

**WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM
ZASOBEM GMINY MIĘDZYRZECZ
NA LATA 2012 - 2016**

Rozdział 1

**Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy
w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne.**

§ 1

1. Mając na uwadze obowiązki gminy wynikające z obowiązujących przepisów prawa za uzasadnione uznaje się kontynuowanie działań zmierzających do tworzenia warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej, dlatego też zakłada się, że w okresie objętym kolejnym wieloletnim programem gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Międzyrzecz - w miarę pozyskiwania dodatkowych środków finansowych - następować będą zmiany w liczbie lokali tworzących ten zasób.
2. Gmina Międzyrzecz utrzymuje swój zasób mieszkaniowy na takim poziomie, aby umożliwiał tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej, przeznaczając lokale mieszkalne lub socjalne dla osób ubiegających się o najem lokalu z zasobu gminy, które spełniają kryteria określone w uchwale dotyczącej zasad gospodarowania tym zasobem, oczekują na najem lokalu w oparciu o prawomocny wyrok sądu lub nabyły uprawnienie do otrzymania lokalu zamiennego w oparciu o odrębne przepisy.
3. Z uwagi na wzrastającą liczbę osób oczekujących pomocy gminy poprzez oddanie w najem lokalu mieszkalnego, mając jednocześnie na uwadze ograniczone możliwości finansowe gminy dla realizacji nowego budownictwa mieszkaniowego, przyjmuje się zasadę, iż w pierwszej kolejności realizowane będą zadania wynikające dla gminy wprost z ustawy o ochronie praw lokatorów mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego dotyczące zapewnienia lokali socjalnych i lokali zamiennych oraz tymczasowych pomieszczeń.
4. Obecną wielkość zasobu mieszkaniowego Gminy Międzyrzecz oraz prognozy jego zmian wg stanu na dzień 01stycznia 2011 - przedstawia załącznik nr 1.
5. Wykaz budynków z lokalami socjalnymi przedstawia załącznik nr 2.
6. Prognozę potrzeb mieszkaniowych, zmierzających do powiększenia zasobu mieszkaniowego przedstawiają załączniki nr 3 i 4, a plan inwestycji uwzględniający te potrzeby przedstawia załącznik nr 5.
7. Powiększanie zasobu mieszkaniowego i zasobu lokali socjalnych oraz tymczasowych pomieszczeń w kolejnych pięciu latach może być realizowane w szczególności przez:
 - 1) nowe budownictwo komunalne realizowane w ramach własnych środków finansowych, w tym również z wykorzystaniem środków przeznaczonych na ten cel w budżecie Państwa, a także w ramach partnerstwa publiczno-prywatnego lub koncesji na roboty budowlane,
 - 2) partycypacje w Międzyrzeczkim Towarzystwie Budownictwa Społecznego,

- 3) adaptacje budynków komunalnych i powierzchni niemieszkalnych (np. strychów, pralni itp.) na lokale mieszkalne i socjalne,
 - 4) przekwalifikowanie lokali mieszkalnych na lokale socjalne lub tymczasowe pomieszczenia,
 - 5) przejęcie budynków lub lokali na podstawie obowiązujących przepisów, celem adaptacji na lokale mieszkalne, socjalne lub tymczasowe pomieszczenia.
8. W celu prawidłowej i skuteczniejszej realizacji zadań, o których mowa w tym programie, a których celem jest tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej, dopuszcza się możliwość wynajmowania lokali od innych właścicieli lokali i podnajmowania osobom trzecim, w tym również dla realizacji prawomocnych wyroków sądowych wg zasad określonych w ustawie o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego.

Rozdział 2

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

§ 2

1. Znajomość stanu technicznego własnych zasobów mieszkaniowych i systematyczne szacowanie stopnia zużycia budynków pozwala na racjonalne planowanie remontów bieżących i kapitalnych oraz prawidłowe zarządzanie substancją mieszkaniową.
2. Czynniki mającymi istotny wpływ na stan techniczny budynku są między innymi: wiek budynku, rodzaj zabudowy, rodzaj pokrycia dachu, sposób utrzymania budynków i sposób ich użytkowania, a także przede wszystkim wysokość środków finansowych przeznaczanych na wykonanie koniecznych remontów.
3. Mając na uwadze zapisy ust.1 i 2 za celowe i konieczne uznaje się przeprowadzenie w części budynków stanowiących własność i współwłasność Gminy Międzyrzecz inwestycji i remontów w takim zakresie, aby ze względu na ich stan techniczny, nieruchomości te mogły w okresie obowiązywania niniejszego programu osiągnąć jak najlepszy stan techniczny. Zakłada się systematyczną poprawę stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Międzyrzecz z uwzględnieniem pierwszeństwa realizacji przyjętych wcześniej działań, których celem jest zapewnienie bezpieczeństwa ludzi i mienia.
4. Aktualny stan techniczny mieszkaniowego zasobu Gminy Międzyrzecz oraz prognozy jego zmian – przedstawiają załączniki nr 6 i 7.
5. Priorytetem przy realizacji inwestycji i remontów nieruchomości będzie w pierwszej kolejności usuwanie stanów awaryjnych zagrażających życiu i bezpieczeństwu mieszkańców i ich mienia oraz konstrukcji technicznej budynku, a w dalszej kolejności działań podnoszących standard zamieszkania (modernizacja budynków).
6. Za cel polityki remontowej nieruchomości przyjmuje się:
 - 1) doprowadzenie do wyrównania stanów technicznych wszystkich budynków stanowiących mieszkaniowy zasób gminy, poprzez przyjęcie zasady, iż nakłady na remonty pozwolą na utrzymanie budynków w stanie nie pogorszonym, a budynki będą posiadać sprawnie działające instalacje wodociągowe, kanalizacyjne, bezpieczną instalację elektryczną odpowiadającą obecnym

- wymogom technicznym oraz niskie zużycie ciepła będące wynikiem dokonanej termorenowacji (ocieplenia) budynku.
- 2) określenie priorytetowych kierunków w zakresie remontów mieszkaniowego zasobu gminy zmierzających do stałego podnoszenia nakładów finansowych na remonty, które pozwolą uniknąć wydawania środków finansowych na usuwanie stanów awaryjnych, a także tworzenie ram prawnych dla podmiotów odpowiedzialnych za stan techniczny zasobu umożliwiającących podejmowanie odpowiedzialnych decyzji w zakresie kolejności wykonywania robót ich celowości oraz przyjmowania odpowiedzialności za podejmowane decyzje.
 7. Szczegółowe potrzeby remontowe nieruchomości stanowiących własność i współwłasność gminy na każdy rok kalendarzowy określane będą w oparciu o przeglądy stanu technicznego budynków tak, aby środki finansowe niezbędne dla realizacji konkretnych – najpilniejszych działań, mogły zostać zabezpieczone w budżecie gminy na kolejny rok.
 8. Diagnozę potrzeb w zakresie nakładów inwestycyjnych i remontowych oraz potrzeby finansowe wynikające ze stanu technicznego budynków z podziałem na nieruchomości stanowiące własność i współwłasność Gminy Międzyrzecz przedstawia załącznik nr 8.
 9. Oceny stanu technicznego budynków będą sporządzane w każdym roku kalendarzowym w oparciu o przepisy ustawy prawo budowlane.
 10. Za sporządzenie oceny stanu technicznego oraz corocznych harmonogramów remontów budynków mających na celu poprawę ich stanu technicznego odpowiedzialny jest zarządca(administrator) budynków.

Rozdział 3

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach oraz wysokość wydatków 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 wydatki inwestycyjne.

§ 3

1. Finansowanie inwestycji i remontów nieruchomości stanowiących własność i współwłasność gminy odbywać się będzie ze środków ujętych w budżecie gminy w każdym kolejnym roku kalendarzowym.
2. Środki pieniężne na finansowanie inwestycji i remontów nieruchomości będą środkami pochodzącymi z następujących źródeł:
 - 1) z budżetu gminy, z wpływów osiągniętych z tytułu najmu lokali mieszkalnych i użytkowych,
 - 2) dotacje z budżetu państwa,
 - 3) dotacje z Unii Europejskiej pozyskiwanych w ramach programów,
 - 4) z innych źródeł finansowania przewidzianych przepisami prawa.
3. Priorytetem dla gospodarki mieszkaniowej w okresie obowiązywania programu będzie wprowadzenie równoważącej się struktury dochodów i wydatków.

4. Partycypacja Gminy Międzyrzecz w remontach nieruchomości stanowiących współwłasność odbywać się będzie w zakresie określonym uchwałami wspólnot mieszkaniowych do wysokości posiadanych udziałów w nieruchomości.

§ 4

1. Aby osiągnąć cele określone w niniejszym programie zmierzające do posiadania dostatecznej ilości lokali mieszkalnych i dobrego standardu obecnego zasobu mieszkaniowego, zakłada się stały i systematyczny wzrost wydatków na ten cel. Propozycje potrzeb w tym zakresie przedstawia załącznik nr 9.
2. Przewiduje się, iż wydatki na utrzymanie mieszkaniowego zasobu gminy będą wzrastały zgodnie ze wzrostem stawki bazowej czynszu w mieszkaniowym zasobie gminy – która powinna kształtować się na poziomie umożliwiającym finansowanie zadań związanych z utrzymaniem tego zasobu w stanie nie pogorszonym – a dodatkowo będą pokrywane ze środków finansowych przewidzianych w budżecie miasta na ten cel.
3. Wydatki na cele, o których mowa w programie będą się kształtować na poziomie zobrazowanym w załączniku nr 9 z zastrzeżeniem, iż wszelkie podane wartości są wartościami szacunkowymi i w zależności od czynników zewnętrznych m.in. takich jak sytuacja gospodarcza gminy i dostęp do środków zewnętrznych, mogą ulec zmianom.
4. Zakładane przychody z najmu lokali mieszkalnych, koszty utrzymania i remontów lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Międzyrzecz, w kolejnych latach obowiązywania programu, przy założeniu braku zaległości czynszowych oraz z ich uwzględnieniem obrazują załączniki nr 10 i 11.
5. W przypadku, gdy w danym roku kalendarzowym pojawią się w budżecie gminy wolne środki finansowe, mogą one w oparciu o odrębną uchwałę zostać przeznaczone na realizację celów określonych niniejszym programem.

Rozdział 4

Planowana sprzedaż lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Międzyrzecz

§ 5

1. Sprzedaż lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Międzyrzecz odbywać się będzie na dotychczasowych zasadach, w oparciu o obowiązujące przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz według zasad określonych odrębnymi uchwałami Rady Miejskiej w Międzyrzeczu.
2. Celem sprzedaży lokali mieszkalnych powinno być:
 - 1) przemyślana prywatyzacja zasobu mieszkaniowego,
 - 2) pozyskiwanie środków na nowe budownictwo i inne cele inwestycyjne w posiadanym zasobie, m.in. na remonty zasobów.
 - 3) racjonalne gospodarowanie mieszkaniowym zasobem gminy poprzez żądanie w przypadku zbycia lokalu – zwrotu udzielonej bonifikaty w przypadkach przewidzianych w ustawie o gospodarce nieruchomościami a także wychodzenie ze współwłasności w przypadkach gdzie udział gminy jest mniejszy i istnieje taka możliwość.

3. Prywatyzacja zasobu polegać będzie na kontynuowaniu obecnej formy zbywania lokali tj. na możliwości wykupu lokali mieszkalnych przez ich najemców, dopuszczając jednocześnie wprowadzenie zmiany w obowiązujących przepisach dotyczących możliwości dokonywania sprzedaży lokali i budynków na rzecz osób trzecich w przypadku nie skorzystania z możliwości preferencyjnego wykupu lokalu przez najemcę.
4. Wyłącza się ze sprzedaży na rzecz najemców:
 - 1) lokale socjalne i budynki z lokalami o standardzie lokali socjalnych, które po zwolnieniu ich przez dotychczasowych najemców przeznaczane będą na lokale socjalne lub tymczasowe pomieszczenia,
 - 2) lokale w budynkach stanowiących wyłączną własność gminy,
 - 3) lokale w budynkach przeznaczonych do remontu kapitalnego i rozbiórki,
 - 4) lokale zadłużone,
 - 5) lokale, których najemcy korzystają z dodatku mieszkaniowego przez okres co najmniej 12 miesięcy przed datą złożenia wniosku o wykup.
5. Wykaz budynków o których mowa w pkt. 4 podlegających wyłączeniu przedstawia załącznik nr 12.
6. Przyjmuje się zasadę, iż zgodnie z przepisami uchwały Rady Miejskiej w Międzyrzeczu z dnia 26 maja 2011, która zacznie obowiązywać z dniem 1 stycznia 2012 część lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy podlegać będzie sprzedaży bez zastosowania bonifikaty od ceny ich sprzedaży.
7. Gmina Międzyrzecz może również odmówić sprzedaży lokali w innych uzasadnionych przypadkach, w szczególności w przypadku gdy sprzedaż będzie sprzeczna z interesem gminy.
8. Zakłada się, iż w każdym kolejnym roku kalendarzowym objętym kolejnym wieloletnim programem gospodarowania zasobem mieszkaniowym Gminy Międzyrzecz może następować sukcesywne zbywanie lokali mieszkalnych zgodnie ze złożonymi wnioskami na rzecz ich najemców.

Rozdział 5

Sposób i zasady zarządzanie lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Międzyrzecz oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych latach.

§ 6

1. Zarządzanie lokalami i nieruchomościami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy definiuje się jako podejmowanie decyzji i dokonywanie czynności mających na celu w szczególności:
 - 1) zapewnienie właściwej gospodarki ekonomiczno-finansowej nieruchomości,
 - 2) zapewnienie bezpieczeństwa użytkowania i właściwej eksploatacji nieruchomości,
 - 3) zapewnienia właściwej gospodarki energetycznej w rozumieniu przepisów Prawa energetycznego,
 - 4) bieżące administrowanie nieruchomością,
 - 5) utrzymanie nieruchomości w stanie nie pogorszonym zgodnie z jej przeznaczeniem,
 - 6) uzasadnionego inwestowania w tę nieruchomość.

2. Czynności związane z zarządzaniem i administrowaniem mieszkaniowym zasobem Gminy Międzyrzecz wykonuje obecnie Międzyrzeckie Towarzystwo Budownictwa Społecznego spółka z o.o., w której Gmina Międzyrzecz posiada 100% udziałów.
3. Zarządzanie zasobem mieszkaniowym Gminy Międzyrzecz prowadzone jest w sposób bezpośredni w oparciu o odrębnie zawartą umowę o świadczenie szczegółowo opisanych usług.
4. Zakłada się, iż w okresie obowiązywania niniejszego Programu mogą zostać podjęte działania mające na celu optymalizację kosztów i poprawę efektywności świadczonych usług w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy dopuszczając w przyszłości możliwość zmiany zasad zarządzania przez obecny podmiot.

Rozdział 6

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.

§ 7

1. W celu prowadzenia właściwej gospodarki lokalami mieszkalnymi, należytego utrzymania technicznego budynków mieszkalnych, podniesienia standardu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy, a w efekcie poprawy warunków mieszkaniowych najemców lokali mieszkalnych przyjmuje się do realizacji zasady polityki czynszowej dla mieszkaniowego zasoby Gminy Międzyrzecz wynikające z niniejszego programu.
2. Czynsz obejmuje m.in.: podatek od nieruchomości, koszty administrowania, konserwacji i utrzymania technicznego budynku w tym remonty oraz wszystkich pomieszczeń wspólnego użytkowania, w tym opłaty za utrzymanie czystości, energię elektryczną oraz opłaty publiczno-prawne.
3. Najemca oprócz czynszu jest obowiązany do uiszczania opłat związanych z eksploatacją mieszkania a niezależnych od właściciela tj. opłat za dostawę do lokalu energii cieplnej i elektrycznej, gazu i wody oraz odbiór nieczystości płynnych i stałych w wypadkach, gdy korzystający z lokalu nie ma zawartej odrębnej umowy.

§ 8

Dla mieszkaniowego zasobu Gminy Międzyrzecz ustala się następujące rodzaje czynszów:

1. czynsz za lokale mieszkalne,
2. czynsz za lokale socjalne,
3. czynsz za tymczasowe pomieszczenia,
4. czynsz wolny.

§ 9

1. Miesięczne stawki czynszu najmu 1m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego, socjalnego i za tymczasowe pomieszczenia – ustala Burmistrz Międzyrzecza, z zachowaniem zasad wynikających z obowiązujących w tym zakresie przepisów prawnych.

2. Stawka czynszu za lokale socjalne nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w mieszkaniowym zasobie Gminy Międzyrzecz.
3. Stawka czynszu za najem tymczasowych pomieszczeń ustalana jest zgodnie z zapisami ust.2 niniejszego paragrafu.
4. Czynsz wolny, o którym mowa w § 8 pkt. 4 wynosi do 3% wartości odtworzeniowej budynku.
5. Zmiana wysokości czynszu o którym mowa w ust. 4, następować będzie systematycznie raz w roku, w oparciu o wartość odtworzeniową 1 m² powierzchni użytkowej budynku, wyliczaną przy zastosowaniu wskaźnika przeliczeniowego 1m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych na terenie województwa, ogłaszanego przez Wojewodę Lubuskiego.

§ 10

1. Zakłada się, że w celu prawidłowej realizacji założeń wynikających z niniejszego programu stawka bazowa czynszu za najem lokali mieszkalnych może wzrastać systematycznie raz do roku w taki sposób, aby w okresie obowiązywania programu osiągnąć co najmniej poziom 2,15% wartości odtworzeniowej, za wyjątkiem stawek czynszowych ustalonych zgodnie z § 8 pkt. 2-4.
2. Szacunkowe założenia dla proponowanych zmian w zakresie wzrostu stawki bazowej obrazuje załącznik nr 13.

§ 11

1. Oceny stanu technicznego budynków będą sporządzane w każdym roku kalendarzowym, w oparciu o przepisy ustawy Prawo budowlane.
2. Za sporządzenie oceny stanu technicznego odpowiedzialny jest zarządca (administrator) lokalu.

§ 12

1. Wysokość czynszu dla danego lokalu określa się w oparciu o stawkę bazową czynszu oraz czynniki obniżające jego wartość użytkową.
2. Wprowadza się następujące czynniki obniżające wartość użytkową lokalu, mające wpływ na wysokość stawki czynszowej:

1) lokale z łazienką i wc bez centralnego ogrzewania	- 15 %
2) lokale tylko z wc lub łazienką bez c.o.	- 27 %
3) lokale tylko z instalacją wod.-kan.	- 40 %
4) lokale położone w budynku poza granicami miasta	- 10 %
5) lokale położone w budynkach których mieszkańcy utrzymują czystość pow. wspólnego użytku we własnym zakresie	- 5%
3. Zapisów ust.2 nie stosuje się w przypadku ustalania wysokości czynszu w stosunku do lokali usytuowanych w nowo wybudowanych budynkach mieszkalnych, w których zgodnie z projektem technicznym zastosowano nowe rozwiązania technologiczne zapewniając pełny standard lokalu.

§ 13

1. W czasie trwania stosunku najmu wynajmujący może podwyższyć stawkę czynszu, jeżeli dokonał w lokalu ulepszeń mających wpływ na jego wysokość.
2. Stawka bazowa czynszu nie ulega zmianie w przypadku, gdy najemca na własny koszt i po uzyskaniu zgody wynajmującego zainstalował w lokalu urządzenia techniczne mające wpływ na wysokość czynszu.

§ 14

Czynsz najmu dla lokali tzw. „wolnostanów” tzn. lokali wolnych prawnie przekazanych przez najemcę wynajmującemu, a oddawanych ponownie w najem na rzecz osób uprawnionych odpowiadać będzie wysokości czynszu ustalonego przez Burmistrza Międzyrzecza w oparciu o § 9.

§ 15

Zmiana wysokości czynszu może nastąpić tylko z zachowaniem zasad wynikających z obowiązujących w tym zakresie przepisów prawa.

§ 16

Czynsz najmu i inne opłaty, w tym opłaty niezależne za lokale wymienione w § 8 płacone są z góry do 10 - tego dnia każdego miesiąca na wskazany przez wynajmującego rachunek, za wyjątkiem przypadków, gdy strony pisemnie ustaliły zmianę terminu lub formę.

§ 17

1. Ustala się, iż z wnioskiem o obniżkę stawki bazowej czynszu mogą występować najemcy lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Międzyrzecz, w przypadku gdy stawka bazowa czynszu za zajmowany lokal odpowiadać będzie co najmniej 2,5% wartości odtworzeniowej budynku.
2. Najemca ubiegający się o obniżkę czynszu o której mowa w ust.1 jest zobowiązany do złożenia stosownego wniosku o jej przyznanie. Obniżka czynszu udzielona może zostać najemcy, który spełni kryteria dochodowe uzasadniające zastosowanie obniżki czynszu przewidziane w odrębnej uchwale przyjętej w oparciu o art. 21 ust.1 pkt. 2 i ust. 3 pkt. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.
3. Ustala się wskaźniki obniżek czynszu w następujących wysokościach:
 - 1) 20% dla najemców, których średni miesięczny dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego jest niższy niż 50% kwoty uprawniającej do ubiegania się o obniżkę;
 - 2) 10% dla najemców, których średni miesięczny dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego jest równy lub wyższy niż 50% kwoty uprawniającej do ubiegania się o obniżkę, ale nie wyższy niż 100% tej kwoty.
4. Obniżki czynszów nie udziela się najemcom, którzy:
 - 1) w dniu złożenia wniosku o zastosowanie obniżki posiadają zaległości z tytułu opłacania czynszu w obniżonej wysokości;
 - 2) są uprawnieni i pobierają dodatek mieszkaniowy;

- 3) podnajmują osobom trzecim w całości lub części lokal mieszkalny;
 - 4) otrzymały wypowiedzenie umowy najmu lokalu;
 - 5) zajmują lokale socjalne;
 - 6) zajmują tymczasowe pomieszczenia.
5. Obniżkę czynszu stosuje się na wniosek najemcy. Do wniosku dołącza się deklarację o dochodach gospodarstwa domowego za okres 6 miesięcy kalendarzowych poprzedzających dzień złożenia wniosku.
6. Osoba, która w trakcie obowiązywania obniżki czynszu, nie opłacała na bieżąco czynszu za zajmowany lokal, może wystąpić ponownie z wnioskiem o obniżkę czynszu po uregulowaniu zaległości powstałych w okresie obowiązywania poprzedniej obniżki czynszu.

Rozdział 7

Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Międzyrzecz

§ 18

1. W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy planuje się w okresie obowiązywania niniejszego programu:
 - 1) weryfikację umów najmu i wypowiedzanie ich najemcom, którzy mają zaspokojone potrzeby mieszkaniowe,
 - 2) wdrażanie systemu wielopłaszczyznowej zamiany lokali mieszkalnych służącej do realizacji celów jakimi są:
 - a) racjonalne przeprowadzanie napraw i remontów lokali mieszkalnych poprzez dostarczenie lokali zamiennych najemcy w każdym przypadku, gdy rodzaj naprawy lub remontu wymaga przeniesienia do lokalu zamiennego na czas jego trwania,
 - b) likwidacja dysproporcji między powierzchnią lokali mieszkalnych zajmowanych przez lokatorów zasobów komunalnych, ilością osób w nich zamieszkałych a dochodami ich gospodarstw domowych i możliwościami bieżącego regulowania opłat związanych z najmem lokalu (czynsz, opłaty niezależne),
 - 3) podjęcie działań zmierzających do zwalniania lokali wyodrębnionych z mieszkaniowego zasobu gminy jako lokale socjalne, a zajmowanych jeszcze przez osoby o wyższym dochodzie poprzez proponowanie im innych lokali o lepszym standardzie – w celu powiększenia zasobu lokali socjalnych,
 - 4) dokonywanie remontów lokali odzyskiwanych z ruchu ludności w ramach własnych środków finansowych i oddawanie ich w najem za czynszem wyższym, który pozwoli na odzyskanie środków remontowych wydatkowanych na jego remont,
 - 5) podjęcie działań zmierzających do wychodzenia ze współwłasności poprzez sprzedaż lokali mieszkalnych ich najemcom, a w przypadku odmowy nabycia lokalu przekwaterowanie do innego lokalu w miarę możliwości gminy i sprzedaż tego lokalu na wolnym rynku w drodze przetargu,

- 6) zmniejszenie liczby dłużników i listy potencjalnych osób oczekujących na lokale socjalne poprzez skuteczną windykację należności czynszowych i opracowania zasad „programu przeciwdziałania groźbie eksmisji”,
 - 7) monitorowanie potrzeb lokalowych mieszkańców w związku z wypowiedaniem umów najmu lokali mieszkalnych w świetle art. 11 ust. 5 ustawy o ochronie praw lokatorów,
 - 8) pozyskanie zewnętrznych środków finansowych na budownictwo socjalne i komunalne.
2. W celu pozyskania dodatkowych lokali mieszkalnych do mieszkaniowego zasobu gminy:
- 1) dopuszcza się wynajem lokali mieszkalnych i ich nabywanie na własność od różnych podmiotów dysponujących mieszkaniami, w tym od właścicieli mieszkań na rynku wtórnym i od spółdzielni mieszkaniowych,
 - 2) nabywanie budynków mieszkalnych – wykończonych lub będących w trakcie realizacji,
 - 3) przeznaczenie terenów gminnych pod budownictwo mieszkaniowe realizowane przez różne podmioty gospodarcze,
 - 4) rozbudowę, nadbudowę i przebudowę na cele mieszkalne pomieszczeń wspólnego użytku w budynkach stanowiących własność lub współwłasność gminy,
 - 5) zapewnienie rezerwy terenowej dla nowego budownictwa,
 - 6) inwestowanie w uzbrojenie terenów przeznaczanych pod budownictwo mieszkaniowe.

Załącznik nr 1 do Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Międzyrzecz na lata 2012 - 2016

STAN ZASOBU MIESZKANIOWEGO GMINY MIĘDZYRZECZ I PROGNOZY DOTYCZĄCE JEGO WIELKOŚCI

Opis pozycji	Prognoza na lata 2012 - 2016						
	stan wyjściowy	2011	2012	2013	2014	2015	2016
	Ilość pow. w m ²	Ilość pow. w m ²	Ilość pow. w m ²	Ilość pow. w m ²	Ilość pow. w m ²	Ilość pow. w m ²	Ilość pow. w m ²
Lokale mieszkalne gminy ogółem	876 39 591,00	866 39 162,00	801 36 294,00	781 35 434,00	771 34 957,00	751 34 097,00	741 33 637,00
w tym:							
lokale pełnostandardowe	358 15 351,00	348 14 922,00	273 11 704,00	253 10 844,00	233 9 987,00	213 9 127,00	193 8 267,00
lokale mieszkalne o obniżonym standardzie	381 19 674,00	381 19 674,00	381 19 674,00	381 19 674,00	381 19 674,00	381 19 674,00	381 19 674,00
lokale socjalne i tymczasowe pomieszczenia	137 4 566,00	137 4 566,00	147 4 916,00	147 4 916,00	157 5 296,00	157 5 296,00	167 5 696,00

Założenia:

w 2012 r. pozyskano 10 lokali socjalnych o powierzchni 350 m²

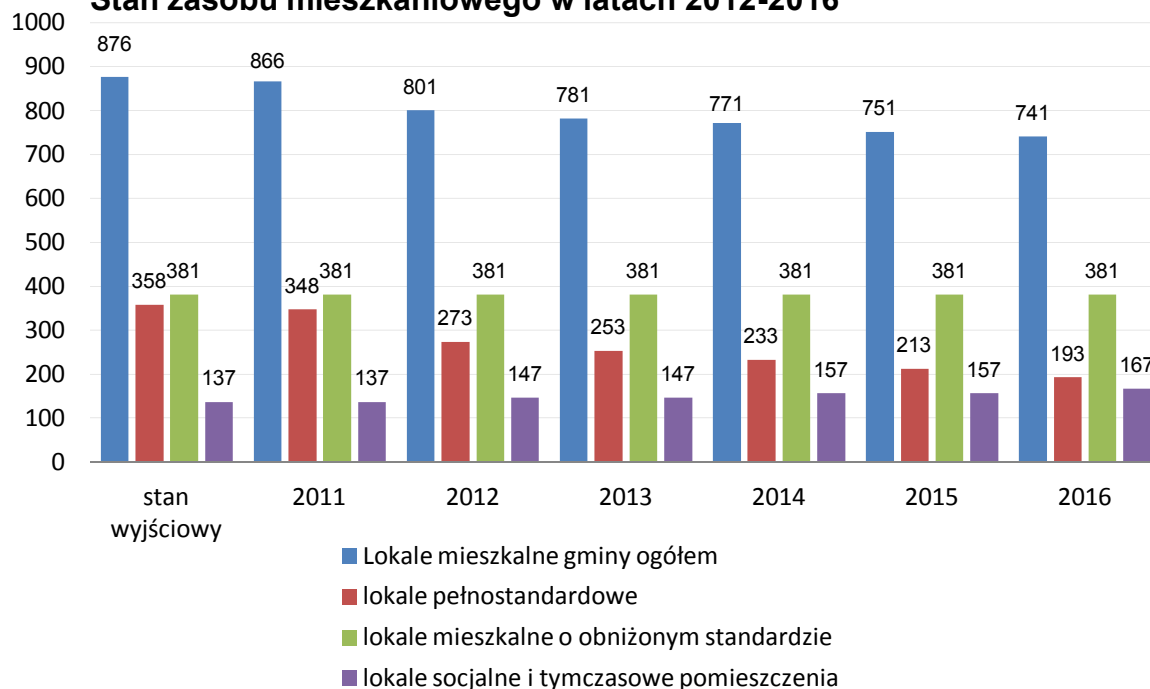
w 2014 r. pozyskano 10 lokali socjalnych o powierzchni 380 m²

w 2011 r. sprzedaż 10 lokali

w 2012 r. sprzedaż 75 lokali, a następnie 20 lokali rocznie

w 2016 r. pozyskano 10 lokali socjalnych o powierzchni 400 m²

Stan zasobu mieszkaniowego w latach 2012-2016



Załącznik nr 2 do Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Międzyrzecz na lata 2012 - 2016

WYKAZ BUDYNKÓW Z LOKALAMI SOCJALNYMI WCHODZĄCYMI W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY – STAN NA WRZESIEŃ 2011 R.

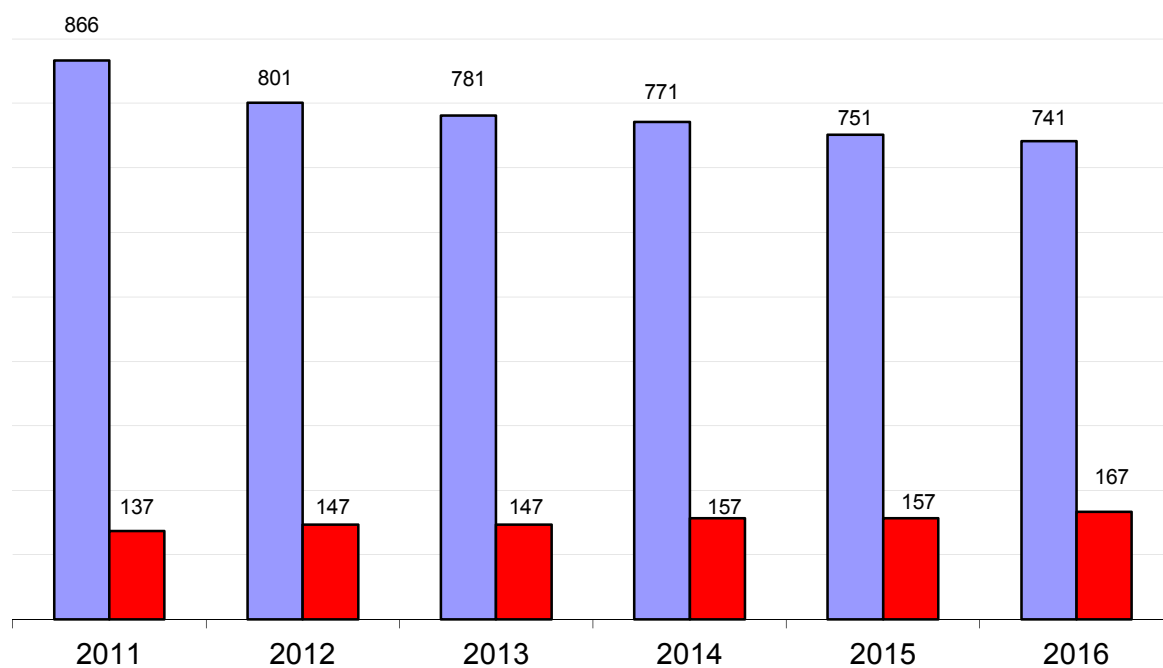
Lp.	ADRES	Ilość lokali	pow. w m ²
1	Głowackiego 4	2	21,14
2	Głowackiego 5	9	167,53
3	Konstytucji 3 Maja 46	4	205,36
4	Waszkiewicza 57	13	361,29
5	Ks. Skargi 8	3	129,85
6	Ściegiennego 8	1	35,26
7	Spokojna 1	2	63,10
8	Waszkiewicza 38	7	275,84
9	Wesoła 3	1	30,94
10	Winnica 1	4	95,80
11	Winnica 6	4	83,77
12	Waszkiewicza 28	1	31,30
13	Kursko 28	2	73,20
14	Rojewo 2	4	162,23
15	Waszkiewicza 32	3	120,32
16	Konst.3 Maja 57	4	193,80
17	30 Stycznia 55	1	40,80
18	30 Stycznia 65	2	90,48
19	Chopina 22	1	67,77
20	Chłodna 23	1	46,81
21	Konstytucji 3 Maja 14	2	63,97
22	Młyńska 1	1	26,00
23	Rolna 4	2	75,39
24	Spokojna 10	1	13,00
25	Winnica 3	3	120,92
26	Winnica 9	2	70,00
27	Lipowa 3	2	80,86
28	30 Stycznia 24	1	27,12
29	Dąbrowskiego 4	2	74,75
30	Głowackiego 1	1	58,31
31	Konstytucji 3 Maja 5	2	20,80
32	Różana 2	3	136,24
33	Różana 3	1	29,99
34	Spokojna 8	1	28,93
35	Staszica 2	1	27,26
36	Świerczewskiego 7	2	91,23

Lp.	ADRES	Ilość lokali	pow. w m ²
37	Świerczewskiego 14	2	64,57
38	Świerczewskiego 63 a	2	34,47
39	Świerczewskiego 84	1	43,54
40	Świerczewskiego 88	1	32,75
41	Waszkiewicza 20	1	21,70
42	Waszkiewicza 42	1	12,14
43	Waszkiewicza 46	1	21,73
44	Wesoła 12	1	33,96
45	Bukowiec 34	1	34,00
46	30 Stycznia 7a	2	79,68
47	Głowackiego 3	1	30,37
48	Świerczewskiego 82	1	29,99
49	Młyńska 14	1	34,82
50	Ściegiennego 3	1	56,88
51	Świerczewskiego 25	1	27,77
52	Waszkiewicza 44	1	40,21
53	Wojska Polskiego 2	1	15,53
54	30 Stycznia 27	1	17,70
55	30 Stycznia 74	1	13,33
56	Chrobrego 18	1	75,85
57	Młyńska 5	1	36,75
58	Ściegiennego 11	1	60,41
59	Poznańska 113	10	270,20
60	Rojewo 4	1	46,50
61	Jagielnik 25/4	1	41,80
62	Kęszyca 7	1	34,40
63	Lubosinek 4	1	50,00
64	Bukowiec 84	1	51,70
65	Nietoperek 2	1	30,20
RAZEM :		137	4584,31

Załącznik nr 3 do Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Międzyrzecz na lata 2012 – 2016

PROGNOZA DOTYCZĄCA WIELKOŚCI MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY MIĘDZYRZECZ W LATACH 2012 - 2016

Lp.	Wyszczególnienie	Stan	Lata					
			2011	2012	2013	2014	2015	2016
1.	Liczba lokali w mieszkaniowym zasobie Gminy Międzyrzecz	876	866	801	781	771	751	741
	w tym: lokale socjalne i tymczasowe pomieszczenia	137	137	147	147	157	157	167



Załącznik nr 4 do Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Międzyrzecz na lata 2012 - 2016

PROGNOZA POTRZEB MIESZKANIOWYCH GMINY MIĘDZYRZECZ W LATACH 2012 - 2016

Lata	Potrzeby	Nowe	Odzysk
razem – stan wyjściowy	183		
2011	183	25	23
2012	185	25	23+10
2013	177	25	23
2014	179	25	23+10
2015	171	25	23
2016	173	25	23 + 10

Założenia:

- 1) 183 osoby oczekujące na lokale
- 2) średnio składanych jest 25 wniosków/rok
- 3) odzysk - z ruchu ludności 23 lokale rocznie
- 4) w roku 2012 i 2014 powstanie w wyniku adaptacji po 10 lokali

Załącznik nr 5 do Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Międzyrzecz na lata 2012 - 2016

PLAN INWESTYCJI ZMIERZAJĄCYCH DO POWIĘKSZENIA MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY MIĘDZYRZECZ – LICZBA NOWYCH LOKALI W KOLEJNYCH LATACH

Lata	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Liczba lokali w szt.		10		10		10
Powierzchnia w m ²		350		380		400
Koszt w tys. zł		875	300	1 030	400	1000
w tym dofinansowanie		350		532		560

Założenia :

w 2012 roku 10 lokali socjalnych

w 2014 roku 10 lokali socjalnych

w 2016 roku 10 lokali socjalnych

Załącznik nr 6 do Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Międzyrzecz na lata 2012 - 2016

AKTUALNY STAN TECHNICZNY ZASOBU MIESZKANIOWEGO GMINY MIĘDZYRZECZ – WEDŁUG STANU NA 01.01.2011 R.

I. Wiek budynków

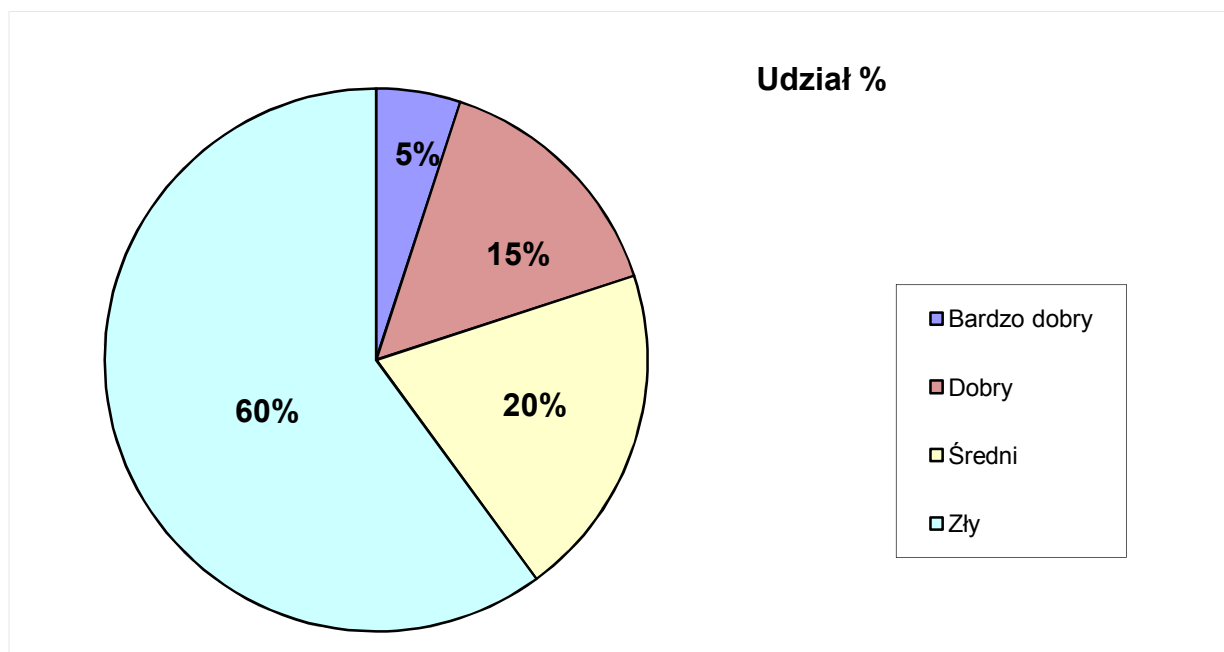
Lp.	Lata budowy	Liczba	Udział procentowy w całości
1	Wybudowane przed 1900	73	30,17%
2	Wybudowane w latach 1901-1945	94	38,84%
3	Wybudowane w latach 1946-1990	75	30,99%
	Razem	242	100%

II. Wyposażenie techniczne lokali mieszkalnych
łącznie lokale **gminne 876**

Lp.	Nazwa urządzenia technicznego	Liczba lokali	Udział procentowy w całości
1	ogrzewanie	876	100,00%
	a) centralne ogrzewanie	358	40,87%
	b) ogrzewanie etażowe (elektr.)	10	1,14%
	c) ogrzewanie piecowe	508	57,99%
2	instalacja elektryczna	876	100,00%
3	instalacja wodno-kanalizacyjna	876	100,00%
4	instalacja gazowa	0	0,00%
5	centralnie dostarczana ciepła woda użytkowa	87	9,93%
6	lokale z łazienką i WC	534	60,96%
7	lokale z WC	342	39,04%

III. Stan techniczny lokali mieszkalnych

Łącznie lokale w tym:				
Lp.	Stan techniczny	Opis	Liczba	Udział %
1	Bardzo dobry	Lokale wyposażone we wszystkie media w budynkach nowych (do 20 lat) lub po remontach kapitalnych	44	5,02
2	Dobry	Lokale wyposażone we wszystkie media w budynkach wymagających jedynie drobnych napraw	131	14,95
3	Średni	Lokale wyposażone we wszystkie media w budynkach wymagających napraw (remontów) poszczególnych elementów w okresie najbliższych 10-ciu lat	175	19,98
4	Zły	Lokale bez łazienek i WC usytuowane w budynkach wymagających gruntownych remontów i modernizacji	526	60,05
		Razem	876	100,00%



Załącznik nr 7 do Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Międzyrzecz na lata 2012 - 2016

STAN TECHNICZNY ZASOBU MIESZKANIOWEGO GMINY MIĘDZYRZECZ – WEDŁUG STANU NA 31.12.2016 R.

I. Wiek budynków

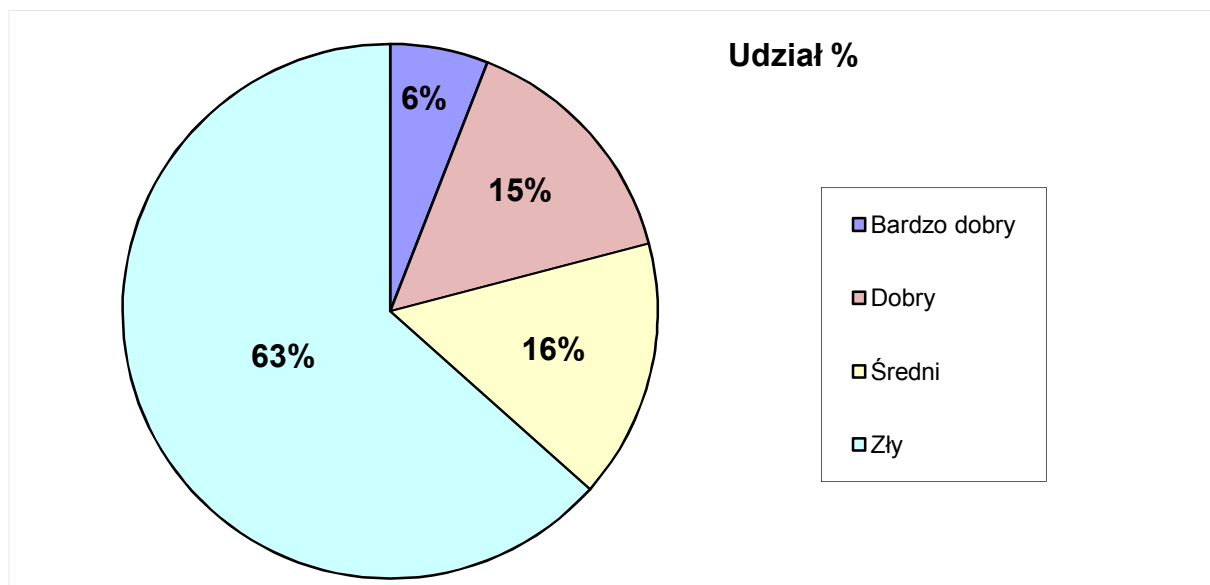
Lp.	Lata budowy	Liczba	Udział procentowy w całości
1	Wybudowane przed 1900	73	29,80%
2	Wybudowane w latach 1901-1945	94	38,37%
3	Wybudowane w latach 1946-1990	75	30,61%
4	Wybudowane po 2010 r.	3	1,22%
	Razem	245	100%

II. Wyposażenie techniczne lokali mieszkalnych – 741

Lp.	Nazwa urządzenia technicznego	Liczba lokali	Udział procentowy w całości
1	ogrzewanie	731	100,00%
	a) centralne ogrzewanie	221	30,23%
	b) ogrzewanie etażowe (elektr.)	10	1,37%
	c) ogrzewanie piecowe	500	68,40%
2	instalacja elektryczna	731	100,00%
3	instalacja wodno-kanalizacyjna	731	100,00%
4	instalacja gazowa	0	0,00%
5	centralnie dostarczana ciepła woda użytkowa	67	9,17%
6	lokale z łazienką i WC	534	73,05%
7	lokale z WC	342	46,79%

III. Stan techniczny lokali mieszkalnych

Łącznie lokale w tym:				
Lp.	Stan techniczny	Opis	Liczba	Udział %
1	Bardzo dobry	Lokale wyposażone we wszystkie media w budynkach nowych (do 20 lat) lub po remontach kapitalnych	44	5,94
2	Dobry	Lokale wyposażone we wszystkie media w budynkach wymagających jedynie drobnych napraw	111	14,98
3	Średni	Lokale wyposażone we wszystkie media w budynkach wymagających napraw (remontów) poszczególnych elementów w okresie najbliższych 10-ciu lat	116	15,65
4	Zły	Lokale bez łazienek i WC usytuowane w budynkach wymagających gruntownych remontów i modernizacji	470	63,43
		Razem	741	100,00%



Załącznik nr 8 do Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Międzyrzecz na lata 2012 - 2016

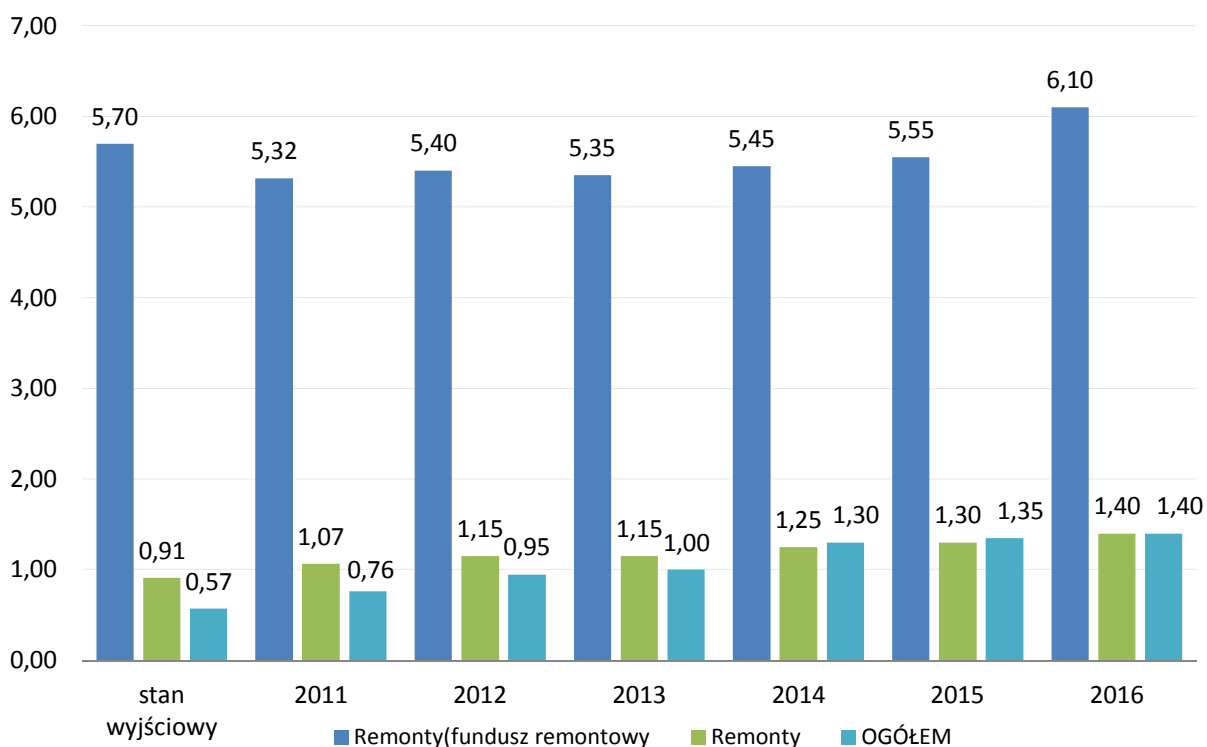
DIAGNOZA POTRZEB W ZAKRESIE INWESTYCJI I REMONTÓW NIERUCHOMOŚCI GMINY MIĘDZYRZECZ

Lata	stan wyjściowy	2011	2012	2013	zł/m ² /m-c		2015	2016
					2014	zł/m ² /rok		
BUDYNKI STANOWIĄCE WSPÓŁWŁASNOŚĆ GMINY								
Remonty(fundusz remontowy)	<u>5,70</u> 68,40	<u>5,32</u> 63,84	<u>5,40</u> 64,80	<u>5,35</u> 64,20	<u>5,45</u> 65,40	<u>5,55</u> 66,60	<u>6,10</u> 73,20	
RZECZOWE WYKONANIE REMONTÓW /ilość budynków/								
Dachy	9	6	5	5	7	6	1	
Instalacje : (co-wod-kan-gaz-elekr)	51	80	2	1	2	1	2	
Ogólnobudowlane, w tym malowanie klatek schod.		2		1		1	1	
BUDYNKI STANOWIĄCE 100% WŁASNOŚĆ GMINY								
Remonty	<u>0,91</u> 10,92	<u>1,07</u> 12,84	<u>1,15</u> 13,80	<u>1,15</u> 13,80	<u>1,25</u> 15,00	<u>1,30</u> 15,60	<u>1,40</u> 16,80	

Lata	stan wyjściowy	2011	2012	2013	zł/m ² /m-c zł/m ² /rok		2016
					2014	2015	
RZECZOWE WYKONANIE REMONTÓW /ilość budynków/							
Dachy	22	1	2	1	1		1
Instalacje : (co-wod-kan-gaz-elekt)	20	22	10	8	10	8	2
Ogólnobudowlane, w tym malowanie klatek schod.	25	30	3	4	5	5	3
LOKALE STANOWIĄCE WŁASNOŚĆ GMINY							
OGÓŁEM	0,57 6,84	0,76 9,12	0,95 11,40	1,00 12,00	1,30 15,60	1,35 16,20	1,40 16,80
w tym : Stolarka okienna i drzwiowa	0,03 0,36	0,30 3,60	0,32 3,84	0,36 4,32	0,37 4,44	0,38 4,56	0,40 4,80
Pustostany	0,30 3,60	0,40 4,80	0,40 4,80	0,40 4,80	0,40 4,80	0,42 5,04	0,43 5,16
inne	0,24 2,88	0,06 0,72	0,23 2,76	0,24 2,88	0,53 6,36	0,55 6,60	0,57 6,84

Lata	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Inwestycje w zł	0	0	875 000	300 000	1 032 000	400	1 000 000
w tym dofinansowanie			350 000		532 000		560000

Analiza potrzeb inwestycyjnych i remontowych

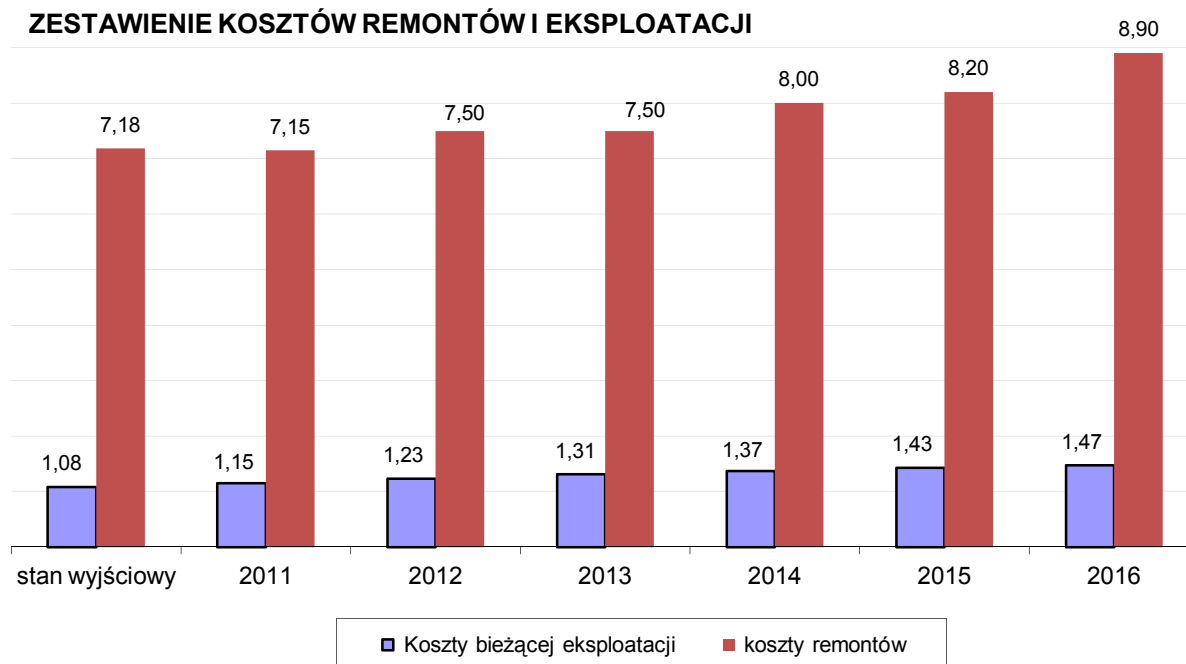


Załącznik nr 9 do Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Międzyrzecz na lata 2012 - 2016

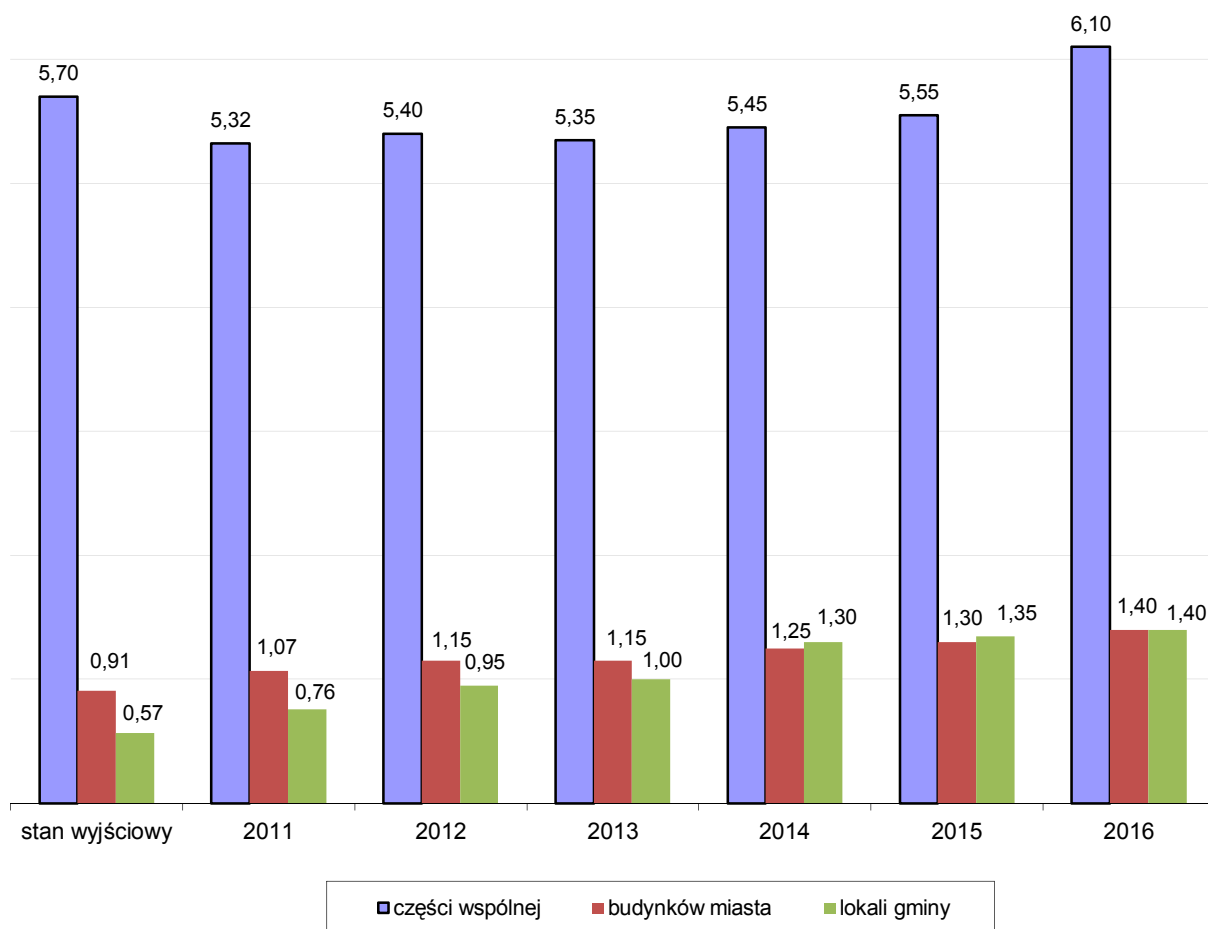
WYDATKI NA GOSPODARKĘ MIESZKANIOWĄ GMINY MIĘDZYRZECZ [W ZŁ]

Lata	stan wyjściowy	2011	2012	STAWKA zł/m ² /m-c		2015	2016
				2013	2014		
Koszty bieżącej eksploatacji	1,08 12,96	1,15 13,80	1,23 14,76	1,31 15,72	1,37 16,44	1,43 17,16	1,47 17,64
w tym:							
koszty zarządu nieruchomością wspólną	0,71	0,75	0,79	0,83	0,87	0,90	0,92
	8,52	9,00	9,48	9,96	10,44	10,80	11,04
	0,37	0,40	0,44	0,47	0,50	0,53	0,55
koszty wynajmującego	4,44	4,80	5,28	5,64	6,00	6,36	6,60
koszty remontów	7,18	7,15	7,50	7,50	8,00	8,20	8,90
	86,16	85,80	90,00	90,00	96,00	98,40	106,80
w tym:							
	5,70	5,32	5,40	5,35	5,45	5,55	6,10
części wspólnej	68,40	63,84	64,80	64,20	65,40	66,60	73,20
	0,91	1,07	1,15	1,15	1,25	1,30	1,40
budynków miasta	10,92	12,84	13,80	13,80	15,00	15,60	16,80
	0,57	0,76	0,95	1,00	1,30	1,35	1,40
lokali gminy	6,84	9,12	11,40	12,00	15,60	16,20	16,80
Inwestycje w zł	-	-	-	-	-	-	-
			875 000	300 000	1 032 000	400 000	1 000 000
w tym:							
dofinansowanie			350 000		532 000		560 000

ZESTAWIENIE KOSZTÓW REMONTÓW I EKSPLOATACJI



REMONTY



Założenia:

koszty eksploatacji przyjęto niewielki wzrost o planowaną inflację

koszty remontów uwzględniono założenia z tabeli 4

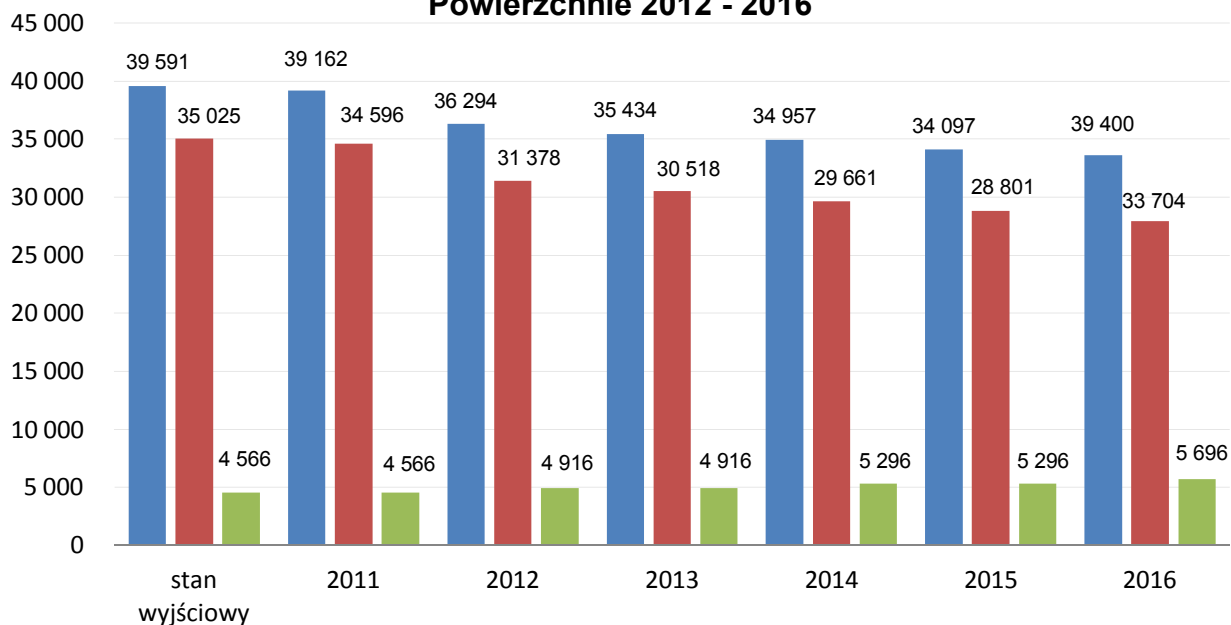
Załącznik nr 10 do Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Międzyrzecz na lata 2012 - 2016

ZESTAWIENIE PRZYCHODÓW Z NAJMU LOKALI MIESZKALNYCH I KOSZTÓW UTRZYMANIA I REMONTÓW LOKALI MIESZKALNYCH W KOLEJNYCH LATACH

Przychód	stan wyjściowy	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Powierzchnia lokali mieszkalnych ogółem w m ²	39 591,00	39 162,00	36 294,00	35 434,00	34 957,00	34 097,00	33 637,00
Powierzchnia lokali mieszkalnych	35 025,00	34 596,00	31 378,00	30 518,00	29 661,00	28 801,00	27 941,00
Stawka czynszu zł/m ² (średnia)	3,03	3,03	3,34	3,72	4,10	4,50	4,90
Przychód roczny w zł	1 273 509,00	1 257 910,56	1 257 630,24	1 362 323,52	1 459 321,20	1 555 254,00	1 642 930,80
Powierzchnia lokali mieszkalnych socjalnych w m ²	4 566,00	4 566,00	4 916,00	4 916,00	5 296,00	5 296,00	5696,00
Stawka czynszu zł/m ² /m-c	1,05	1,25	1,40	1,54	1,70	1,90	2,00
Przychód roczny (socj.) w zł	57 531,60	68 490,00	82 588,80	90 847,68	108 038,40	120 748,80	136 704,00
RAZEM PRZYCHÓD [ZŁ]	1 331 040,60	1 326 400,56	1 340 219,04	1 453 171,20	1 567 359,60	1 676 002,80	1 779 634,80

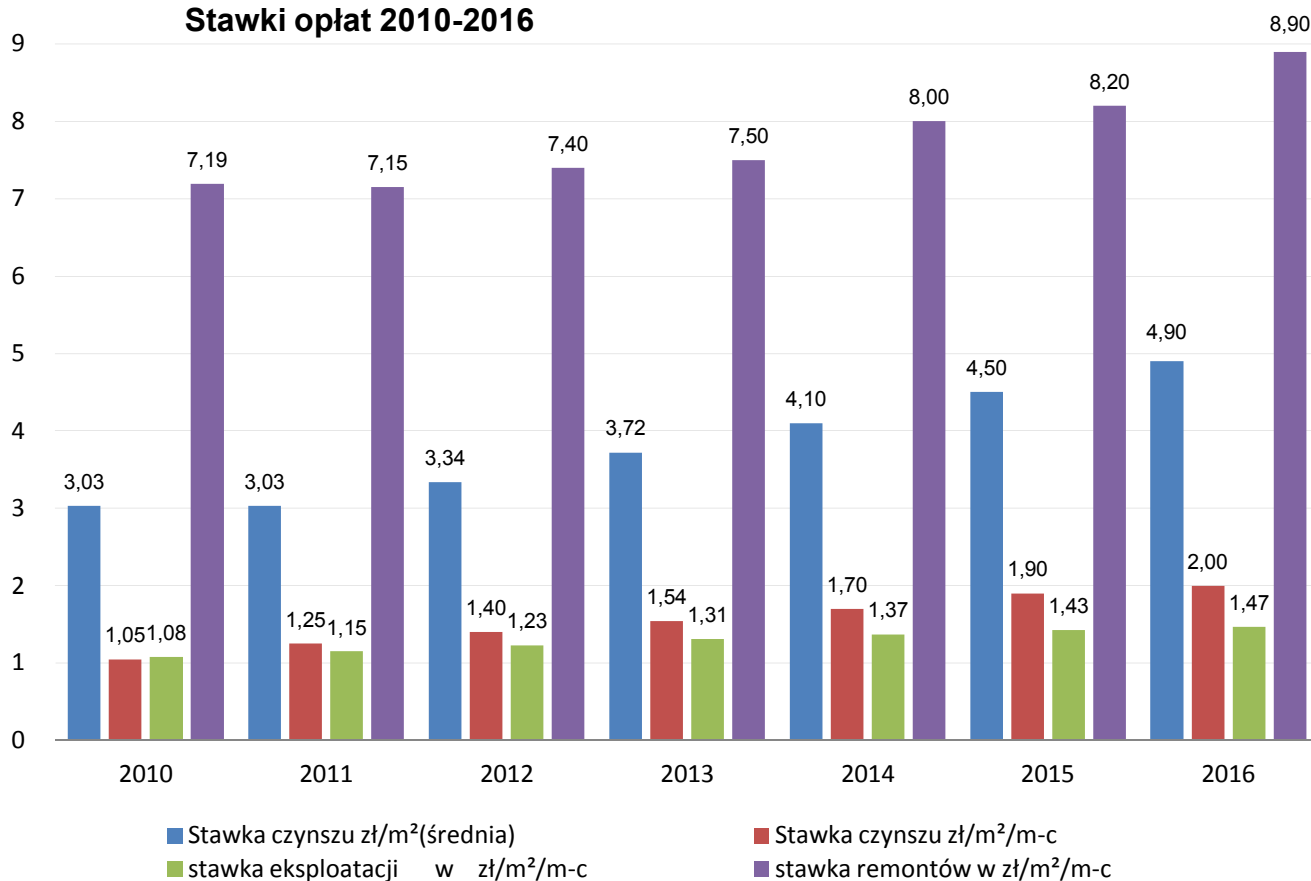
Koszty	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
stawka eksploatacji w zł/m ² /m-c	1,08	1,15	1,23	1,31	1,37	1,43	1,47
Koszty eksploatacji w zł	513 099,36	540 435,60	535 699,44	557 022,48	574 693,08	585 104,52	593 356,68
Różnica przychodów [zł]	817 941,24	785 964,96	804 519,60	896 148,72	992 666,52	1 090 898,28	1 186 278,12
stawka remontów w zł/m ² /m-c	7,19	7,15	7,40	7,50	8,00	8,20	8,90
Koszty remontów w zł	3 415 911,48	3 360 099,60	3 222 907,20	3 189 060,00	3 355 872,00	3 355 144,80	3 592 431,60
Różnica przychodów i kosztów - dopłata z budżetu Gminy	2 597 970,24	2 574 134,64	2 418 387,60	2 292 911,28	2 363 205,48	2 264 246,52	2 406 153,48
Inwestycje [tys. zł]			875	300	1 030	400	1000
w tym dofinansowanie			350		532		560

Powierzchnie 2012 - 2016

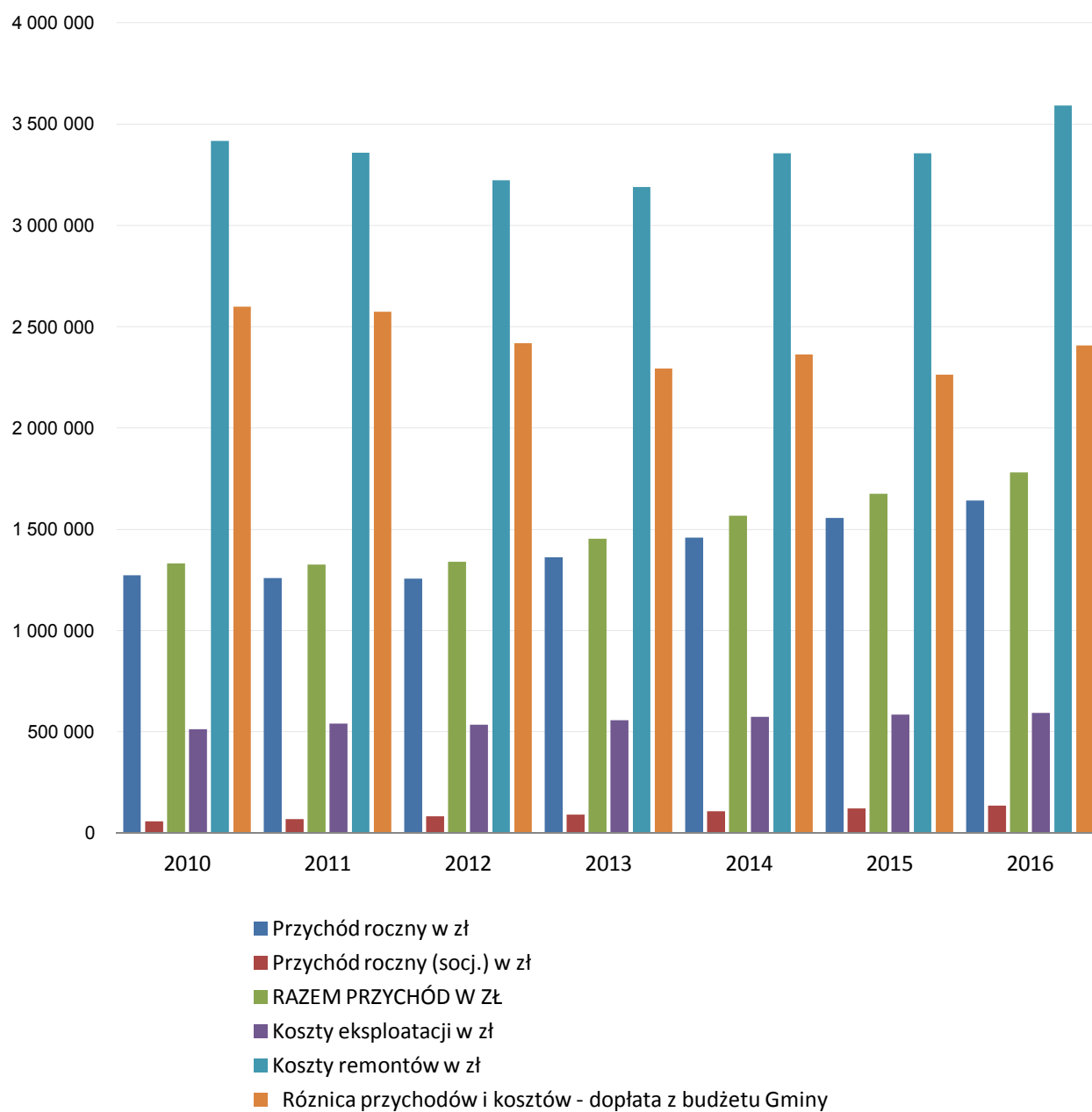


- Powierzchnia lokali mieszkalnych ogółem w m²
- Powierzchnia lokali mieszkalnych oczyszczonych w m²
- Powierzchnia lokali mieszkalnych socjalnych w m²

Stawki opłat 2010-2016



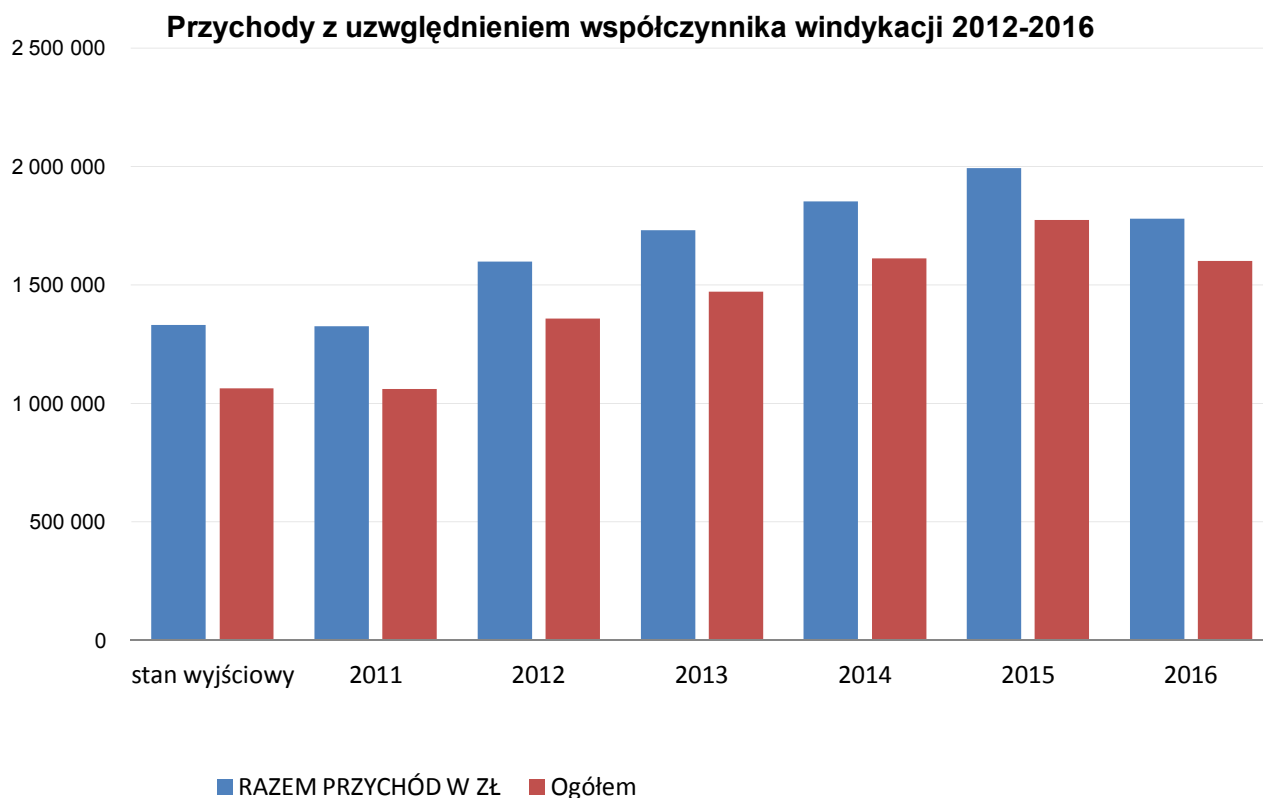
Przychody i koszty 2010 - 2016



Załącznik nr 11 do Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Międzyrzecz na lata 2012 - 2016

ZESTAWIENIE PRZYCHODÓW Z NAJMU LOKALI MIESZKALNYCH I KOSZTÓW UTRZYMANIA I REMONTÓW LOKALI MIESZKALNYCH W KOLEJNYCH LATACH Z UWZGLĘDNIENIEM STOPNIA WINDYKACJI - GMINY MIĘDZYRZECZ

Przychód	stan wyjściowy	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Powierzchnia lokali mieszkalnych ogółem w m ²	39 591,00	39 162,00	36 294,00	35 434,00	34 957,00	34 097,00	33 637,00
Powierzchnia lokali mieszkalnych oczyszczonych w m ²	35 025,00	34 596,00	31 378,00	30 518,00	29 661,00	28 801,00	27 941,00
Stawka czynszu zł/m ² (średnia)	3,03	3,03	3,34	3,72	4,10	4,50	4,90
Przychód roczny w zł	1 273 509,00	1 257 910,56	1 257 630,24	1 362 323,52	1 459 321,20	1 555 254,00	1 642 930,80
Powierzchnia lokali mieszkalnych socjalnych w m ²	4 566,00	4 566,00	4 916,00	4 916,00	5 296,00	5 296,00	5696,00
Stawka czynszu zł/m ² /m-c	1,05	1,25	1,40	1,54	1,70	1,90	2,00
Przychód roczny (socj.) w zł	57 531,60	68 490,00	82 588,80	90 847,68	108 038,40	120 748,80	136 704,00
RAZEM PRZYCHÓD W ZŁ	1 331 040,60	1 326 400,56	1 598 173,92	1 731 605,28	1 853 689,32	1 993 788,24	1 779 634,80
Współczynnik windykacji	0,80	0,80	0,85	0,85	0,87	0,89	0,90
Ogółem	1 064 832,48	1 061 120,45	1 358 447,83	1 471 864,49	1 612 709,71	1 774 471,53	1 601 671,32
Koszty	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
stawka eksploatacji w zł/m ² /m-c	1,08	1,15	1,23	1,31	1,37	1,43	1,47
Koszty eksploatacji w zł	513 099,36	540 435,60	630 694,80	658 196,40	680 500,92	695 494,80	492 879,24
Różnica przychodów w zł	551 733,12	520 684,85	727 753,03	813 668,09	932 208,79	1 078 976,73	1 108 792,08
stawka remontów w zł/m ² /m-c	7,19	7,15	7,40	7,50	8,00	8,00	8,90
Koszty remontów w zł	3 415 911,48	3 360 099,60	3 794 424,00	3 768 300,00	3 973 728,00	3 988 152,00	2 984 098,80
Różnica przychodów i kosztów w zł-dopłata z budżetu Gminy	2 864 178,36	2 839 414,75	3 066 670,97	2 954 631,91	3 041 519,21	2 909 175,27	1 875 306,72
Inwestycje w tys. zł		-	875	300	1 030	400	1 000
w tym dofinansowanie			350		532		560



Załącznik nr 12 do Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Międzyrzecz na lata 2012 - 2016

WYKAZ BUDYNKÓW KOMUNALNYCH, W KTÓRYCH WYŁĄCZONO LOKALE MIESZKALNE ZE SPRZEDAŻY – STAN WRZESIEŃ 2011

Lp.	Adres	Ilość lokali w szt.			Powierzchnia użytkowa lokali [m ²]			Rok
		mieszkalne	użytkowe	Ogółem	mieszkalne	użytkowe	Ogółem	
1.	Waszkiewicza 57	13	-	13	361,29	-	361,29	1956
2.	Kęszyca Leśna 27	23	2	25	616,48	116,67	733,15	1935
3.	Poznańska 113	10	-	10	270,20	-	270,20	
4.	Chłodna 16	1	-	1	66,59	-	66,59	1890
5.	Poznańska 111				323,20	-	323,20	
6.	Kilińskiego 7	6	-	6	335,15	-	335,15	1962
7.	Konstytucji 3 Maja 8	5	-	5	317,81	-	317,81	1959
8.	Konstytucji 3 Maja 57	6	-	6	304,23	-	304,23	1905
9.	Młyńska 2	2	-	2	106,25	-	106,25	1892
10.	Winnica 33	10	-	10	665,50	-	665,50	
11.	Ogrodowa 3	1	-	1	31,37	-	31,37	1890
12.	Rolna 9	2	-	2	91,59	-	91,59	1936

Lp.	Adres	Ilość lokali w szt.			Powierzchnia użytkowa lokali [m ²]			Rok
		mieszkalne	użytkowe	Ogółem	mieszkalne	użytkowe	Ogółem	
13.	Rynek 9	3	2	5	238,13	78,73	316,86	1911
14.	Spokojna 1	4	-	4	143,82	-	143,82	1897
15.	Wesoła 3	7	-	7	347,23	-	347,23	1870
16.	Zachodnia 4	1	-	1	39,43	-	39,43	1904
17.	30 Stycznia 55 a	1	-	1	39,23	-	39,23	-
18.	Waszkiewicza 32	7	-	7	317,29	-	317,29	
19.	Kursko 28	5	-	5	269,14	-	269,14	1907
20.	30 Stycznia 37 a	2	-	2	73,67	-	73,67	1935
21.	Wyszanowo 46	1	-	1	81,80	-	81,80	
22.	Głowackiego 4	8	-	8	281,46	-	281,46	1926
23.	Głowackiego 5	10	-	10	220,71	-	220,71	1971
24.	Głowackiego 6	5	-	5	218,04	-	218,04	1969
25.	Konstytucji 3 Maja 46	4	-	4	205,36	-	205,36	1891
26.	Wyszanowo 67	2	-	2	120,64	-	120,64	
27.	Ks. Skargi 8	4	-	4	161,23	-	161,23	1900
28.	Poznańska 3	2	-	2	145,09	-	145,09	1904
29.	Ściegiennego 8	2	-	2	76,99	-	76,99	1912
30.	Ściegiennego 13	1	-	1	47,39	-	47,39	1898
31.	Waszkiewicza 38	8	-	8	309,66	-	309,66	1900
32.	Winnica 1	4	-	4	95,80	-	95,80	1911
33.	Winnica 6	4	-	4	83,77	-	83,77	1911
34.	Rojewo 2	4	-	4	162,25	-	162,25	1911
35.	Wyszanowo 36	2	-	2	98,29	-	98,29	-
36.	Rojewo 8 A	2	-	2	74,30	-	74,30	-
37.	Rojewo 6	1	-	1	62,50	-	62,50	-
38.	Rojewo 7	1	-	1	56,87	-	56,87	-
39.	Nietoperek 2	4	-	4	192,11	-	192,11	-
40.	Waszkiewicza 28	3	-	3	166,88	-	166,88	-
41.	Kuligowo 1a	1	-	1	58,00	-	58,00	-
42.	Kalsko 55	1	-	1	72,12	-	72,12	
43.	Bukowiec 84	1	-	1	51,70	-	51,70	
OGŁÓEM:		184	4	188	8000,56	195,40	8195,96	

Załącznik nr 13 do Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Międzyrzecz na lata 2012 - 2016

PRZEWIDYWANE ZMIANY STAWKI BAZOWEJ CZYNSZU W ZASOBACH GMINY MIĘDZYRZECZ LATACH 2012 – 2016 (WARTOŚĆ ODTWORZENIOWA OBOWIAZUJĄCA OD 01.10.2011 R. - 3 588 ZŁ/M², 3% tj. 8,97 ZŁ/M²)

STAWKA BAZOWA CZYNSZU ZA LOKALE KOMUNALNE

Rok	Stawka bazowa	wzrost w %	% wartości odtworzeniowej	Stawka czynszu socjalnego
2011	4,02	0,00	1,67	1,25
2012	4,38	8,90	1,46	1,4
2013	4,82	10,00	1,61	1,54
2014	5,30	10,00	1,77	1,7
2015	5,83	10,00	1,95	1,9
2016	6,42	10,00	2,15	2