

Uchwała Nr _____

**Rady Miejskiej Rydzyny z dnia 28 grudnia 2020 roku
w sprawie Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Rydzyna na
lata 2021 – 2025.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2020r., poz. 713 z późn. zm.), w związku z art. 21 ust. 1 pkt 1 oraz ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2020r., poz. 611), Rada Miejska Gminy Rydzyna uchwala, co następuje:

§ 1.

Uchwala się Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Rydzyna na lata 2021-2025, którego treść stanowi załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Rydzyna.

§ 3.

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

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY RYDZYNA NA LATA 2021-2025

WPROWADZENIE

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Rydzyna na lata 2021 – 2025 jest dokumentem strategicznym, określającym zasady oraz cele prowadzonej przez Gminę polityki mieszkaniowej.

Gmina Rydzyna posiada i tworzy mieszkaniowy zasób w celu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych lokalnej wspólnoty samorządowej.

Gmina Rydzyna przyjmuje następujące priorytety w gospodarowaniu lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Rydzyna:

- 1) dążenie do optymalnego wykorzystania mieszkaniowego zasobu Gminy poprzez zmniejszenie liczby niezagospodarowanych lokali mieszkalnych,
- 2) u efektywnienie dotychczas stosowanych oraz wprowadzenie nowych instrumentów służących skutecznemu egzekwowaniu należności z tytułu korzystania z lokali mieszkalnych i minimalizowaniu zadłużeń,
- 3) skuteczną poprawę stanu technicznego lokali mieszkalnych wchodzących w skład zasobu w szczególności poprzez:
 - a) planowanie i realizację koniecznych remontów,
 - b) zmianę sposobu ogrzewania opartego na paliwach stałych na inne systemy grzewcze w celu ograniczenia zanieczyszczenia powietrza i poprawy efektywności energetycznej,
- 4) racjonalizacja wynajmu gminnych lokali mieszkalnych w ramach rozwiązań służących dostosowaniu wielkości wynajmowanych lokali do potrzeb i możliwości najemców,
- 5) optymalizacji struktury własnościowej budynków z lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Rydzyna w celu zmniejszenia kosztów utrzymania zasobu.

Dział I.

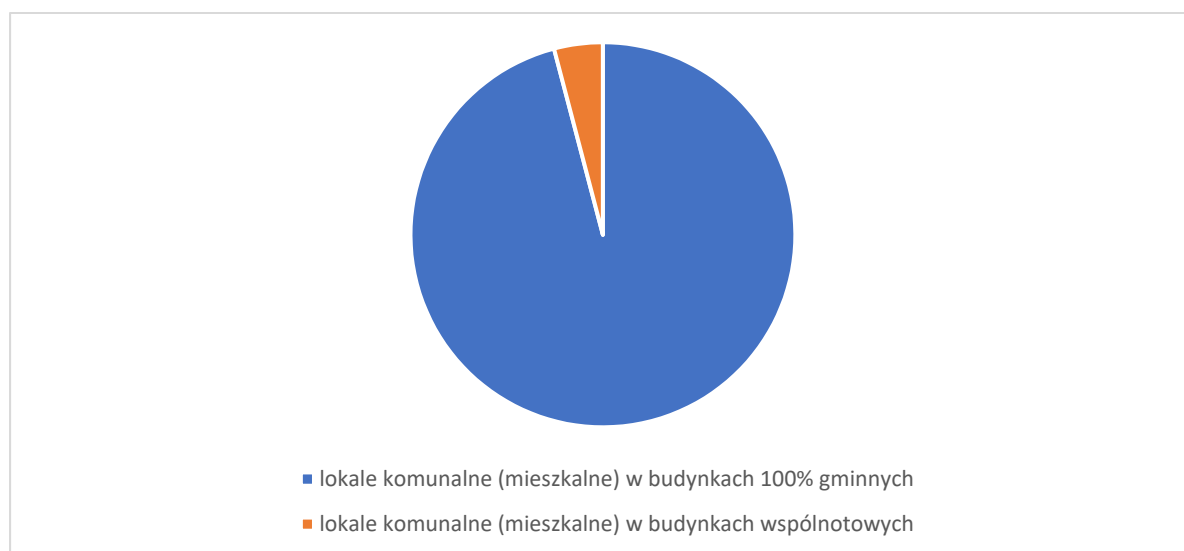
Określenie wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Rydzyna w poszczególnych latach

Rozdział 1

Wielkość zasobu mieszkaniowego

§ 1.1 Zasób mieszkaniowy Gminy Rydzyna według stanu na dzień 31 grudnia 2019 roku wynosi 96 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni 4 663,40 m², w tym:

- 1) 75 lokali mieszkalnych w 24 budynkach będących w 100% własnością gminy,
- 2) 21 lokali mieszkalnych w 10 budynkach należących do 8 wspólnot mieszkaniowych.



Wykres 1 - Wielkość zasobu mieszkaniowego Gminy Rydzyna na dzień 31 grudnia 2019 roku.

2. Według stanu na dzień 31 grudnia 2019 roku Gmina Rydzyna dysponuje dwoma lokalami mieszkalnymi spełniającymi walory lokalu przewidzianego do najmu socjalnego lokalu.

3. Przewiduje się zmianę wielkości zasobu mieszkaniowego Gminy Rydzyna w poszczególnych latach obowiązywania niniejszego programu polegająca na spadku liczby mieszkań wynikającą z intensyfikacji sprzedaży lokali mieszkalnych.

4. Stosownie do możliwości finansowych Gminy podejmowane będą działania zmierzające do pozyskania lokali mieszkalnych przez remont lub rewitalizację istniejącego lub pozyskanego zasobu.

Rozdział 2

Stan techniczny zasobu mieszkaniowego

§ 2.1. Stan techniczny zasobu mieszkaniowego określa się na podstawie okresowych kontroli wykonywanych przez uprawniony podmiot zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku – Prawo budowlane.

Znajomość stanu technicznego zasobu i systematyczne szacowanie stopnia zużycia budynków pozwala racjonalnie planować remonty bieżące i kapitalne oraz prawidłowo zarządzać substancją mieszkaniową.

2. Stan techniczny zasobu mieszkaniowego przedstawia poniższa tabela.

Stan techniczny	Budynki gminne		Budynki wspólnot mieszkaniowych	
	liczba	Udział % w zasobie	liczba	Udział % w zasobie
bardzo dobry	1	4,17	2	20
dobry	10	41,66	2	20
średni	12	50,00	5	50
zły	1	4,17	1	10
OGÓŁEM	24	100	10	100

Dwa budynki położone w Rydzynie przy ulicy Wolności 4 oraz przy Placu Zamkowym 6 wymagają kapitalnego remontu. Obiekty te są wpisane do rejestru zabytków, co wiąże się z ponoszeniem nakładów finansowych w podwyższonej wysokości. Pozostałe budynki wymagają inwestycji w zakresie remontów mających na celu uzyskania jak najlepszego stanu technicznego budynków.

3. Wykaz budynków określający czas ich powstania prezentuje poniższa tabela:

Lp.	Położenie budynku	Czas powstania
1	Rydzyzna, ul. Zamkowa 1	XVIII/XIX w.
2	Rydzyzna, ul. Zamkowa 1a	XVII/XIX w.
3	Rydzyzna, ul. Zamkowa 2 (budynek szkoły podstawowej)	1900r.
4	Rydzyzna, ul. Rynek 14	XVIII w.
5	Rydzyzna, ul. Rynek 14A	XVIII w.
6	Rydzyzna, ul. Wolności 1	XVIII w.
7	Rydzyzna, ul. Wolności 4	XVIII/XIX w.
8	Rydzyzna, ul. Wolności 4A	XVIII/IXI w.
9	Rydzyzna, ul. Mickiewicza 2	1 ćw. XX w.
10	Rydzyzna, ul. Mickiewicza 2A	XVIII – XIX w.
11	Rydzyzna, ul. Kościelna 5	XVIII – XIX w.
12	Rydzyzna, ul. Rzeczypospolitej 6	2 poł. XIX w.
13	Rydzyzna, ul. Rzeczypospolitej 7	1937 – 1938r.
14	Rydzyzna, ul. Konstytucji 3 Maja 17	1 ćw. XX w.
15	Rydzyzna, ul. Kościuszki 3	k. XIX w.
16	Rydzyzna, ul. Kościuszki 23	1911r.
17	Rydzyzna, ul. Kościuszki 54	I poł. XX w.
18	Rydzyzna, ul. Leszczyńskiego 1	XIX w.

19	Rydzyzna, ul. Leszczyńskiego 2	XIX w.
20	Rydzyzna, ul. Słowackiego 3	4 ćw. XIX w.
21	Rydzyzna, ul. Słowackiego 5	XVIII / XIX w.
22	Rydzyzna, Pl. Zamkowy 6	1779r.
23	Rydzyzna, ul. Komisji Edukacji Narodowej 10	ok. 1970 r. XX w.
24	Kłoda 51	k. XIX w.
25	Tarnowa Łąka 79	k. XIX w.
26	Rojęczyn 1	XX w.
27	Kaczkowo 37	pocz. XX w.
28	Pomykowo 3	pocz. XX w.
29	Nowa Wieś 61	1930r.
30	Dąbcze 39	pocz. XX w.
31	Dąbcze 39B	1983r.
32	Dąbcze 72	poł. XX w.
33	Jabłonna 6	1 ćw. XX w.
34	Jabłonna 32	pocz. XX w.

4. Z ogólnej liczby 96 lokali mieszkalnych zasobu gminnego, 96 lokali wyposażonych jest w instalację elektryczną i wodną, 69 lokali podłączonych jest do kanalizacji, 12 lokali posiada gaz sieciowy. 39 lokali posiada ogrzewanie centralne, zaś 57 lokali mieszkalnych ogrzewanych jest piecami kaflowymi. Jeden lokal mieszkalny nie posiada węzła sanitarnego w obrębie lokalu mieszkalnego.

5. W latach 2021 – 2025 stosownie do możliwości finansowych gminy, prowadzone będą remonty, modernizacje budynków mieszkalnych 100% gminnych w celu polepszenia ich stanu technicznego oraz warunków mieszkaniowych lokatorów. Za cel priorytetowy przy realizacji inwestycji i remontów będzie usuwanie stanów awaryjnych zagrażających bezpieczeństwu mieszkańców oraz konstrukcji technicznej budynków, zmiana sposobu ogrzewania opartego dotychczas na paliwach stałych w celu ograniczenia zanieczyszczenia powietrza i poprawy efektywności energetycznej. W dalszej perspektywie podejmowane będą działania podnoszące standard zamieszkiwania.

Nadto gmina stosownie do posiadanych udziałów partycypuje w remontach i modernizacji budynków, w których funkcjonują wspólnoty mieszkaniowe.

Dział II.

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

Rozdział 1.

Analiza potrzeb mieszkaniowych

§ 3.1. Gmina podejmuje działania zmierzające do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej. Do działań należą przede wszystkim:

- 1) Zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych osiągających niskie dochody:
 - a) w przypadku osób ubiegających się o najem socjalny lokalu,
 - b) w sytuacji mieszkań do remontu na koszt przyszłego najemcy;

2) realizacja wyroków sądowych, w których sąd orzekł o uprawnieniu do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu.

2. Wypełniając normę zawartą w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego tworzenia zasobu tymczasowych pomieszczeń, Gmina Rydzyna będzie zmierzała do współpracy z podmiotami prywatnymi w zakresie najmu pomieszczeń celem przeznaczenia ich na realizację wyroków eksmisyjnych przyznających pozwanym uprawnienie do pomieszczenia tymczasowego. Powyższe następować będzie w przypadku braku wystarczających możliwości po stronie gminy.

3. Na dzień podjęcia uchwały o przydział lokalu mieszkalnego ubiegało się 19 wnioskodawców (dotyczy również wniosków złożonych w latach poprzednich).

Rozdział 2

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji

§ 4.1. Potrzeby w zakresie remontów budynków mieszkalnych i lokali mieszkalnych należących do mieszkaniowego zasobu Gminy Rydzyna określane są na podstawie stanu technicznego budynków wynikających z przeglądów technicznych prowadzonych w oparciu o regulacje ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku – Prawo budowlane, a także opinii, wizji lokalnych czy nakazów. Priorytetowy charakter mają potrzeby remontowe w zakresie eliminacji zagrożenia bezpieczeństwa osób użytkujących obiekty i osób trzecich, zabezpieczenia przeciwpożarowego budynków, czynności podnoszących energooszczędność budynków mieszkalnych i mających na celu zmianę ogrzewania na niskoemisyjne, wyłączenia z użytkowania obiektów, których kompleksowy remont jest niezasadny ekonomicznie.

2. Czynnikiem wpływającym na stan techniczny budynków stanowiących własność Gminy jest wiek, ogólna kondycja budynku i konieczność dostosowania do aktualnie obowiązujących przepisów techniczno- budowlanych.

Działania remontowe wymagają robót odpowiednich do stopnia zużycia, wartości historycznej i zabytkowej, a także przewidywanego okresu eksploatacji budynku.

Prace remontowe realizowane są stosownie do możliwości finansowych Gminy, które nie pokrywają w pełni istniejących w tym zakresie realnych potrzeb.

3. Plan remontów na lata 2021 – 2025 przyjmuje za celowe uzyskanie poprawy stanu technicznego zasobu mieszkaniowego przy założeniu pierwszeństwa tych robót, które usuwają stan zagrożenia, od których zależy bezpieczeństwo mieszkańców.

4. Wydatki planowane na remonty i inwestycje zasobu komunalnego prezentuje poniższa tabela. Dopuszcza się możliwość zmian wysokości przewidywanych wydatków w poszczególnych latach uzależnioną od możliwości finansowych gminy lub uzyskania środków ze źródeł dodatkowych.

Lp.	Zakres rzeczowy/prognozowana wartość prac w tys. zł	2021	2022	2023	2024	2025
1.	Koszty remontów i modernizacji	206	176	171	161	161
1.1	Roboty dekarские	150	120	120	120	120
1.2	Prace tynkarsko-malarskie	15	15	15	10	10
1.3	Prace stolarskie (wymiana drzwi, okien,	35	35	30	25	25

	balustrad, itp.)					
1.4	Prace zdruńskie (naprawa, konserwacja pieców kaflowych)	6	6	6	6	6
2.	Koszty bieżącej eksploatacji	33	33,4	34	32,6	33,5
2.1	Roboty różne (awarie)	5	5	5	5	5
2.2	Naprawa i konserwacja instalacji wodno – kanalizacyjnej	10	10	10	8	8
2.3	Naprawa, konserwacja i wymiana instalacji elektrycznej	12	12,4	13	13,6	14,5
2.4	Dokumentacje, ekspertyzy, przeglądy techniczne	4	4	4	4	4
2.5	Inne	2	2	2	2	2
3.	Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi	19	19	19	19	19
1-3	RAZEM	258	228,4	224	212,6	213,5

Dział III.

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach.

Rozdział 1

Sprzedaż mieszkań komunalnych

§ 5.1. Sprzedaż mieszkań z zasobu mieszkań komunalnych odbywa się na zasadach określonych przepisami ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami oraz ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali. Szczegółowe zasady określa właściwa uchwała Rady Miejskiej Rydzyny.

2. W przypadku przeznaczenia lokalu mieszkalnego do sprzedaży pierwszeństwo w ich nabyciu przysługuje najemcom lokali, z którymi umowy zawarte zostały na czas nieoznaczony. Sprzedaż następuje wówczas w trybie bezprzetargowym.

3. Wyrażenie przez najemcę woli nabycia lokalu mieszkalnego nie powoduje powstania roszczenia o sprzedaż lokalu mieszkalnego.

4. Przedmiotem sprzedaży na warunkach i za cenę ustaloną w trybie przetargowym mogą być lokale mieszkalne wole od zasiedlenia, jeżeli jest to gospodarczo i ekonomicznie uzasadnione.

Rozdział 2.

Prognozowana sprzedaż mieszkań.

§ 6.1. Prognozuje się, że w latach obowiązywania niniejszego programu do sprzedaży zostaną przeznaczone 26 mieszkań o łącznej powierzchni 1179,50 m², z czego 24 mieszkania w trybie bezprzetargowym na rzecz głównych najemców i 2 lokale mieszkalne w trybie przetargu nieorganicznego.

2. Planowaną sprzedaż lokali mieszkalnych obrazuje poniższa tabela:

Lp.	Wyszczególnienie	Pow. użytkowa w m ²	Ilość lokali
1	Rydzyzna, ul. Kościuszki 54	80,00	2

2	Rydzyzna, ul. Rzeczypospolitej 6	133,60	3
3	Rydzyzna, ul. Rzeczypospolitej 7	152,10	3
4	Rydzyzna, ul. Rynek 14	104,10	2
5	Rydzyzna, ul. Rynek 14A	20,40	1
6	Rydzyzna, ul. Wolności 1	157,70	4
7	Rydzyzna, ul. Zamkowa 1	98,30	2
8	Rydzyzna, ul. Zamkowa 1A	35,40	1
9	Rydzyzna, Plac Zamkowy 6	59,10	1
10	Dąbcze 72	95,20	2
11	Rydzyzna, ul. Słowackiego 3	243,60	5
	RAZEM	1179,50	26

3. Przyjmuje się, iż sprzedaży mogą podlegać również inne lokale mieszkalne jeżeli przemawiają za tym względy racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

4. Przeznaczenie do sprzedaży lokali mieszkalnych w budynkach stanowiących wyłączną własność Gminy Rydzyna będzie następowało po przeprowadzonej uprzednio analizie zasadności ich zbycia. Analizie podjęte zostaną te budynki, w których wolę skorzystania z pierwszeństwa w nabyciu położonych w nich lokali mieszkalnych zgłosi większość najemców oraz w sytuacji gdy będzie to uzasadnione z punktu widzenia racjonalnego gospodarowania mieniem gminy.

5. Gmina Rydzyna planuje realizację procesu wycofywania udziałów Gminy w budynkach wspólnot mieszkaniowych, w szczególności w sytuacjach, gdy w nieruchomościach udział Gminy wynosi mniej niż 50%.

6. Nie przeznaczają się do sprzedaży w trybie bezprzetargowym lokalu mieszkalnego z uwagi na:

- 1) położenie na obszarze, który w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego lub w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania Gminy Rydzyna ma inne przeznaczenie niż mieszkaniowe;
- 2) usytuowanie w budynku, dla którego przeznaczona jest zmiana funkcji;
- 3) położenie lokalu mieszkalnego w budynkach wybudowanych po 05 grudnia 1990 roku;
- 4) objęcie najmem socjalnym;
- 5) stwierdzone zaległości czynszowe;
- 6) niesamodzielność lokali;
- 7) inne przyczyny prawne uniemożliwiające sprzedaż lokalu.

7. Lokal mieszkalny może być wyłączony ze sprzedaży także w innych od powyższych przypadkach, w szczególności może być wyłączony ze sprzedaży lokal mieszkalny znajdujący się w budynku wpisanym do rejestru zabytków.

8. Lokale mieszkalne znajdujące się w budynkach stanowiących własność Gminy Rydzyna obejmujących do trzech lokali mieszkalnych mogą być sprzedane, jeżeli następuje równoczesna sprzedaż wszystkich lokali.

Dział IV.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

Rozdział 1.

Zasady ogólne

§ 7.1. Gmina Rydzyna prowadzi racjonalną politykę czynszową, która zmierza do utrzymania zasobu mieszkaniowego na odpowiednim poziomie technicznym i estetycznym.

2. Stawkę bazową czynszu dla zasobu mieszkaniowego Gminy Rydzyna za 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych ustala Burmistrz Miasta i Gminy Rydzyna w drodze zarządzenia, na podstawie postanowień niniejszej uchwały, mając na uwadze wydatki związane z utrzymaniem lokalu.

3. Stawka czynszu najmu za lokal objęty najmem socjalnym oraz za pomieszczenie tymczasowe nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w mieszkaniowym zasobie Gminy Rydzyna.

4. Do stawki czynszu określonej w ust. 3 nie stosuje się czynników obniżających i podwyższających wartość użytkowa lokali.

5. Stawkę bazową czynszu podwyższa się nie częściej niż raz w roku, przy czym założeniem polityki czynszowej Gminy Rydzyna będzie dążenie do zrównoważenia wydatków na utrzymanie zasobu komunalnego z dochodami z tytułu czynszów za najem lokali mieszkalnych, przyjmując założenie, że w 2025 roku stawka czynszu nie przekroczy 3% wartości odtworzeniowej, wyliczonej według wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych określonej obwieszczeniem Wojewody.

6. Czynsz najmu lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Rydzyna oraz inne opłaty, w tym opłaty niezależne od właściciela, płatne są z góry do 25-go dnia każdego miesiąca na wskazany przez właściciela rachunek bankowy.

7. Zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego uzależnione jest od wpłacenie przez najemcę kaucji zabezpieczającej pokrycie należności z tytułu najmu.

Rozdział 2.

Zasady ustalania stawek czynszu

§ 8.1. Stawki czynszu najmu za 1m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych wchodzących w skład zasobu Gminy Rydzyna są ustalane z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających ich wartość użytkową.

2. Gmina Rydzyna, nie częściej niż co 2,5 roku, weryfikuje spełnienie przez najemców, z wyłączeniem umów najmu socjalnego lokalu, kryteria wysokości dochodu uzasadniającej oddanie w najem lub podnajem lokalu.

3. Na pisemne żądanie Gminy, najemca zobowiązany jest do złożenia deklaracji o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających złożenie deklaracji.

W przypadku niezłożenia deklaracji Gmina naliczy podwyższony czynsz w kwocie odpowiadającej 5% wartości odtworzeniowej w skali roku.

Rozdział 3.

Czynniki wpływające na wysokość czynszu najmu poprzez podwyższenie lub obniżenie wartości użytkowej lokalu.

§ 9.1. Ze względu na położenie budynku, w którym znajduje się lokal wprowadza się podział Gminy na strefy: miejską i peryferyjną. Strefa miejska obejmuje miasto Rydzyna zaś strefa peryferyjna obejmuje obszar wiejski Gminy Rydzyna.

2. Stawka bazowa czynszu dla lokali położonych w strefie peryferyjnej ulega obniżeniu o 5%.

3. Ze względu na położenie lokalu w budynku, stawka bazowa czynszu:

1) w budynkach wolnostojących jednorodzinnych - ulega podwyższeniu o 10%,

2) dla lokali położonych na poddaszu - ulega obniżeniu o 10%.

4. Wprowadza się następujące czynniki obniżające wartość użytkową lokali ze względu na wyposażenie lokalu i budynku w urządzenia techniczne i instalacje:

1) lokale bez gazu przewodowego – stawka bazowa czynszu ulega obniżeniu o 5%,

2) lokale ze wspólną używalnością ubikacji, łazienki i kuchni, za każdą wspólność stawka bazowa czynszu ulega obniżeniu o 5%,

3) lokale bez instalacji wodno-kanalizacyjnej – stawka bazowa czynszu ulega obniżeniu o 10%,

4) lokale bez ustępu w mieszkaniu – stawka bazowa czynszu ulega obniżeniu o 10%,

5) lokale bez łazienki w mieszkaniu – stawka bazowa czynszu ulega obniżeniu o 10%,

6) lokale z ogrzewaniem piecowym – stawka bazowa czynszu ulega obniżeniu o 10%.

5. łączne obniżenie stawek czynszu za najem lokali mieszkalnych nie może przekroczyć 50%.

Rozdział 4.

Inne zmiany wysokości stawek czynszu w trakcie trwania umowy

§ 10.1. Przyjmuje się, że celowe jest dokonywanie zmian w wysokości czynszu w czasie trwania stosunku najmu w przypadku gdy:

1) nastąpi zwiększenie wartości użytkowej lokalu w wyniku ulepszeń dokonanych przez wynajmującego;

2) zmniejszy się wartość użytkowa lokalu wskutek zmniejszenia się wyposażenia technicznego lokalu, pogorszenia stanu technicznego budynku bądź powstania lub ujawnienia się wad ograniczających przydatność lokalu.

2. Za podstawę dokonania zmian w wysokości czynszu w przypadku określonym w ust. 1 powinien być protokół potwierdzający stan faktyczny uzasadniający podwyżkę lub obniżkę czynszu.

3. Wprowadzenie przez najemcę ulepszeń lokalu mieszkalnego na jego koszt za zgodą wynajmującego i na podstawie pisemnej umowy określającej sposób rozliczeń nie powoduje zmiany wysokości czynszu najmu, nie dotyczy to jednak zmiany systemu ogrzewania.

4. Wprowadzenie przez najemcę we własnym zakresie i za zgodą Gminy trwałej zmiany systemu ogrzewania opartego na paliwie stałym na niskoemisyjny system ogrzewania, powoduje zwolnienie z obowiązku uiszczenia czynszu na okres 24 miesiące, jednakże nie dłużej niż do dnia 31 grudnia 2022 roku. Po upływie okresu zwolnienia czynsz ulega obniżeniu o 50% do dnia 31 grudnia 2025 roku.

Powyższe nie dotyczy opłat niezależnych od wynajmującego w tym w szczególności opłat za wodę, ścieki, odbiór odpadów komunalnych.

5. Regulacji ust. 4 nie stosuje się do lokali usytuowanych w budynkach, które w ramach inwestycji Gminy Rydzyna lub inwestycji wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy Rydzyna będą przyłączone do niskoemisyjnego źródła ciepła.

6. Jeżeli w terminie do dnia 31 grudnia 2022 roku najemca nie podejmie z Gminą Rydzyna współpracy w kierunku zmiany systemu ogrzewania lokalu opartego na paliwie stałym na niskoemisyjny system ogrzewania, w tym w szczególności uniemożliwi realizację przez Gminę obowiązku wynikającego z art. 6a ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, zniżka określona w § 9 ust. 4 pkt 6 wynosi 1%.

§ 11.1. W przypadku podjęcia całego lub części lokalu mieszkalnego, albo oddania go do bezpłatnego użytkowania za pisemną zgodą wynajmującego, wysokość czynszu podwyższa się o 20%.

Rozdział 5.

Warunki obniżenia czynszu za lokal mieszkalny

§ 12.1. Burmistrz może na wniosek najemcy lokalu komunalnego wyrazić zgodę na obniżenie czynszu za lokal mieszkalny.

2. Najemca ubiegający się o obniżenie czynszu, o którym mowa w ust. 1 zobowiązany jest do złożenia wniosku oraz deklaracji o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego za okres sześciu miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku.

3. Zgoda Burmistrza na obniżenie czynszu następuje jeżeli najemca spełni łącznie wszystkie kryteria uzasadniające zastosowanie obniżki czynszu.

4. Kryterium dochodowe uprawniające do obniżki czynszu uregulowane jest w odrębnej uchwale Rady Miejskiej Rydzyny w sprawie ustalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Rydzyna.

5. Ustala się następujące wskaźniki obniżki czynszu:

1) 20% dla najemców, których średni miesięczny dochód w przeliczeniu na jednego 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.

6. Zgody na obniżenie wysokości czynszu nie udziela się najemcy, który:

- 1) w dniu złożenia wniosku o zastosowanie obniżki czynszu zalega z płatnościami z tytułu korzystania z lokalu w obniżonej wysokości,
- 2) są uprawnieni i pobierają dodatek mieszkaniowy,
- 3) podnajmują w całości lub w części lokal mieszkalny, lub oddali go bezpłatnie do używania osobie trzeciej,
- 4) otrzymały wypowiedzenie umowy najmu lokalu mieszkalnego,
- 5) zajmują lokal mieszkalny na podstawie umowy najmu socjalnego lokalu,
- 6) zajmują pomieszczenie tymczasowe.

7. Najemca, który w trakcie obowiązywania obniżki czynszu, nie opłacał na bieżąco czynszu za zajmowany lokal, może wystąpić ponownie z wnioskiem o obniżkę czynszu po uregulowaniu zaległości powstałych w okresie obowiązywania poprzedniej obniżki czynszu.

8. Stawka czynszu najmu po zastosowaniu obniżki nie może być niższa niż stawka czynszu najmu socjalnego lokalu.

9. Obniżki czynszu będą udzielane do normatywnej powierzchni użytkowej lokalu przyjętej na podstawie ustawy o dodatkach mieszkaniowych.

10. Druk wniosku i deklaracji o dochodach gospodarstwa domowego ustala Burmistrz.

Rozdział 6.

Prowadzenie działalności gospodarczej w lokalu mieszkalnym

§ 13.1. Prowadzenie działalności gospodarczej w lokalu mieszkalnym wymaga zgody gminy.

2. Otrzymanie zgody na prowadzenie działalności gospodarczej w lokalu mieszkalnym powoduje podwyższenie czynszu najmu o 100% za każdą izbę, w której działalność jest prowadzona.

3. Prowadzenie działalności gospodarczej w lokalu mieszkalnym nie może zakłócać spokoju użytkowników innych lokali i zmienić funkcji oraz przeznaczenia lokalu mieszkalnego.

4. Najemca ubiegający się o wyrażenie zgody na prowadzenie działalności gospodarczej w lokalu mieszkalnym składa pisemny wniosek wraz z uzasadnieniem i stosowną dokumentacją.

Rozdział 7.

Windykacja należności czynszowych

§ 14.1. Uznaje się za celowe udzielenie najemcom, którzy zalegają w zapłacie należności z tytułu zajmowania lokali mieszkalnych pomocy w spłacie wymaganych zobowiązań wobec Gminy.

2. Gmina Rydzyna prowadzi nadzór nad terminowością regulowania opłat czynszowych oraz monitoring bieżących należności, polegający na regularnym wysyłaniu wezwań do zapłaty.

3. Gmina Rydzyna przewiduje podejmowanie działań wobec osób trawle zalegających z opłatami z tytułu korzystania z lokali mieszkalnych w zakresie:

1) prowadzenie windykacji poprzez bezpośrednie negocjacje z dłużnikiem w sprawie spłaty zadłużenia,

2) kierowanie spraw na drogę postępowania sądowego i egzekucyjnego.

4. Najemcom zalegającym z zapłatą należności z tytułu zajmowania lokalu mieszkalnego, którzy zwrócą się do burmistrza z wnioskiem o udzielenie pomocy w sprawie spłaty zobowiązań udziela się pomocy na zasadach określonych w odrębnych aktach prawnych.

Rozdział 8.

Odszkodowanie za zajmowanie lokalu bez tytułu prawnego

§ 15.1. Osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego są obowiązane do dnia opróżnienia lokalu co miesiąc uiszczać odszkodowanie na zasadach wynikających z ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksy cywilnego. Dotyczy to również lokali, które były uprzednio objęte umową w ramach najmu socjalnego lub umową najmu pomieszczenia tymczasowego.

2. Osoby uprawnione do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu, jeżeli sąd orzekł w stosunku do nich wstrzymanie wykonania opróżnienia lokalu do czasu dostarczenia im takiego lokalu, uiszczają odszkodowanie w wysokości czynszu albo innych opłat za używanie lokalu, jakie byłyby obowiązane zapłacić za zajmowany lokal, gdyby lokal ten objęty był najmem socjalnym.

Dział V.

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy

Rozdział 1.

Zarządzanie zasobem

§ 16.1. Czynności związane z zarządzaniem zasobem komunalnym będącym własnością gminy Rydzyna sprawuje w sposób bezpośredni gmina reprezentowana przez Burmistrza Miasta i Gminy Rydzyna.

2. Nieruchomości wspólnot mieszkaniowych, w których Gmina posiada udziały zarządzane są uprawniony podmiot działający pod firmą System Plus Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Lesznie.

3. Wykonywanie czynności zarządzania powierzonym zasobem polega na podejmowaniu przez podmiot określony w ust. 2 decyzji i dokonywania wszelkich czynności, zmierzających do utrzymania nieruchomości w stanie nie pogorszonym, zgodnie z jego przeznaczeniem, na podstawie odrębnych umów o zarządzanie.

4. Zarządzanie lokalami i budynkami mieszkalnymi polega m.in. na podejmowaniu decyzji i dokonywaniu czynności mających na celu w szczególności:

- 1) zapewnienie prawidłowej gospodarki ekonomiczno-finansowej,
- 2) zapewnienia bezpieczeństwa użytkowania i właściwej eksploatacji nieruchomości,
- 3) zapewnienie właściwej gospodarki energetycznej,
- 4) bieżące administrowanie nieruchomością,
- 5) utrzymywanie lokali mieszkalnych i budynków w stanie nie pogorszonym zgodnie z ich przeznaczeniem,
- 6) uzasadnione inwestowanie w nieruchomość.

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

Dział VI.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej

Rozdział 1.

Finansowanie gospodarki mieszkaniowej

§ 18.1. Podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach będą środki z budżetu Gminy.

2. Środki pieniężna na finansowanie inwestycji i remontów nieruchomości będą środkami pochodzącymi z następujących źródeł:

- 1) z budżetu gminy, z wpływów osiągniętych z tytułu najmu lokali mieszkalnych,
- 2) ze sprzedaży lokali mieszkalnych,
- 3) w ramach środków uzyskanych z dotacji celowych udzielonych gminie z budżetu Państwa,
- 4) w ramach programów z udziałem środków europejskich,
- 5) z innych źródeł.

Dział VII.

Wysokość wydatków na utrzymanie mieszkaniowego zasobu gminy

Rozdział 1.

Koszty utrzymania zasobu

§ 19.1. Koszty utrzymania zasobu komunalnego obejmują dwa podstawowe elementy:

- 1) koszty bieżącej eksploatacji budynków i lokali,
- 2) koszty remontów i modernizacji substancji mieszkaniowej.

2. Zakłada się, że wydatki na utrzymanie mieszkaniowego zasobu Gminy będą systematycznie wzrastały, co spowodowane jest wyższą ceną towarów i usług.

3. 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.

Rozdział 2.

Przychody i wydatki

§ 20.1. Planowane przychody i wydatki na utrzymanie zasobu mieszkaniowego w kolejnych latach przedstawia się następująco:

Wyszczególnienie	Planowana wartość w poszczególnych latach (tys. zł)				
Własność Gminy					
	2021	2022	2023	2024	2025
Przychody					
Czynsz za lokale mieszkalne	330	339	355	372	394
Wydatki					
Remonty oraz modernizacja	206	176	171	161	161
Bieżąca eksploatacja	33	33,4	34	32,6	33,5
Wydatki inwestycyjne	72	110,6	131	159,4	180,5
RAZEM	311	320	336	353	375
Współwłasność gminy (wspólnoty mieszkaniowe)					
Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi (bez funduszu remontowego)	14,5	14,5	14,5	15,5	15,5
Fundusz remontowy	4,5	4,5	4,5	3,5	3,5
RAZEM	19	19	19	19	19

2. Rzeczywiste potrzeby remontowe nie są jednoznaczne z planowanymi wydatkami, których skala będzie uzależniona od realnych możliwości finansowych gminy.

Dział VIII.

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

Rozdział 1.

Działania w zakresie rewitalizacji i przebudowy gminnego zasobu nieruchomości

§ 21.1. W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy planuje się w okresie obowiązywania niniejszego programu:

- 1) kompleksowe, generalne remonty budynków, remonty ich dachów, elewacji i klatek schodowych, wymiany systemu ogrzewania, wymianę instalacji elektrycznej. Remonty obejmować będą wytypowane budynki, wybrane z zasobu ze względu na swoją wartość zabytkową lub położenie,
- 2) modernizacje mieszkań obejmujące wymianę stolarki okiennych i drzwiowej,
- 3) wdrożenie systemu zamiany lokali mieszkalnych służącej realizacji takich celów jak:
 - a) racjonalne przeprowadzenie napraw i remontów lokali mieszkalnych poprzez dostarczenie lokalu zamiennego najemcy w każdym przypadku, gdy rodzaj naprawy lub remontu wymaga przeniesienia do lokalu zamiennego na czas jego trwania,
 - b) likwidacja dysproporcji między powierzchnią lokali mieszkalnych zajmowanych przez lokatorów, ilością osób w nich zamieszkałych, a dochodami ich gospodarstw domowych i możliwościami bieżącego regulowania opłat związanych z najmem lokalu,
- 4) podjęcie działań zmierzających do wychodzenia ze współwłasności poprzez sprzedaż lokali mieszkalnych ich najemcom,
- 5) prowadzenie skutecznej egzekucji należności z tytułu zajmowania lokali mieszkalnych,
- 6) podejmowanie działań mających na celu zmniejszenie liczby osób oczekujących na przydział lokalu mieszkalnego,

Dział IX.

Przepisy końcowe

§ 22. Integralną część Programu stanowią załączniki:

- 1) nr 1 wykaz budynków komunalnych Gminy Rydzyna
- 2) nr 2 wykaz budynków wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy Rydzyna

Załącznik Nr 1 – wykaz budynków komunalnych Gminy Rydzyna.

Lp.	Położenie budynku	Pow. w m²	Ilość lokali mieszkalnych		Lokale użytkowe
1	Rydzyna, ul. Komisji Edukacji Narodowej 10	51,80	1		Oczyszczalnia ścieków
2	Rydzyna, ul. Leszczyńskiego 1	125,80	2		
3	Rydzyna, ul. Leszczyńskiego 2	200,20	5		
4	Rydzyna, ul. Kościuszki 3	146,90	2		
5	Rydzyna, ul. Kościuszki 23	148,40	3		
6	Rydzyna, ul. Kościelna 5	83,00	2		
7	Rydzyna, ul. Słowackiego 3	243,60	5		
8	Rydzyna, ul. Słowackiego 5	129,30	3		
9	Rydzyna, ul. Mickiewicza 2	179,90	4		Gabinet fizykoterapii i rehabilitacji
10	Rydzyna, ul. Mickiewicza 2A	20,70	1		
11	Rydzyna, ul. Konstytucji 3 Maja 17	147,70	4		
12	Rydzyna, ul. Wolności 4	77,30	2		
13	Rydzyna, ul. Wolności 4A	127,20	2		
14	Rydzyna, ul. Zamkowa 2	66,10	1		Szkoła podstawowa
15	Kaczkowo 37	185,00	5		
16	Jabłonna 6	354,50	6		
17	Jabłonna 32	68,70	1		
18	Rojęczyn 1	295,00	6		
19	Tarnowa Łąka 79	305,20	6		
20	Nowa Wieś 61	36,50	1		
21	Dąbcze 39	219,50	4		
22	Dąbcze 39B	271,60	6		
23	Kłoda 51	127,40	2		
24	Pomykowo 3	64,60	1		Świetlica wiejska
	RAZEM	3675,90	75		

Załącznik Nr 2 – wykaz budynków wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy Rydzyna

Lp.	Położenie budynku	Pow. w m²	Ilość mieszkań
1	Rydzyzna, ul. Kościuszki 54	80,00	2
2	Rydzyzna, ul. Rzeczypospolitej 6	133,60	3
3	Rydzyzna, ul. Rzeczypospolitej 7	152,10	3
4	Rydzyzna, ul. Rynek 14	104,10	2
5	Rydzyzna, ul. Rynek 14A	20,40	1
6	Rydzyzna, ul. Wolności 1	157,70	4
7	Rydzyzna, ul. Zamkowa 1	98,30	2
8	Rydzyzna ul. Zamkowa 1A	35,40	1
9	Rydzyzna, Plac Zamkowy 6	59,10	1
10	Dąbcze 72	95,20	2
	RAZEM	935,90	21

UZASADNIENIE

Uchwalenie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy jest ustawowym obowiązkiem wynikającym z art. 21 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobem gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2020r., poz. 611). Zgodnie z art. 21 ust. 2 pkt 1 – 8 ww. ustawy wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy powinien być opracowany na co najmniej pięć kolejnych lat i obejmować

w szczególności:

- 1) prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach,
- 2) analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata,
- 3) planowaną sprzedaż lokali w kolejnych latach,
- 4) zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu,
- 5) sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zamiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych latach,
- 6) źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach,
- 7) wysokość kosztów w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także koszty inwestycyjne,
- 8) opis innych działań mających na celu poprawę korzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, a w szczególności:
 - a) niezbędny zakres zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali,
 - b) planowaną sprzedaż lokali.

W związku ze zbliżającym się upływem okresu obowiązywania dotychczasowej uchwały w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Rydzyna na lata 2016 – 2020, przygotowany został nowy program na kolejne pięć lat. Projekt niniejszej uchwały zawiera wszystkie określone w ustawie elementy wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy.

Mając powyższe na uwadze podjęcie uchwały należy uznać za uzasadnione.