,
- 4) ponowne zawieranie umów najmu lokali mieszkalnych z osobami, które częściowo lub całkowicie spłaciły należność główną w celu umożliwienia tym osobom korzystania z dodatku mieszkaniowego,

- 5) stałą współpracę z MOPS w Elblągu w zakresie możliwości udzielenia pomocy dłużnikowi na podstawie diagnozy społecznej środowiska dłużnika (wywiad).

Rozdział XI

Przepisy przejściowe

§ 12. 1. Przyjmuje się następujące zasady ustalania stawek czynszu dla zasobu mieszkaniowego Miasta Elbląga na 2012 rok :

- 1) stawki czynszu w zasobie mieszkaniowym Miasta Elbląga w 2012 roku pozostają bez zmian tj. na poziomie 2011 roku, wynikającym z poprzedniej uchwały Rady Miejskiej,
- 2) czynsz za lokale mieszkalne jest ustalany na podstawie stawki bazowej czynszu określonej kwotowo z uwzględnieniem czynników podwyższających i obniżających poziom czynszu,
- 3) maksymalna stawka czynszu po uwzględnieniu czynników wpływających na poziom czynszu nie może przekroczyć 3% wartości odtworzeniowej lokalu w skali roku.

2. Wysokość stawek czynszu przedstawia poniższa tabela:

Tabela nr 24

Lp.	Grupy lokali	Wysokość stawki czynszu na 2012 rok może być ustalona do kwoty w zł/m ² /m-c
1.	Grupa 1 - wynajem lokali w budynkach wybudowanych do końca 1994 r.	4,14 Dla grupy 1 – tabela czynników winna być stosowana w taki sposób aby czynsz nie przekroczył 3% wartości odtworzeniowej lokali
2.	Grupa 2 - wynajem lokali w budynkach wybudowanych po 1994 r.	5,28 Dla grupy 2 – tabela czynników winna być stosowana w taki sposób aby czynsz nie przekroczył 3% wartości odtworzeniowej lokali
3.	Grupa 3 - wynajem lokali w trybie art. 30 ust.1 ustawy o ochronie praw lokatorów	3% wartości odtworzeniowej lokali Dla grupy 3 – tabeli czynników nie stosuje się
4.	Grupa 4 - lokale socjalne	Czynsz w wysokości 50% najniższego czynszu obowiązującego w lokalach gminnych Dla grupy 4 – tabeli czynników nie stosuje się
5.	Grupa 5 - pomieszczenia tymczasowe	Czynsz w wysokości 50% czynszu obowiązującego w lokalach socjalnych Dla grupy 5 – tabeli czynników nie stosuje się
6.	Grupa 6 - gminne lokale mieszkalne w budynkach spółdzielni mieszkaniowych	Czynsz ustala się w wysokości odpowiadającej kosztom eksploatacji i remontów ponoszonych przez członków spółdzielni Dla grupy 5 – tabeli czynników nie stosuje się

3. Ustala się czynniki wpływające na poziom czynszu:

Tabela nr 25

Nr pozycji	Czynniki wpływające na poziom czynszu	Obniżka / zwwyżka w stosunku do stawki bazowej
1.	Lokal położony w suterenie	- 10%
2.	Lokal położony w budynku kwalifikowanym do rozbiórki ze względu na zły stan techniczny ujętym w planie rozbiórek zatwierdzonym przez Prezydenta	- 10%
3.	Brak przyłącza gazowego w budynku lub instalacji elektrycznej trójfazowej w lokalu położonym w budynku, w którym przystosowanym źródłem do gotowania jest kuchenka elektryczna.	- 5 %
4.	Brak centralnego ogrzewania zdalczynnego zasilanego z sieci zewnętrznych.	- 10%
5.	Brak instalacji kanalizacyjnej w budynku.	-15%
6.	Brak łazienki Przez łazienkę należy rozumieć przynależne do mieszkania pomieszczenie wyposażone w wannę lub kabinę natryskową oraz instalację umożliwiającą włączenie urządzenia do podgrzania wody lub dostarczającą podgrzananą wodę centralnie. Jeżeli nie ma wydzielonej toalety (WC) wyposażenie obejmuje również miskę klozetową – w tym przypadku niższa określona w poz. 7 nie przysługuje.	- 10%
7.	Brak toalety (WC) rozumianej jako przynależne do mieszkania pomieszczenie wyposażone w miskę ustępową, w tym również położone poza lokalem w obrębie budynku	- 15 %
8.	Toaleta (WC) położona poza budynkiem	- 10 %
9.	Lokal o powierzchni użytkowej powyżej 80 m ² , w którym na osobę przypada powyżej 20 m ² powierzchni użytkowej	+15%
10.	Lokal położony w budynku wolnostojącym o liczbie lokali do 5 włącznie. Nie dotyczy lokali położonych w budynkach: zakwalifikowanych do rozbiórki ze względu na zły stan techniczny oraz będących w kolizji z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.	+ 15%
11.	Lokale położone w budynkach leżących w części peryferyjnej miasta tj. przy ul. Królewickiej 299, 301; Witkiewicza, Strumykowej, Iwaskiewicza, Słonecznikowej, Fromborskiej 37, Nowodworskiej 50, Radomskiej 23 i 23B; Chrobrego 28; Łęczycka 46;	- 5 %
12.	Lokal położony w budynku , w którym wykonano remont z wykorzystaniem kredytu bankowego. Zwwyżkę wprowadza się w przypadku : wspólnot mieszkaniowych - od daty wprowadzenia w życie nowej wysokości odpisu na fundusz remontowy w związku z podjętą przez wspólnotę mieszkaniową uchwałą o zaciągnięcie kredytu bankowego, budynków w 100% gminnych – od daty odbioru technicznego robót budowlanych i rozpoczęcia spłaty kredytu Okres obowiązywania zwwyżki ustala się do czasu spłaty całości kredytu wraz z odsetkami.	+ 1,00 zł/m ² pow. użytkowej lokalu <i>(przez cały okres kredytowania)</i>
1. Maksymalna obniżka stawki bazowej nie może być wyższa niż 50%. 2. W przypadku, gdy jednocześnie zachodzą warunki: a) najemca ze środków własnych wyposażył lokal w instalacje, o których mowa w poz. 3; 4; 5; 6; 7 oraz prowadzi wymianę i konserwację we własnym zakresie, b) najemcy nie zwrócono równowartości poniesionych nakładów na instalacje wymienione w lit.a przysługują mu obniżki określone w tabeli z tytułu braku instalacji, które sam wykonał. 3. W przypadku, gdy w dacie przejęcia lokalu przez najemcę lokal posiadał pomieszczenie przynależne łazienki lub toalety (WC) poza lokalem a najemca przystosował nowe pomieszczenia w obrębie lokalu na swój koszt bez uzyskania zwrotu kosztów – obniżka, o której mowa w pkt. 2 nie przysługuje. 4. Wspólne korzystanie z toalety (WC) i / lub łazienki przez co najmniej dwóch najemców użytkujących odrębne lokale mieszkalne traktuje się dla potrzeb ustalenia wysokości stawki czynszu – jako brak toalety (WC) i / lub łazienki. 5. Maksymalna stawka czynszu po zastosowaniu w/w czynników nie może przekroczyć 3% wartości odtworzeniowej lokalu w skali roku.		

4. Ustala się następujące obniżki czynszu:

- 1) w wysokości 10% naliczonej stawki czynszu – jeśli średni dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego nie przekracza 50% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym i 75% tej kwoty w gospodarstwie jednoosobowym,

- 2) w wysokości 15% naliczonej stawki czynszu – jeśli średni dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego nie przekracza 25% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym i 50% tej kwoty w gospodarstwie jednoosobowym.

Rozdział XII

Podsumowanie

§ 13. Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta umożliwi racjonalne gospodarowanie mieszkaniowym zasobem gminy zmierzając do:

- 1) optymalizacji wielkości zasobu mieszkaniowego, w tym określenia zasobu mieszkaniowego nie podlegającego sprzedaży,
- 2) racjonalizacji polityki czynszowej poprzez dostosowanie wysokości opłat czynszowych do faktycznych kosztów utrzymania zasobu mieszkaniowego,
- 3) utrzymania zasobu mieszkaniowego na odpowiednim poziomie technicznym oraz podwyższenia standardu budynków i lokali poprzez odpowiednie zaplanowanie i realizację remontów budynków i lokali,
- 4) racjonalnej sprzedaży lokali mieszkalnych,
- 5) usprawnienia oraz rozszerzenia oferty w ramach systemu zamiany mieszkań,
- 6) usprawnienia procesu windykacyjnego,
- 7) wdrożenia systemu pozyskiwania lokali socjalnych oraz pomieszczeń tymczasowych w ramach istniejącego zasobu mieszkaniowego gminy,
- 8) pozyskiwania do zasobu nowych lokali mieszkalnych oraz socjalnych poprzez budowę budynków, modernizację i adaptację nieruchomości gminnych, pozyskiwanie lokali w ramach PPP, w zamian za grunty przekazywane dla inwestorów budownictwa mieszkaniowego,
- 9) sukcesywnego zagospodarowania przestrzennego terenów osiedlowych w celu osiągnięcia ładunku przestrzennego w mieście, zgodnie z przyjętymi planami zagospodarowania przestrzennego.