

**UCHWAŁA NR XXVIII/251/16
RADY MIEJSKIEJ W MIĘDZYRZECZU**

z dnia 29 listopada 2016 r.

**w sprawie przyjęcia Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy
Międzyrzecz na lata 2017-2021**

Na podstawie art. 4, art. 21 ust. 1 pkt 1, ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2016 r. 1610 t.j), oraz art. 18 ust 2 pkt 15, art. 40 ust 1, 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r. poz. 446 t.j.) uchwała się, co następuje:

§ 1. Przyjmuje się Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Międzyrzecz na lata 2017 – 2021 zgodnie z załącznikiem do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Międzyrzecza.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego, jednak nie wcześniej niż z dniem 1 stycznia 2017r.

Przewodnicząca Rady
Miejskiej w Międzyrzeczu

Maria Kijak

Załącznik do Uchwały Nr XXVIII/251/16
Rady Miejskiej w Międzyrzeczu
z dnia 29 listopada 2016 r.

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY MIĘDZYRZECZ na lata 2017 – 2021

Rozdział 1.

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

§ 1. 1. Z uwagi na obowiązki gminy wynikające wprost z obowiązujących przepisów prawa za konieczne uznaje się kontynuowanie wcześniej określonych i podejmowanych przez gminę Międzyrzecz działań, których celem będzie tworzenie 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 możliwości finansowych gminy i pozyskiwania dodatkowych środków finansowych – następować będą zmiany w liczbie lokali tworzących mieszkaniowy zasób gminy.

2. Gmina Międzyrzecz będzie podejmować wszelkie działania w celu utrzymania posiadanego zasobu mieszkaniowego na takim poziomie, aby umożliwiał on 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 ograniczone możliwości finansowe gminy dla realizacji nowego budownictwa mieszkaniowego, a także wzrastającą liczbę osób oczekujących pomocy gminy poprzez oddanie w najem lokalu mieszkalnego, w dalszym ciągu realizowana będzie zasada, iż w pierwszej kolejności wykonywane będą zadania wynikające dla gminy wprost z ustawy o ochronie praw lokatorów mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego dotyczące zapewnienia lokali socjalnych, lokali zamiennych oraz pomieszczeń tymczasowych.

4. Obecną wielkość zasobu mieszkaniowego gminy Międzyrzecz oraz prognozy jego zmian uwzględniające pozyskiwanie nowej liczby lokali do mieszkaniowego zasobu gminy oraz sprzedaż lokali mieszkalnych przedstawia tabela nr 1. Na osiągnięcie prognozowanego stanu liczby lokali mieszkalnych na koniec obowiązywania Programu bezpośredni wpływ będzie mieć powstanie 42 lokali socjalnych, a także sukcesywne przekwalifikowania lokali mieszkalnych na lokale socjalne i pomieszczenia tymczasowe oraz sprzedaż lokali mieszkalnych na rzecz ich najemców zgodnie ze złożonymi wnioskami szacowanymi na 3 wnioski rocznie.

5. Szacunkową prognozę potrzeb mieszkaniowych, która ma bezpośredni wpływ na powiększanie zasobu mieszkaniowego gminy Międzyrzecz przedstawia tabela nr 2.

6. Na dzień sporządzenia Programu na lokale mieszkalne z zasobu gminy na opracowanej liście oczekuje 12 rodzin, a na lokale socjalne na liście i z wyroków eksmisyjnych 122 wnioskodawców. Należy założyć, że w każdym kolejnym roku obowiązywania Programu złożonych będzie około 30 nowych wniosków o przydział mieszkania komunalnego i 15 o przydział lokalu socjalnego. Na oszacowanie potrzeb mieszkaniowych wpływa również liczba odzyskiwanych co rok średnio 40 lokali mieszkalnych w tym socjalnych i planowane nowe inwestycje, co przedstawiają tabele nr 3, nr 3.1 i nr 3.2.

7. Powiększanie mieszkaniowego zasobu gminy w tym, zasobu lokali socjalnych oraz pomieszczeń tymczasowych w kolejnych latach obowiązywania Programu winno być realizowane w miarę możliwości 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) adaptacje budynków komunalnych i powierzchni niemieszkalnych (np. strychów, pralni itp.) na lokale mieszkalne i socjalne;
- 3) przekwalifikowanie lokali mieszkalnych na lokale socjalne lub pomieszczenia tymczasowe;
- 4) przejęcie budynków lub lokali na podstawie obowiązujących przepisów, celem adaptacji na lokale mieszkalne, socjalne lub pomieszczenia tymczasowe,
- 5) partycypacje w Towarzystwie Budownictwa Społecznego.

8. W realizacji zadań, o których mowa w Programie, których celem jest tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej i zapobieganie wykluczeniom społecznym, 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 posiadanych i administrowanych zasobów mieszkaniowych oraz systematyczna kontrola i analiza mająca na celu określenie stopnia zużycia budynków umożliwia racjonalne planowanie remontów i ma bezpośredni wpływ na właściwe zarządzanie posiadaną substancją mieszkaniową.

2. Ponieważ czynnikami mającymi istotny wpływ na stan techniczny budynków są między innymi: wiek budynku, rodzaj zabudowy, rodzaj pokrycia dachu, sposób utrzymania budynków, wykonywania remontów, konserwacji i sposób ich użytkowania, a przede wszystkim wysokość środków finansowych przeznaczanych na wykonanie koniecznych remontów i napraw w dalszym ciągu za uzasadnione uznaje się kontynuowanie wcześniej przyjętej i realizowanej polityki w zakresie prowadzenia 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 Programu osiągnąć jak najlepszy stan techniczny.

3. Dla zapewnienia bezpieczeństwa ludzi i mienia, które przyjmuje się za priorytetowe oraz utrzymania budynków w stanie niepogorszonym zakłada się dalszą systematyczną poprawę stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy Międzyrzecz, przyjmując jako zasadę usuwanie w pierwszej kolejności stanów awaryjnych zagrażających życiu i bezpieczeństwu mieszkańców i ich mienia oraz konstrukcji technicznej budynku, a w dalszej kolejności działań podnoszących standard zamieszkania (modernizacja budynków).

4. Obecny stan techniczny mieszkaniowego zasobu gminy Międzyrzecz oraz stan techniczny zasobu na koniec obowiązywania programu przedstawia tabela nr 4 i nr 4.1

5. Celem prowadzonej polityki remontowej nieruchomości winno być:

- 1) wyrównanie stanów technicznych budynków stanowiących mieszkaniowy zasób gminy, poprzez przyjęcie zasady, iż nakłady na remonty pozwolą na utrzymanie budynków w stanie niepogorszonym, 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) bieżące określanie priorytetowych kierunków w zakresie remontów mieszkaniowego zasobu gminy zmierzających do stałego podnoszenia nakładów finansowych na remonty, które pozwolą unikać wydawania środków finansowych na usuwanie stanów awaryjnych;
- 3) wyposażenie podmiotów odpowiedzialnych za stan techniczny zasobu w instrumenty prawne i finansowe umożliwiające podejmowanie odpowiedzialnych decyzji w zakresie kolejności wykonywania robót i ich celowości.

6. 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 działań, mogły zostać zabezpieczone w budżecie gminy na kolejny rok.

7. Diagnozę potrzeb w zakresie nakładów inwestycyjnych i remontowych oraz szacunkowe potrzeby finansowe wynikające ze stanu technicznego nieruchomości stanowiących własność i współwłasność gminy Międzyrzecz przedstawia tabela nr 5.

8. Oceny stanu technicznego budynków będą sporządzane w każdym roku kalendarzowym w oparciu o przepisy Prawo budowlane.

9. Za sporządzenie oceny o której mowa w ust. 8 oraz sporządzenie harmonogramów remontów budynków odpowiedzialny jest zarządca (administrator) zasobu.

10. Zakłada się, że w wyniku kontynuacji założeń Programu związanych z poprawą stanu technicznego zasobu nastąpi:

- 1) zmniejszenie kosztów eksploatacji utrzymania nieruchomości;
- 2) zmniejszenie kosztów związanych z usuwaniem awarii i jej skutków;
- 3) zahamowanie procesów degradacji budynków i lokali.

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. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w okresie obowiązywania Programu – środki pieniężne na finansowanie inwestycji i remontów nieruchomości gminy Międzyrzecz będą środkami pochodzącymi z następujących źródeł:

- 1) z budżetu gminy;
- 2) dotacje z budżetu państwa w ramach programów rządowych na wspieranie budownictwa mieszkaniowego i remonty;
- 3) dotacje z Unii Europejskiej pozyskiwane w ramach programów;
- 4) pożyczki i kredyty ze środków krajowych i zagranicznych;
- 5) z innych źródeł finansowania.

3. Priorytetem dla gospodarki mieszkaniowej powinno być dążenie do zrównoważenia struktury dochodów i wydatków w zakresie gospodarki mieszkaniowej w ramach środków finansowych ujętych w budżecie gminy na dany rok.

4. Finansowanie remontów i inwestycji w nieruchomościach stanowiących współwłasność gminy Międzyrzecz odbywać się będzie w zakresie określonym uchwałami wspólnot mieszkaniowych do wysokości posiadanych udziałów w nieruchomości.

§ 4. 1. Dla zrealizowania celów określonych w niniejszym programie zmierzających do posiadania dostatecznej ilości lokali mieszkalnych w tym socjalnych, zamiennych i pomieszczeń tymczasowych oraz właściwego standardu obecnego zasobu mieszkaniowego, zakłada się stały i systematyczny wzrost wydatków na ten cel. Prognozę i szacunki potrzeb w tym zakresie przedstawia tabela nr 6.

2. Przewiduje się, iż wydatki na utrzymanie mieszkaniowego zasobu gminy powinny wzrastać 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 określonym w tabeli nr 5 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 obrazuje tabela nr 7 i tabela nr 7.1. Z uwagi na zmiany wprowadzone w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy Międzyrzecz, po upływie roku od daty obowiązywania Programu może zostać wykonana ponowna analiza kosztów utrzymania mieszkaniowego zasobu gminy.

5. Jeżeli w danym roku kalendarzowym pojawiają 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. Z uwagi na obecną niewystarczającą liczbę lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Międzyrzecz w odniesieniu do potrzeb przyjmuje się, iż ewentualna sprzedaż lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Międzyrzecz prowadzona będzie z zachowaniem zasady racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy i odbywać się będzie, w oparciu o obowiązujące przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami wyłącznie na zasadach określonych odrębnymi uchwałami Rady Miejskiej w Międzyrzeczu.

2. Celem sprzedaży lokali mieszkalnych powinno być:

- 1) przemyślana prywatyzacja zasobu mieszkaniowego;
- 2) racjonalne gospodarowanie mieszkaniowym zasobem gminy poprzez żądanie w przypadku zbycia lokalu – zwrotu udzielonej bonifikaty w przypadkach przewidzianych w ustawie o gospodarce nieruchomościami.

3. Gmina może odmówić sprzedaży lokali w szczególności, w każdym przypadku, gdy sprzedaż będzie sprzeczna z interesem gminy.

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 przeznaczone będą na lokale socjalne;
- 2) lokale w budynkach stanowiących wyłączną własność gminy oraz w budynkach gdzie udział gminy wynosi więcej niż 50% udziałów;
- 3) lokale zadłużone;
- 4) lokale, których najemcy korzystają z dodatku mieszkaniowego przez okres co najmniej 12 miesięcy przed datą złożenia wniosku o wykup;
- 5) lokale w budynkach przeznaczonych do remontu kapitalnego i rozbiórki.

5. Wykaz budynków o których mowa w ust.4 podlegających wyłączeniu ze sprzedaży przedstawia tabela nr 8.

Rozdział 5.

Sposób i zasady zarządzania 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 niepogorszonym zgodnie z jej przeznaczeniem;
- 6) uzasadnione inwestowanie w nieruchomości.

2. Czynności związane z zarządzaniem i administrowaniem mieszkaniowym zasobem gminy Międzyrzecz wykonuje obecnie jednostka budżetowa Zakład Gospodarki Lokalowej.

3. Zarządzanie i eksploatacja zasobów mieszkaniowych prowadzone jest w sposób bezpośredni przez gminę, a przyjęty obecnie model zarządzania posiadany zasobem zapewnia pełne wykonywanie funkcji właścicielskich przez gminę. Międzyrzecz wobec nieruchomości wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy i pozwala na zachowanie ciągłości zarządzania, optymalizację kosztów i poprawę efektywności świadczonych usług w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy.

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 zasobu gminy Międzyrzecz wynikające z niniejszego programu.

2. Najemca oprócz czynszu jest obowiązany do uiszczania opłat związanych z eksploatacją mieszkania.

§ 8. Dla mieszkaniowego zasobu gminy Międzyrzecz ustala się następujące rodzaje czynszów:

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

§ 9. 1. Wysokość stawek czynszu najmu 1m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych i czynników obniżających lub podwyższających wartość użytkową lokalu oraz wysokość stawek czynszu najmu lokali socjalnych i pomieszczeń tymczasowych ustala Burmistrz Międzyrzecza w drodze zarządzenia, z zachowaniem zasad wynikających z obowiązujących w tym zakresie przepisów prawnych oraz w oparciu o postanowienia niniejszego Programu.

2. Czynsz wolny, o którym mowa w § 8 pkt. 4 wynosi do 3% wartości odtworzeniowej i może mieć również zastosowanie w przypadku ustalania stawki czynszowej dla lokali mieszkalnych o powierzchni użytkowej powyżej 80m², lokali w nowo wybudowanych budynkach, lokali wynajmowanych jako lokale komunalne przez gminę od innych podmiotów.

3. Stawka czynszu za lokale socjalne nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w mieszkaniowym zasobie gminy Międzyrzecz.

4. Czynsz na najem pomieszczeń tymczasowych ustalany jest zgodnie z zapisami ust. 3 niniejszego paragrafu.

§ 10. 1. W celu prawidłowej realizacji założeń wynikających z niniejszego programu w zakresie systematycznego zwiększania środków finansowych przeznaczanych na utrzymanie, remonty lokali i poprawę stanu technicznego mieszkaniowego zasobu gminy Międzyrzecz, 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 2,37% wartości odtworzeniowej, za wyjątkiem stawek czynszowych ustalonych zgodnie z § 8 pkt. 2-4.

2. Szacunkowe założenia dla proponowanych zmian w zakresie wzrostu stawki bazowej czynszu konieczne dla wyliczenia niezbędnych środków finansowych związanych z realizacją zadań w zakresie gospodarki mieszkaniowej wynikających z niniejszego Programu przedstawia tabela nr 9.

§ 11. 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) ze względu na położenie budynku:

- lokale położone w budynkach poza granicami miasta - o 10%

2) ze względu na położenie lokalu w budynku:

- lokale położone na najwyższej kondygnacji budynku

III piętrowego lub wyższego bez windy - o 5%

3) ze względu na wyposażenie budynku i lokali w urządzenia techniczne:

- lokale z łazienką i wc bez centralnego ogrzewania - o 15 %
- lokale tylko z wc lub łazienką bez c.o - o 25 %
- lokale tylko z instalacją wod.-kan. - o 35 %

4) ze względu na ogólny stan techniczny budynku:

- lokale położone w budynkach o bardzo złym stanie technicznym stwierdzonym przez administratora budynku - o 10%

5) ze względu na utrzymanie czystości:

- lokale położone w budynkach w których mieszkańcy sami utrzymują czystość - o 5%

3. Suma czynników obniżających nie może przekroczyć 40% stawki bazowej czynszu.

4. 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 rozwiązania technologiczne zapewniając pełny standard lokalu.

5. Czynników obniżających wartość użytkową lokalu nie stosuje się w przypadku ustalania za lokale socjalne i pomieszczenia tymczasowe.

§ 12. 1. W czasie trwania stosunku najmu wynajmujący może podwyższyć stawkę czynszu jeżeli dokonał w lokalu ulepszeń mających wpływ na jego wysokość.

2. Podstawę zmiany treści umowy najmu w zakresie wysokości stawki czynszowej stanowi protokół, stwierdzający wystąpienie czynników określonych w ust.1

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

§ 14. 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 2001 r. 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.

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

- 1) systematyczną weryfikację umów najmu i wypowiedzanie ich najemcom, którzy mają zaspokojone potrzeby mieszkaniowe;
- 2) kontynuowanie zamian 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) celem eliminacji zjawisk niepożądanych jest przyjęcie zasady, iż zasób lokali socjalnych tworzony będzie w sposób „rozproszony” w całym zasobie mieszkaniowym gminy z wykorzystaniem lokali o najniższym standardzie z przeznaczeniem na lokale socjalne i pomieszczenia tymczasowe;
- 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 intensywnego wychodzenia ze współwłasności w nieruchomościach, gdzie udział gminy jest mniejszy niż 50%, poprzez sprzedaż lokali mieszkalnych ich najemcom, a w przypadku odmowy nabycia lokalu przekwaterowanie 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 realizację działań związanych z przeciwdziałaniem groźbie eksmisji;
- 7) monitorowanie potrzeb lokalowych mieszkańców w związku z wypowiedzaniem 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 mieszkaniem w tym od właścicieli mieszkań na rynku wtórnym i od spółdzielni mieszkaniowych;
- 2) nabywanie budynków mieszkalnych – wykończonych lub będących w trakcie realizacji;
- 3) partycypację w Towarzystwie Budownictwa Społecznego;
- 4) przeznaczenie terenów gminnych pod budownictwo mieszkaniowe realizowane przez różne podmioty gospodarcze;
- 5) rozbudowę, nadbudowę i przebudowę na cele mieszkalne pomieszczeń wspólnego użytku w budynkach stanowiących własność lub współwłasność gminy;
- 6) zapewnienie rezerwy terenowej dla nowego budownictwa;
- 7) inwestowanie w uzbrojenie terenów przeznaczanych pod budownictwo mieszkaniowe.

Tabela nr 1

STAN MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY MIĘDZYRZECZ I PROGNOZY DOTYCZĄCE JEGO WIELKOŚCI

Opis pozycji	Prognoza na lata 2017 - 2021						
	stan wyjściowy	2017	2018	2019	2020	2021	
mieszkańcy zasób gminy ogółem	ilość	696	704	701	712	723	
	pow. w m ²	30 952,00	31 139,00	31 010,00	31 326,00	31 642,00	
w tym:							
lokale pełnostandardowe	ilość	229	223	225	227	229	
	pow. w m ²	9 793,00	9 535,00	9 664,00	9 793,00	9 922,00	
lokale o obniżonym standardzie	ilość	295	295	290	285	280	
	pow. w m ²	15 243,00	15 243,00	14 985,00	14 727,00	14 469,00	
lokale socjalne i pomieszczenia tymczasowe	szt	172	186	186	200	214	
	pow. w m ²	5 916,00	6 361,00	6 361,00	6 806,00	7 251,00	
w tym pomieszczenia tymczasowe	szt	3	11	15	19	23	
	pow. w m ²	27,00	97,00	132,00	167,00	202,00	

Założenia:w roku 2018 powiększenie zasobu o 14 lokali socjalnych o pow 445 m²w roku 2020 powiększenie zasobu o 14 lokali socjalnych o pow 445 m²w roku 2021 powiększenie zasobu o 14 lokali socjalnych o pow 445 m²

w okresie obowiązywania programu zakłada się sprzedaż 3 lokali/rok

sukcesywie od roku 2017 - 1 lokal socjalny/rok zostanie przekwalifikowany na pomieszczenia tymczasowe

Wykres do tabeli nr 1

Stan zasobu mieszkaniowego Gminy Międzyrzecz i prognozy dotyczące jego wielkości w latach 2017-2021

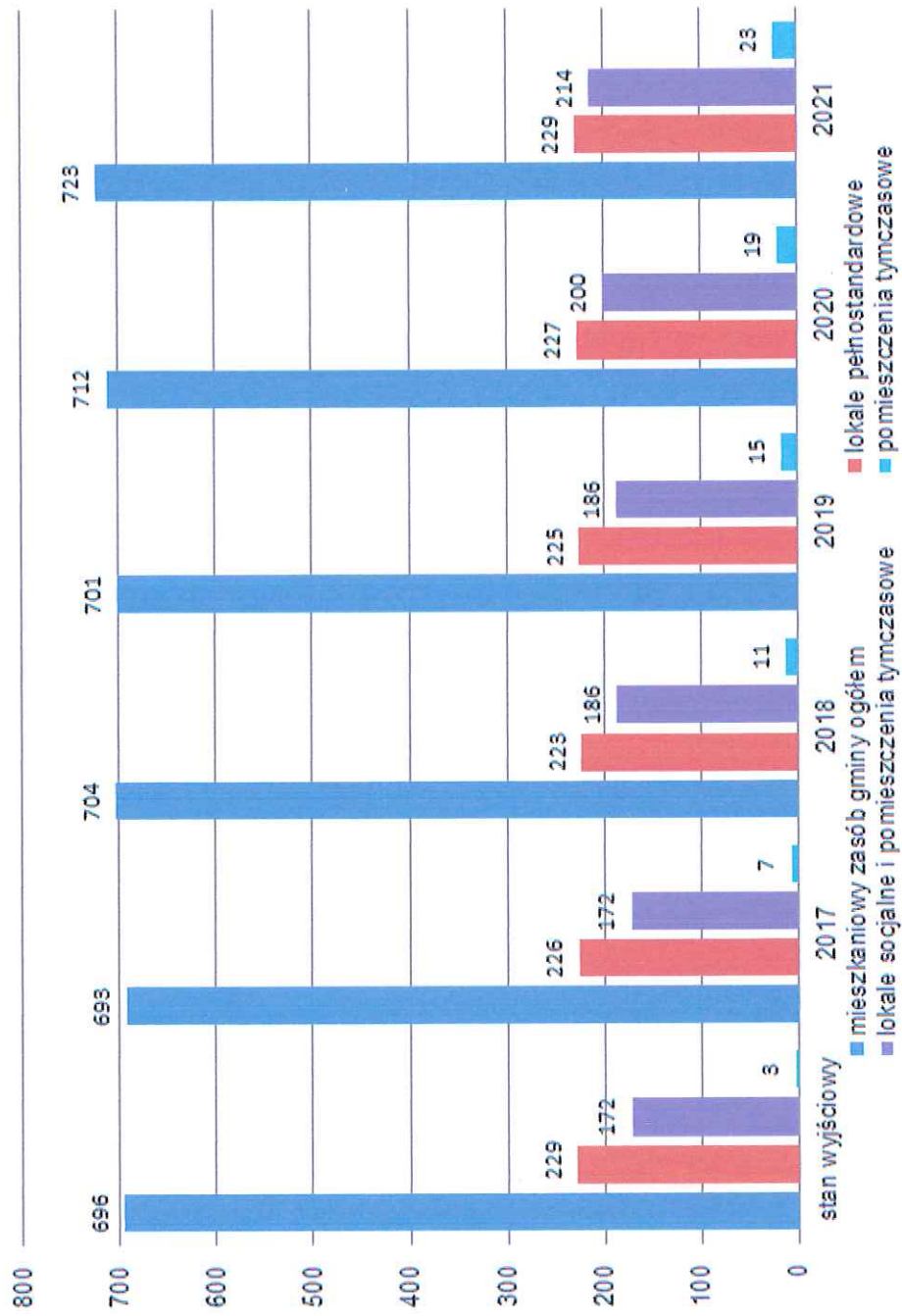


Tabela nr 2

PROGNOZA POTRZEB MIESZKANIOWYCH GMINY MIĘDZYRZECZ LOKALI WCHODZĄCYCH W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY W LATACH 2017-2021

Wyszczególnienie	lata obowiązywania programu					
	Stan wyjściowy	2017	2018	2019	2020	2021
liczba lokali w mieszkaniowym zasobie Gminy Międzyrzecz	696	693	704	701	712	723
w tym:						
lokale socjalne	172	172	186	186	200	214
pomieszczenia tymczasowe	3	7	11	15	19	23



Załącznik Nr 3 do Załącznika

Tabela nr 3

**PLAN INWESTYCJI ZMIERZAJĄCYCH DO POWIEKSZENIA MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY
MIĘDZYRZECZ - LICZBA NOWYCH LOKALI W KOLEJNYCH LATACH**

Lata	2017	2018	2019	2020	2021
Liczba lokali szt		14		14	14
powierzchnia m ²		445,00		445,00	445,00
koszt w zł		1 112 500,00		1 112 500,00	1 112 500,00
w tym dofinansowanie w zł					
BGK		445.000,00		445 000,00	445 000,00

w latach 2018, 2020, 2021 powstanie po 14 lokali socjalnych w roku o łącznej pow 1335,90 m², finansowanie inwestycji odbędzie się ze środków zewnętrznych z BGK w wysokości 1.335.000 zł

Załącznik Nr 4 do Załącznika

Tabela nr 3.1

**PROGNOZA POTRZEB MIESZKANIOWYCH GMINY MIĘDZYRZECZ W ZAKRESIE LOKALI
KOMUNALNYCH W LATACH 2017- 2021**

Lata	Potrzeby: lokale komunalne	Nowe wnioski	Odzysk	Nowe lokale
stan wyjściowy	12			
2017	12	30	30	0
2018	12	30	30	0
2019	12	25	30	0
2020	7	25	30	0
2021	2	25	30	0

Założenia:

- 12 wnioskodawców oczekujących na lokale komunalne (stan wyjściowy);
- zakłada się, że wpłyną wnioski w ilości 30 w 2017r. i 2018r., a 25 w pozostałych latach;
- zakłada się odzysk lokali w ilości 30 na rok.

Tabela nr 3.2

**PROGNOZA POTRZEB MIESZKANIOWYCH GMINY MIĘDZYRZECZ W ZAKRESIE LOKALI
SOCJALNYCH W LATACH 2017- 2021**

Lata	Potrzeby: lokale socjalne	Nowe wnioski	Odzysk	Nowe lokale
stan wyjściowy	122			
2017	122	15	10	
2018	127	15	10	14
2019	118	15	10	
2020	123	15	10	14
2021	114	15	10	14

Założenia:

- 122 wnioskodawców oczekujących na lokale socjalne;
- średnio zapada 15 wyroków eksmisyjnych na rok;
- zakłada się odzysk 10 lokali rocznie z ruchu ludności;
- Gmina zakłada pozyskanie 14 nowych lokali socjalnych w roku 2018, 14 lokali w roku 2020, 14 lokali w roku 2021.

Tabela nr 4

**AKTUALNY STAN TECHNICZNY MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY
MIĘDZYRZECZ LOKALE KOMUNALNE I SOCJALNE
według stanu na 31.12.2015 r.**

I. Wiek budynków

Lp.	Lata budowy	LICZBA	Udział procentowy w całości
1	Wybudowane przed 1900	71	31,55%
2	Wybudowane w latach 1901- 1945	92	40,89%
3	Wybudowane w latach 1946- 1990	62	27,56%
	RAZEM	225	100,00%

II. Wyposażenie techniczne lokali mieszkalnych

Lp.	Nazwa urządzenia technicznego	liczba lokali	Udział procentowy w całości
1	ogrzewanie	696	100,00%
	a) centralne ogrzewanie	214	30,75%
	b) ogrzewanie etażowe	15	2,16%
	c) ogrzewanie piecowe	467	67,10%
2	instalacja elektryczna	696	100,00%
3	instalacja wodno-kanalizacyjna	696	100,00%
4	instalacja gazowa	48	6,90%
5	centralnie dostarczana ciepła woda użytkowa	71	10,20%
6	lokale z łazienką i wc	399	57,33%
7	lokale z wc	297	42,67%

III. Stan techniczny lokali mieszkalnych

Lp.	Stan techniczny	Opis	LICZBA	Udział %
1	Bardzo dobry	Lokale wyposażone w media w budynkach nowych (do 20 lat) lub po remontach kapitalnych	45	6,47
2	Dobry	Lokale wyposażone w media w budynkach wymagających jedynie drobnych napraw	257	36,92
3	Średni	Lokale wyposażone w media w budynkach wymagających napraw (remontów) poszczególnych elementów w okresie najbliższych 10-ciu lat	385	55,32
4	Zły	Lokale bez łazienek i wc usytuowane w budynkach wymagających gruntownych remontów i modernizacji	0	0,00
	Bardzo zły	Lokale mieszkalne o niskim standardzie w budynkach zakwalifikowanych do rozbiórki ze względu na bardzo wysoki koszt remontu	9	1,29
		Razem	696	100,00%

Udział %

■ Bardzo dobry ■ Dobry ■ Średni ■ Zły

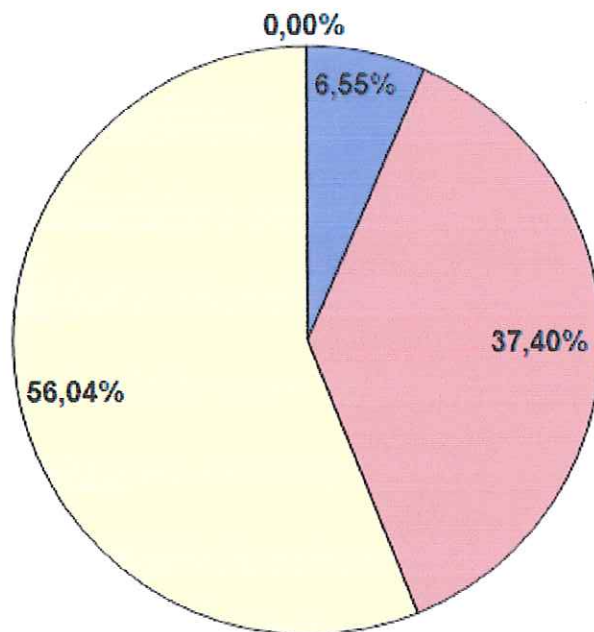


Tabela nr 4.1

**PROGNOZOWANY STAN TECHNICZNY MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY
MIĘDZYRZECZŁOKALE KOMUNALNE I SOCJALNE
według stanu na 31.12. 2021 r.**

I. Wiek budynków

Lp.	Lata budowy	LICZBA	Udział procentowy w całości
1	Wybudowane przed 1900	71	31,14%
2	Wybudowane w latach 1901- 1945	92	40,35%
3	Wybudowane w latach 1946- 1990	62	27,19%
4	Wybudowane po 2000	3	1,32%
	RAZEM	228	100,00%

II. Wyposażenie techniczne lokali mieszkalnych

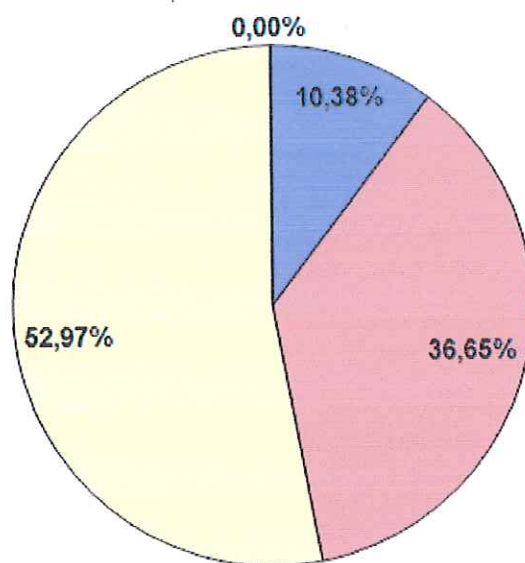
Lp.	Nazwa urządzenia technicznego	liczba lokali	Udział procentowy w całości
1	ogrzewanie	723	100,00%
	a) centralne ogrzewanie	258	35,68%
	b) ogrzewanie etażowe	15	2,07%
	c) ogrzewanie piecowe	450	62,24%
2	instalacja elektryczna	723	100,00%
3	instalacja wodno-kanalizacyjna	723	100,00%
4	instalacja gazowa	48	6,64%
5	centralnie dostarczana ciepła woda użytkowa	113	15,63%
6	lokale z łazienką i wc	433	59,89%
7	lokale z wc	290	40,11%

III. Stan techniczny lokali mieszkalnych

Lp.	Stan techniczny	Opis	LICZBA	Udział %
1	Bardzo dobry	Lokale wyposażone w media w budynkach nowych (do 20 lat) lub po remontach kapitałnych	75	10,38
2	Dobry	Lokale wyposażone w media w budynkach wymagających jedynie drobnych napraw	265	36,65
3	Średni	Lokale wyposażone w media w budynkach wymagających napraw (remontów) poszczególnych elementów w okresie najbliższych 10-ciu lat	383	52,97
4	Zły	Lokale bez łazienek i wc usytuowane w budynkach wymagających gruntownych remontów i modernizacji	0	0,00
5	Bardzo zły	Lokale mieszkalne o niskim standardzie w budynkach zakwalifikowanych do rozbiórki ze względu na bardzo wysoki koszt remontu	0	0,00
		Razem	723	100,00%

Udział %

■ Bardzo dobry ■ Dobry ■ Średni ■ Zły



Załącznik Nr 8 do Załącznika

Tabela nr 5

**PROGNOZA POTRZEB W ZAKRESIE INWESTYCJI I REMONTÓW NIERUCHOMOŚCI
STANOWIĄCYCH WŁASNOŚĆ I WSPÓŁWŁASNOŚĆ GMINY MIĘDZYRZECZ**

Lata	stawka	stan wyjściowy	2017	2018	2019	2020	2021
BUDYNKI STANOWIĄCE WSPÓŁWŁASNOŚĆ GMINY							
Remonty(fundusz remontowy)	zł/m ² /m-c	<u>1,09</u>	<u>1,12</u>	<u>1,16</u>	<u>1,20</u>	<u>1,23</u>	<u>1,27</u>
	zł/m ² /rok	13,08	13,44	13,92	14,40	14,76	15,24
RZECZOWE WYKONANIE REMONTÓW /ilość budynków/							
Dachy	ilość bud.	3	3	2	4	3	2
Instalacje : (co-wod-kan-gaz-elekt)	ilość bud.	2	1	1	2	3	3
Ogólnobudowlane	ilość bud.	52	15	12	15	20	25
Termorenowacja	ilość bud.	2	2	2	2	2	2
BUDYNKI STANOWIĄCE 100% WŁASNOŚĆ GMINY							
Remonty	zł/m ² /m-c	<u>0,75</u>	<u>0,79</u>	<u>0,83</u>	<u>0,87</u>	<u>0,91</u>	<u>0,96</u>
	zł/m ² /rok	9,00	9,48	9,96	10,44	10,92	11,52
RZECZOWE WYKONANIE REMONTÓW /ilość budynków/							
Dachy	ilość bud.			2	1	1	
Instalacje : (co-wod-kan-gaz-elekt)	ilość bud.	1	1	1	2	1	
Ogólnobudowlane, w tym : malowanie klatek schod.	ilość bud.		1	4	2		1
LOKALI STANOWIĄCYCH WŁASNOŚĆ GMINY							
OGÓLEM	zł/m ² /m-c	<u>0,80</u>	<u>0,84</u>	<u>0,89</u>	<u>0,93</u>	<u>0,98</u>	<u>1,03</u>
	zł/m ² /rok	9,60	10,08	10,68	11,16	11,76	12,36
w tym : stolarka okienna	zł/m ² /m-c	<u>0,42</u>	<u>0,45</u>	<u>0,50</u>	<u>0,55</u>	<u>0,60</u>	<u>0,62</u>
	zł/m ² /rok	5,04	5,40	6,00	6,60	7,20	7,44
stolarka drzwiowa	zł/m ² /m-c	<u>0,30</u>	<u>0,32</u>	<u>0,34</u>	<u>0,35</u>	<u>0,36</u>	<u>0,38</u>
	zł/m ² /rok	3,60	3,84	4,08	4,20	4,32	4,56
inne	zł/m ² /m-c	<u>0,08</u>	<u>0,07</u>	<u>0,05</u>	<u>0,03</u>	<u>0,02</u>	<u>0,03</u>
	zł/m ² /rok	0,96	0,84	0,60	0,36	0,24	0,36
INWESTYCJE	zł			1 112 500,0		1 112 500,0	1 112 500,0
w tym : dofinansowanie	zł			445 000,0		445 000,0	445 000,0

Prognoza potrzeb remontowych w zł/m²/rok

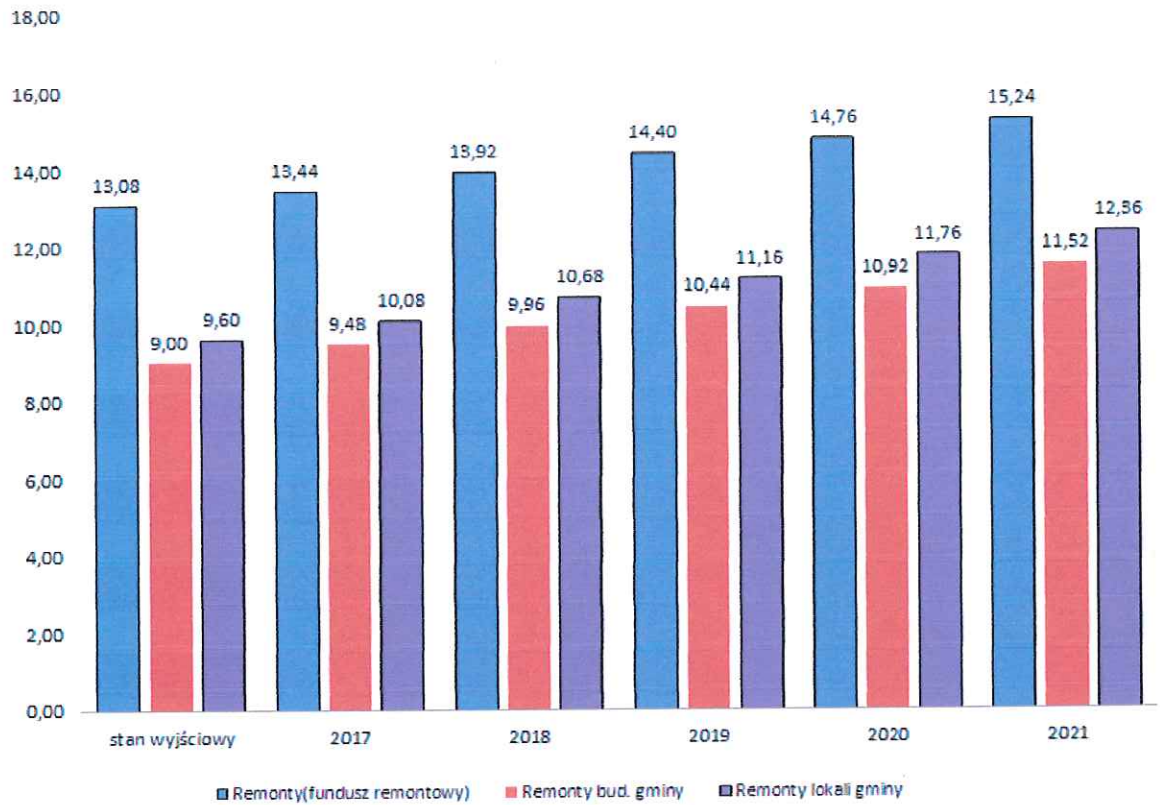
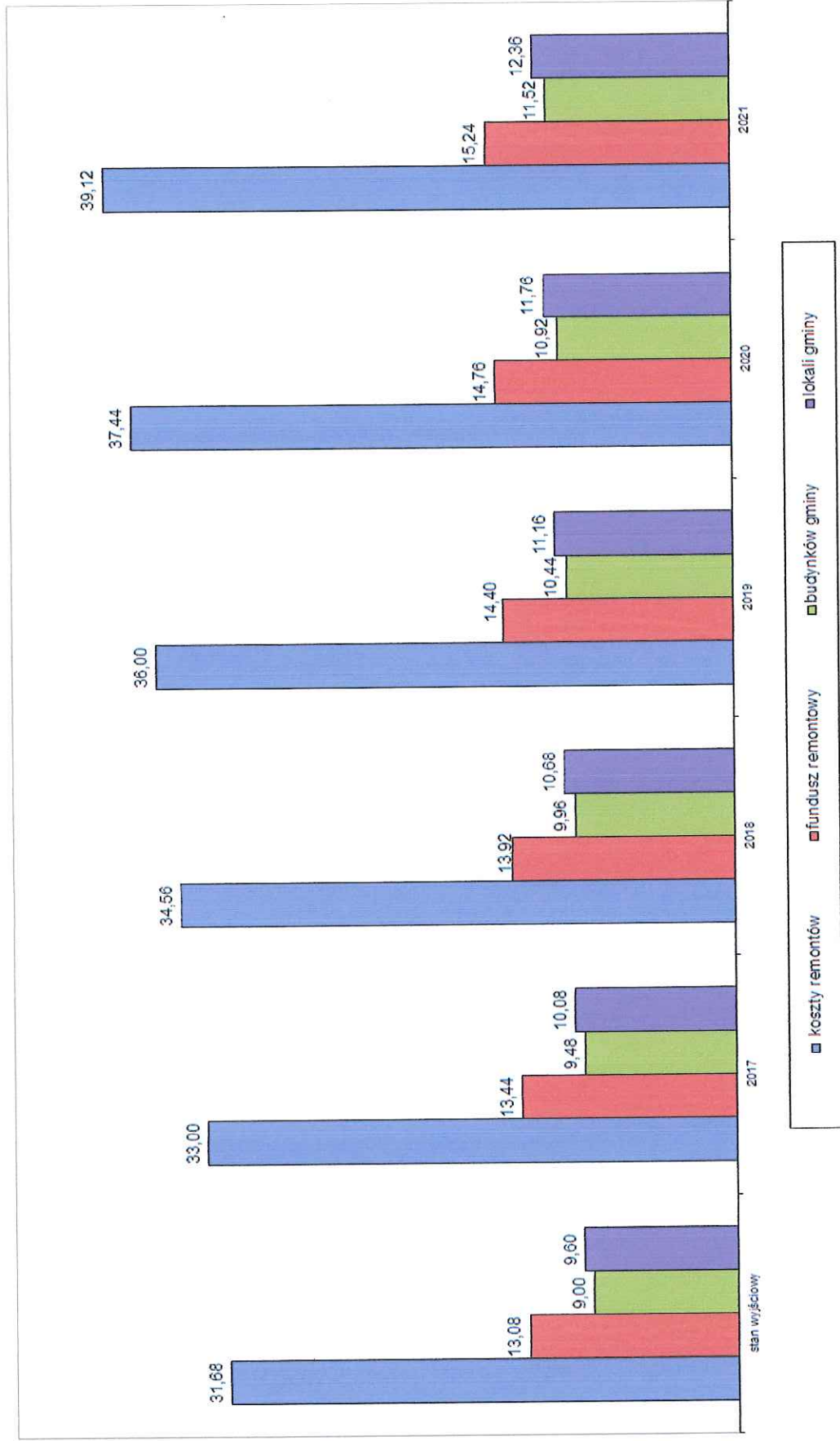


Tabela nr 6

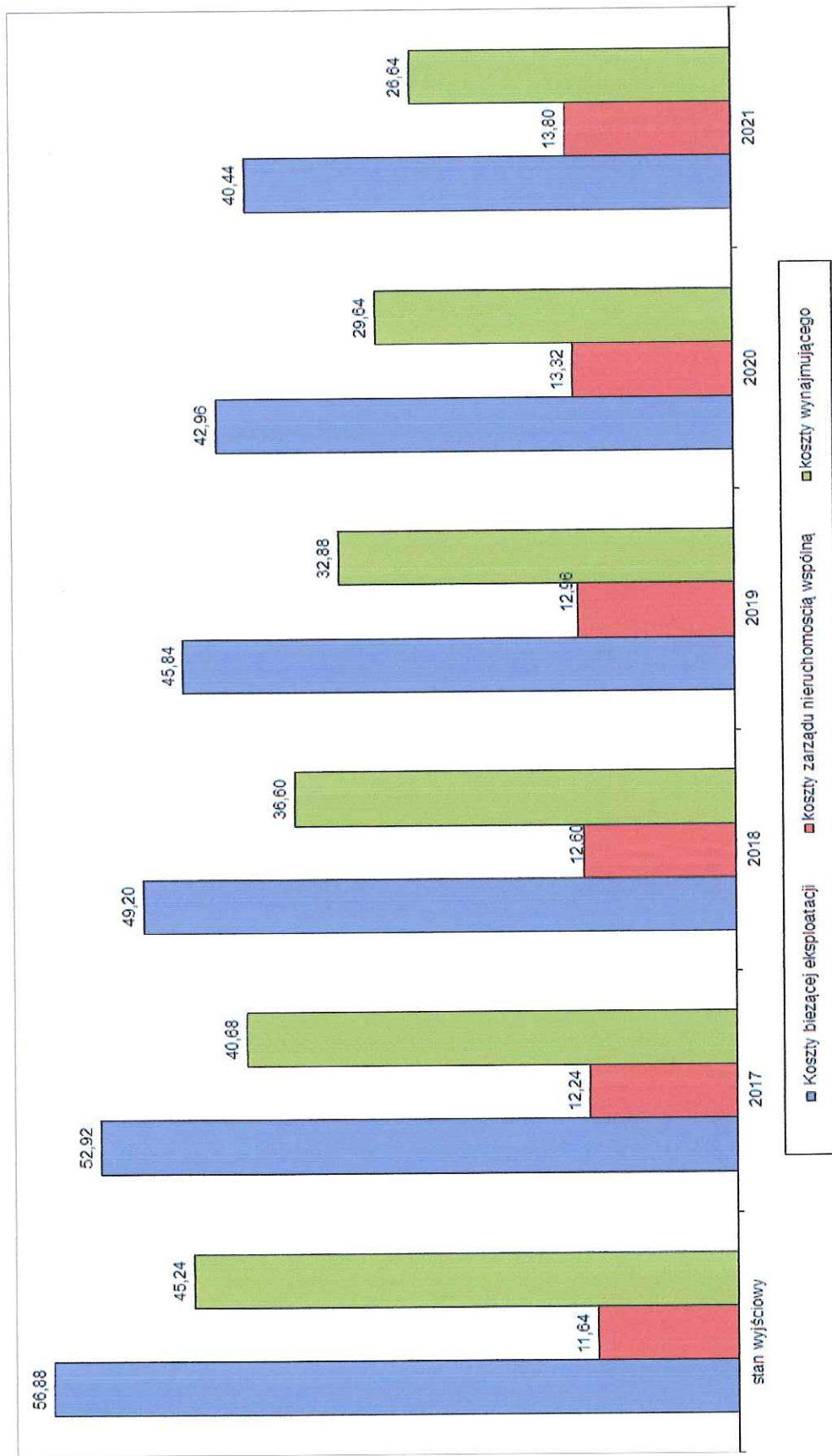
**PROGNOZA POTRZEB W ZAKRESIE WYDATKÓW NA GOSPODARKE
MIESZKANIOWĄ GMINY MIĘDZYRZECZ W ZŁ**

Lata		stan wyjściowy	2017	2018	2019	2020	2021
Koszty bieżącej eksploatacji	zł/m ² /m-c	<u>4,74</u>	<u>4,41</u>	<u>4,10</u>	<u>3,82</u>	<u>3,58</u>	<u>3,37</u>
	zł/m ² /rok	56,88	52,92	49,20	45,84	42,96	40,44
w tym:							
koszty zarządu nieruchomością wspólną	zł/m ² /m-c	<u>0,97</u>	<u>1,02</u>	<u>1,05</u>	<u>1,08</u>	<u>1,11</u>	<u>1,15</u>
	zł/m ² /rok	11,64	12,24	12,60	12,96	13,32	13,80
koszty wynajmującego	zł/m ² /m-c	<u>3,77</u>	<u>3,39</u>	<u>3,05</u>	<u>2,74</u>	<u>2,47</u>	<u>2,22</u>
	zł/m ² /rok	45,24	40,68	36,60	32,88	29,64	26,64
koszty remontów	zł/m ² /m-c	<u>2,64</u>	<u>2,75</u>	<u>2,88</u>	<u>3,00</u>	<u>3,12</u>	<u>3,26</u>
	zł/m ² /rok	31,68	33,00	34,56	36,00	37,44	39,12
w tym:							
fundusz remontowy	zł/m ² /m-c	<u>1,09</u>	<u>1,12</u>	<u>1,16</u>	<u>1,20</u>	<u>1,23</u>	<u>1,27</u>
	zł/m ² /rok	13,08	13,44	13,92	14,40	14,76	15,24
budynków gminy	zł/m ² /m-c	<u>0,75</u>	<u>0,79</u>	<u>0,83</u>	<u>0,87</u>	<u>0,91</u>	<u>0,96</u>
	zł/m ² /rok	9,00	9,48	9,96	10,44	10,92	11,52
lokali gminy	zł/m ² /m-c	<u>0,80</u>	<u>0,84</u>	<u>0,89</u>	<u>0,93</u>	<u>0,98</u>	<u>1,03</u>
	zł/m ² /rok	9,60	10,08	10,68	11,16	11,76	12,36
Inwestycje	zł			1 112 500		1 112 500	1 112 500
w tym dofinansowanie	zł			445 000		445 000	445 000

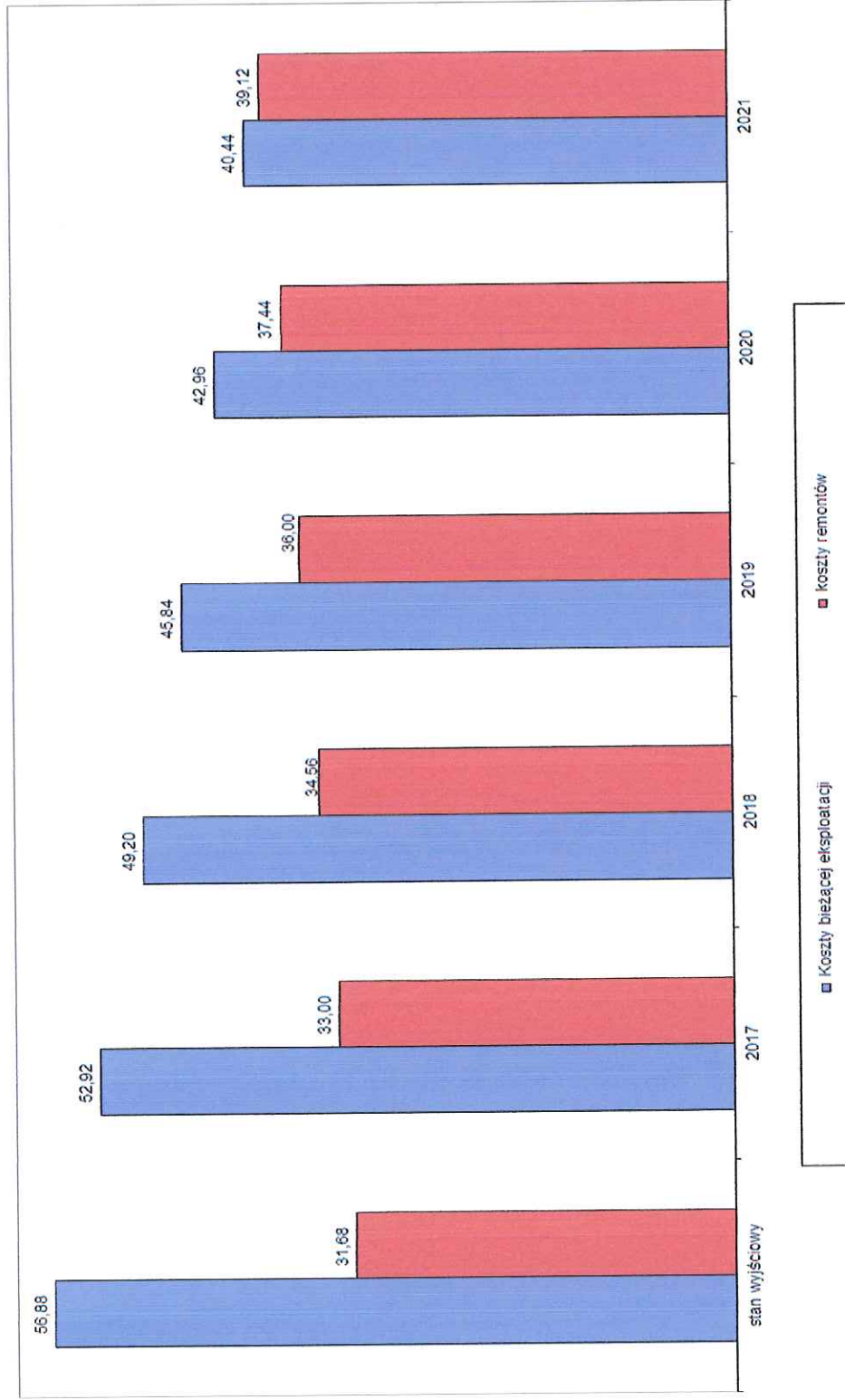
ZESTAWIENIE KOSZTÓW REMONTÓW W ZŁ/M²/ROK



ZESTAWIENIE KOSZTÓW EKSPLOATACJI W ZL/M²/ROK



ZESTAWIENIE KOSZTÓW REMONTÓW I EKSPLOATACJI W ZŁ/M²/ROK



Załącznik Nr 10 do Załącznika

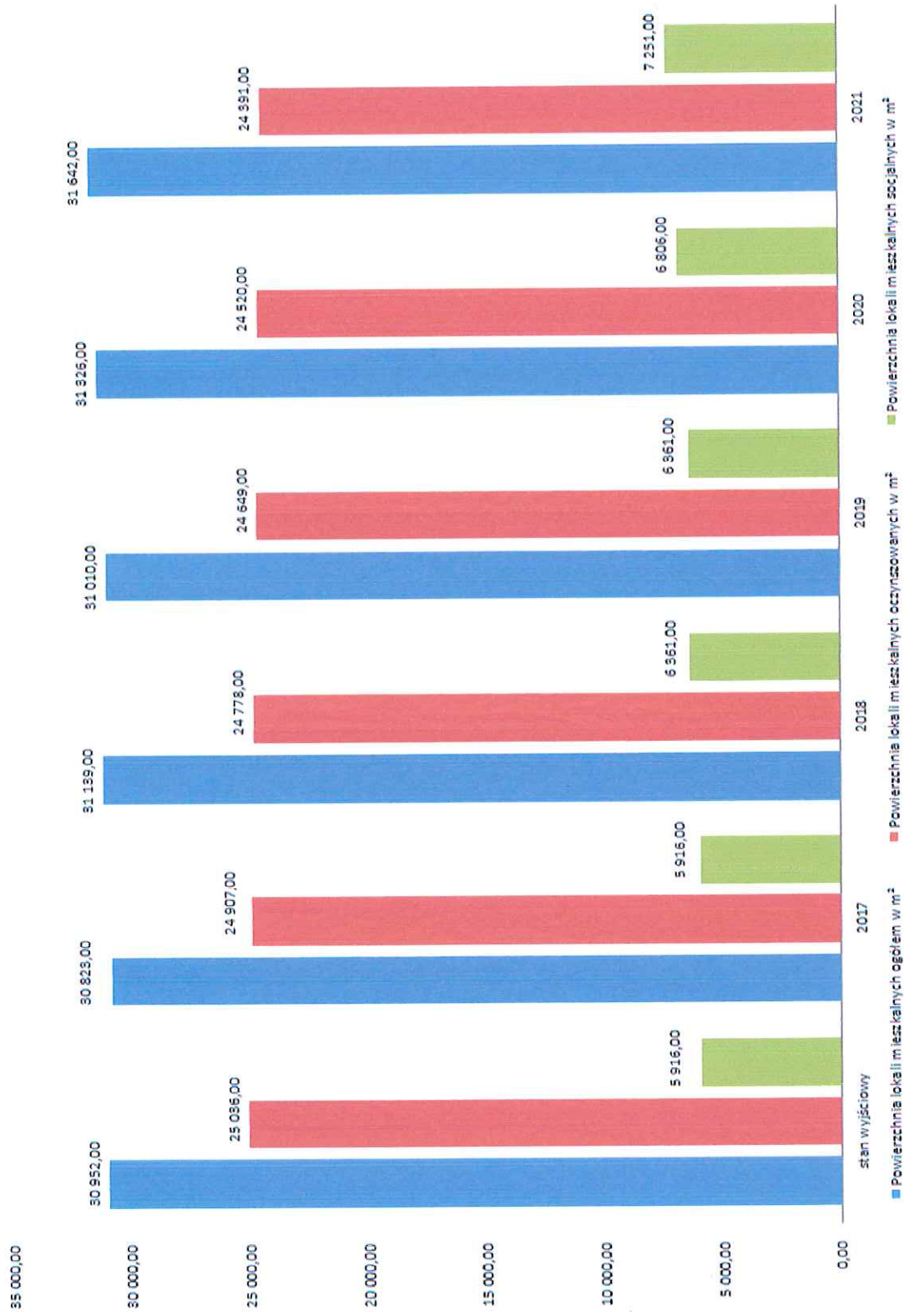
Tabela nr 7

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

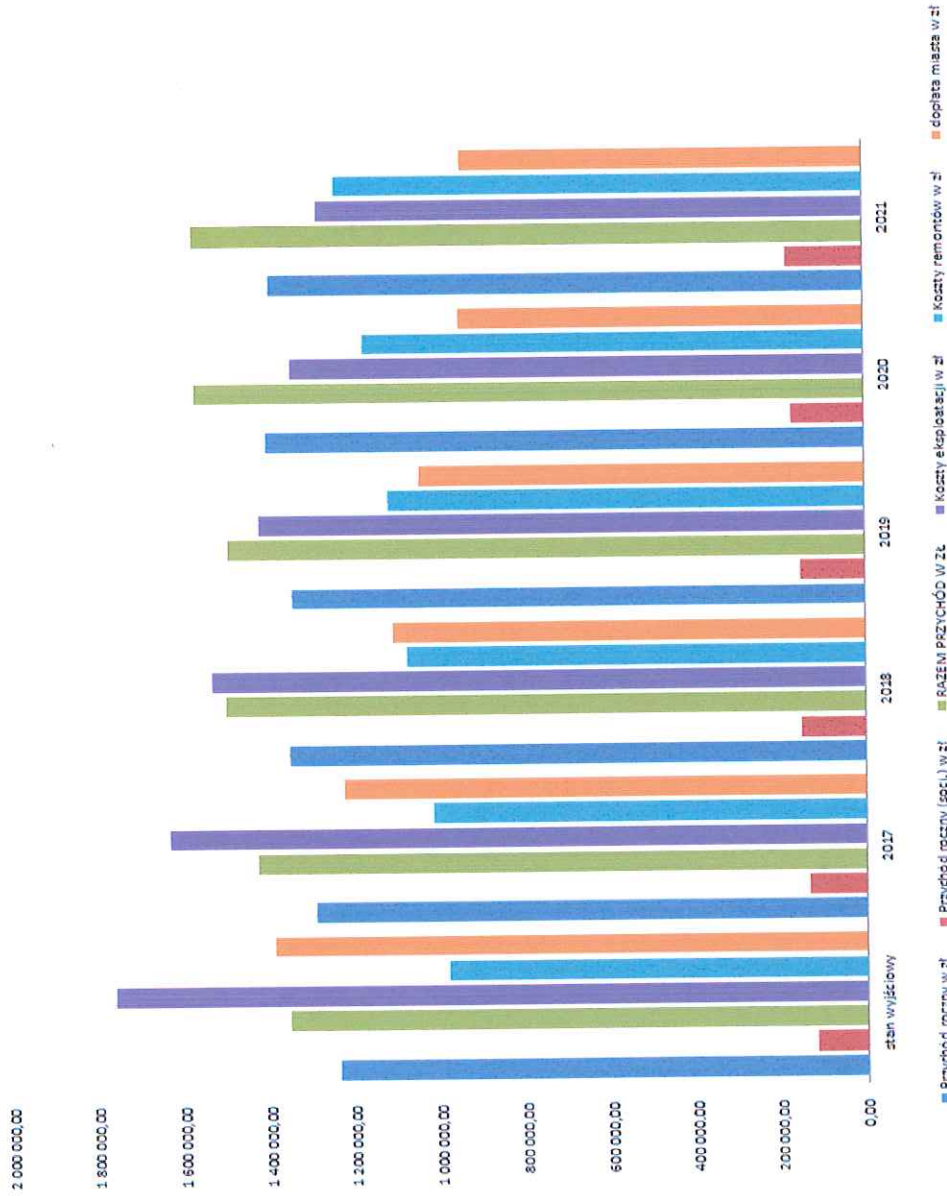
Przychód	stan wyjściowy	2017	2018	2019	2020	2021
Powierzchnia lokali mieszkalnych ogółem w m ²	30 952,00	30 823,00	31 139,00	31 010,00	31 326,00	31 642,00
Powierzchnia lokali mieszkalnych czynszowanych w m ²	25 036,00	24 907,00	24 778,00	24 649,00	24 520,00	24 391,00
Stawka czynszu zł/m ² m-c (średnia)	4,11	4,32	4,54	4,54	4,76	4,76
Przychód roczny w zł	1 234 775,52	1 291 178,88	1 349 905,44	1 342 877,52	1 400 582,40	1 393 213,92
Powierzchnia lokali mieszkalnych socjalnych w m ²	5 916,00	5 916,00	6 361,00	6 361,00	6 806,00	7 251,00
Stawka czynszu zł/m ² m-c	1,67	1,88	1,97	1,97	2,07	2,07
Przychód roczny (socj.) w zł	118 556,64	133 464,96	150 374,04	150 374,04	169 061,04	180 114,84
RAZEM PRZYCHÓD W ZŁ	1 353 332,16	1 424 643,84	1 500 279,48	1 493 251,56	1 569 643,44	1 573 328,76

Koszty	stan wyjściowy	2014	2015	2016	2017	2018
Stawka eksploatacji w zł/m ² m-c	4,74	4,41	4,10	3,82	3,58	3,37
Koszty eksploatacji w zł	1 760 549,76	1 631 153,16	1 532 038,80	1 421 498,40	1 345 764,96	1 279 602,48
Różnica przychodów w zł	-407 217,60	-206 509,32	-31 759,32	71 753,16	223 878,48	293 726,28
Stawka remontów w zł/m ² m-c	2,64	2,75	2,88	3,00	3,12	3,26
Koszty remontów w zł	980 559,36	1 017 159,00	1 076 163,84	1 116 360,00	1 172 845,44	1 237 835,04
doplata miasta w zł	1 387 776,96	1 223 668,32	1 107 923,16	1 044 606,84	948 966,96	944 108,76
odszkodowanie za brak lokali socjalnych w zł	3 264,00	4 000,00	4 000,00	3 500,00	3 000,00	3 000,00
Ogółem dopłata w zł	1 391 040,96	1 227 668,32	1 111 923,16	1 048 106,84	951 966,96	947 108,76
Inwestycje w zł			1 112 500		1 112 500	1 112 500
w tym dofinansowanie w zł			445 000		445 000	445 000

Powierzchnie 2017 - 2021 w m²



Przychody i koszty 2017 - 2021 w zł



Załącznik Nr 11 do Załącznika

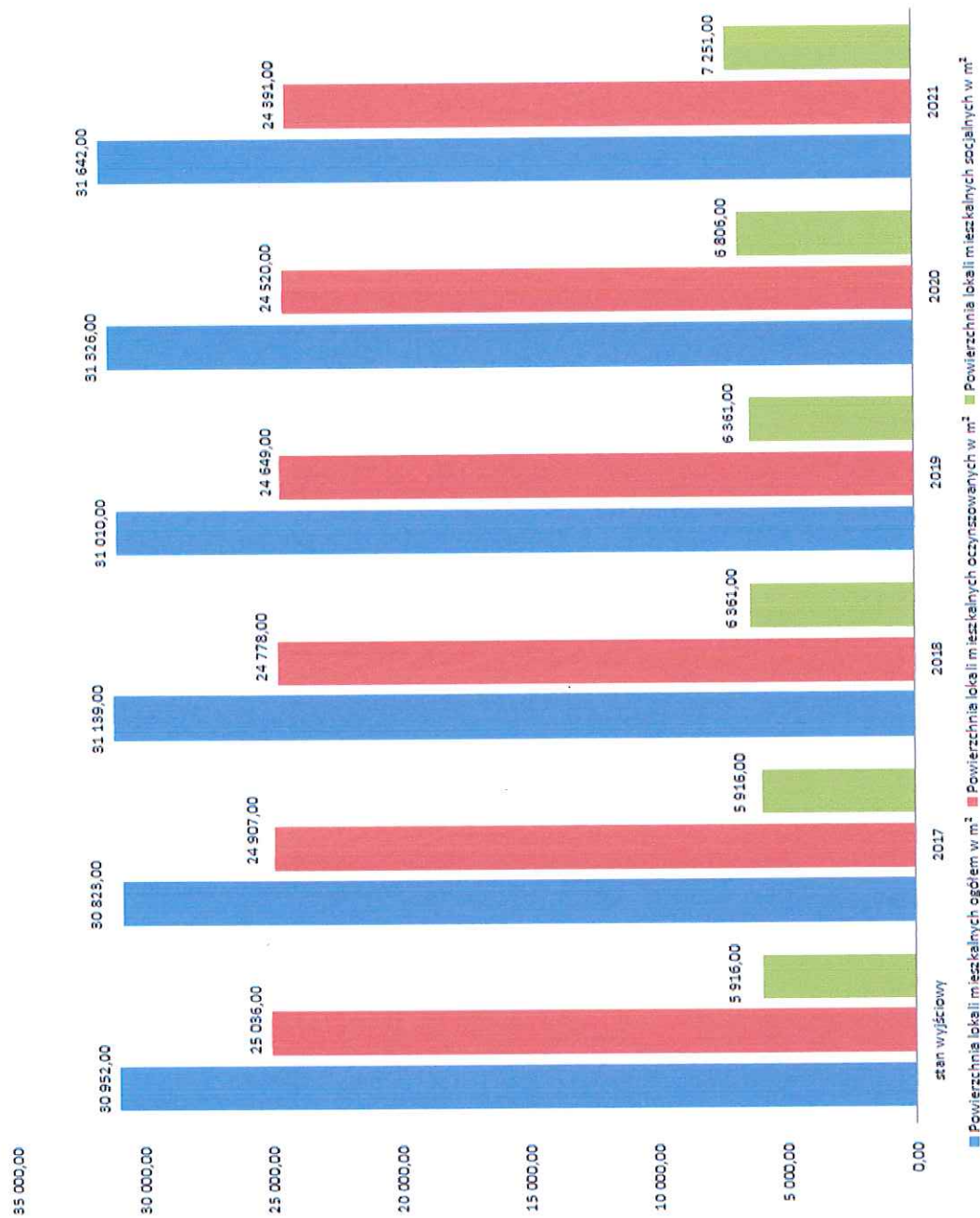
Tabela nr 7.1

**ZESTAWIENIE PRZYCHODÓW Z NAJMU LOKALI MIESZKALNYCH, KOSZTÓW
UTRZYMANIA I REMONTÓW W KOLEJNYCH LATACH
(po uwzględnieniu współczynnika windykacji)**

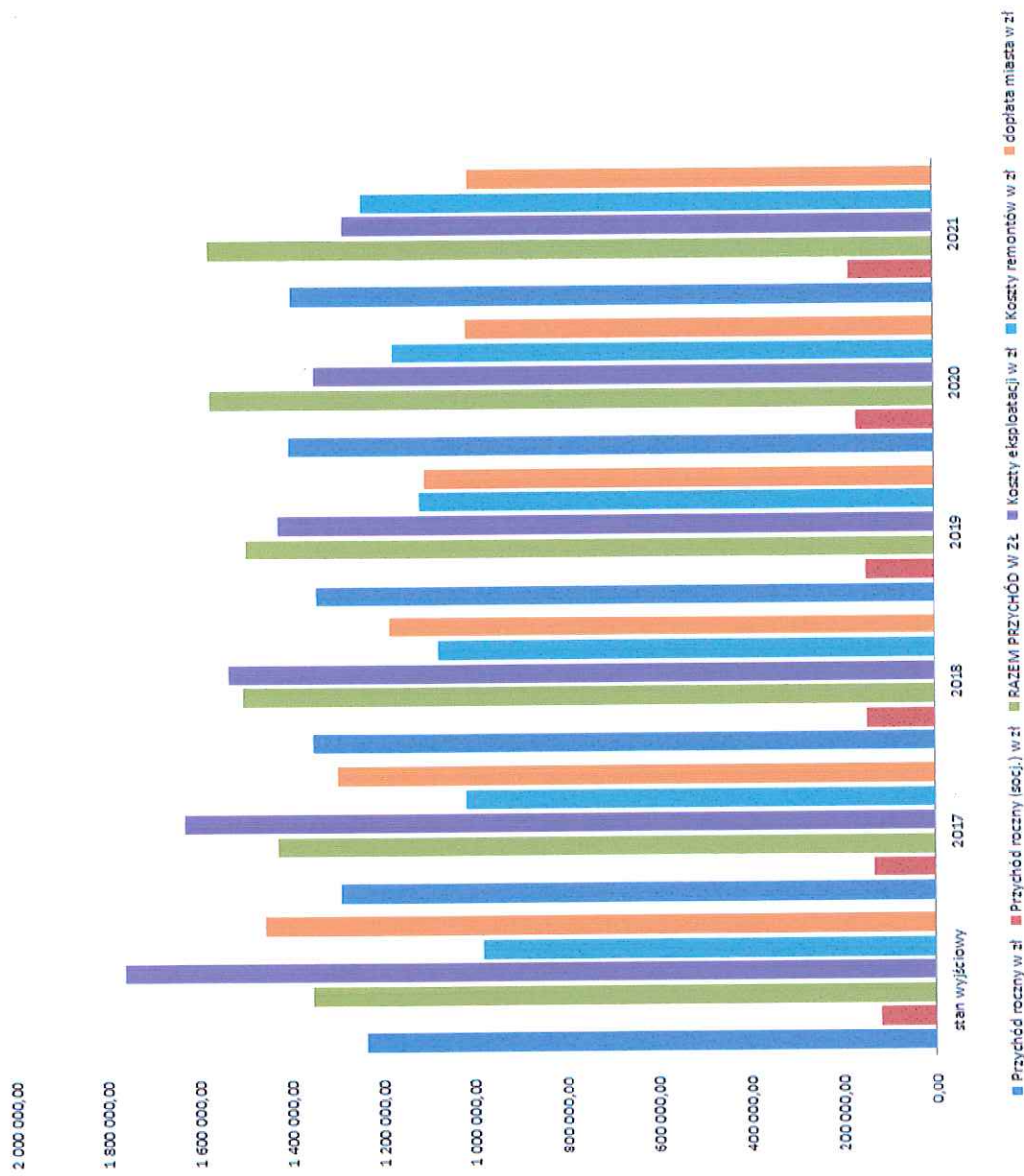
Przychód	stan wyjściowy	2017	2018	2019	2020	2021
Powierzchnia lokali mieszkalnych ogółem w m ²	30 952,00	30 823,00	31 139,00	31 010,00	31 326,00	31 642,00
Powierzchnia lokali mieszkalnych czynszowanych w m ²	25 036,00	24 907,00	24 778,00	24 649,00	24 520,00	24 391,00
Stawka czynszu zł/m ² m-c (średnia)	4,11	4,32	4,54	4,54	4,76	4,76
Przychód roczny w zł	1 234 775,52	1 291 178,88	1 349 905,44	1 342 877,52	1 400 582,40	1 393 213,92
Powierzchnia lokali mieszkalnych socjalnych w m ²	5 916,00	5 916,00	6 361,00	6 361,00	6 806,00	7 251,00
Stawka czynszu zł/m ² m-c	1,67	1,88	1,97	1,97	2,07	2,07
Przychód roczny (socj.) w zł	118 556,64	133 464,96	150 374,04	150 374,04	169 061,04	180 114,84
RAZEM PRZYCHÓD W ZŁ	1 353 332,16	1 424 643,84	1 500 279,48	1 493 251,56	1 569 643,44	1 573 328,76
Współczynnik windykacji	0,95	0,95	0,95	0,96	0,96	0,96
Ogółem przychód po uwzględnieniu współczynnika windykacji	1 285 665,55	1 353 411,65	1 425 265,51	1 433 521,50	1 506 857,70	1 510 395,61

Koszty	stan wyjściowy	2017	2018	2019	2020	2021
Stawka eksploatacji w zł/m ² m-c	4,74	4,41	4,10	3,82	3,58	3,37
Koszty eksploatacji w zł	1 760 549,76	1 631 153,16	1 532 038,80	1 421 498,40	1 345 764,96	1 279 602,48
Różnica przychodów w zł	-474 884,21	-277 741,51	-106 773,29	12 023,10	161 092,74	230 793,13
Stawka remontów w zł/m ² m-c	2,64	2,75	2,88	3,00	3,12	3,26
Koszty remontów w zł	980 559,36	1 017 159,00	1 076 163,84	1 116 360,00	1 172 845,44	1 237 835,04
dopłata miasta w zł	1 455 443,57	1 294 900,51	1 182 937,13	1 104 336,90	1 011 752,70	1 007 041,91
odszkodowanie za brak lokali socjalnych w zł	3 264,00	4 000,00	4 000,00	3 500,00	3 000,00	3 000,00
Ogółem dopłata w zł	1 458 707,57	1 298 900,51	1 186 937,13	1 107 836,90	1 014 752,70	1 010 041,91
Investycje w zł			11 125 000		1 112 500	1 112 500
w tym dofinansowanie w zł			445 000		445 000	445 000

Powierzchnie 2017 - 2021 w m²



Przychody i koszty 2017 - 2021 w zł



Załącznik Nr 12 do Załącznika

Tabela nr 8

Wykaz budynków, w których lokale mieszkalne podlegają wyłączeniu ze sprzedaży

Lp.	Adres	Ilość lokali w budynku w tym: [szt.]		
		mieszkalne	użytkowe	Ogółem
1	Międzyrzecz ul.Głowackiego 4	8		8
2	Międzyrzecz ul.Głowackiego 5	10		10
3	Międzyrzecz ul.Głowackiego 6	5		5
4	Międzyrzecz ul. Kilińskiego 7	6		6
5	Międzyrzecz ul. Konstytucji 3 Maja 8	5		5
6	Międzyrzecz ul.Konstytucji 3 Maja 57	6		6
7	Międzyrzecz ul.Ks. Skargi 8	4		4
8	Międzyrzecz ul.Młyńska 2	2		2
9	Międzyrzecz ul.Poznańska 3	2		2
10	Międzyrzecz ul.Poznańska 111	9		9
11	Międzyrzecz ul.Poznańska 113	10		10
12	Międzyrzecz ul.Rolna 9	2		2
13	Międzyrzecz ul.Rynek 9	3	2	5
14	Międzyrzecz ul.Spokojna 1	4		4
15	Międzyrzecz ul.Ściegiennego 8	2		2
16	Międzyrzecz ul.Ściegiennego 13	1		1
17	Międzyrzecz ul.30 Stycznia 37a	2		2
18	Międzyrzecz ul. .Wesoła 3	7		7
19	Międzyrzecz ul.Waszkiewicza 32	7		7
20	Międzyrzecz ul.Waszkiewicza 38	8		8
21	Międzyrzecz ul.Waszkiewicza 28	3		3
22	Międzyrzecz ul.Waszkiewicza 57	13		13
23	Międzyrzecz ul.Winnica 33	10		10
24	Międzyrzecz ul.Winnica 1	4		4
25	Międzyrzecz ul.Winnica 6	4		4
26	Międzyrzecz ul.Zachodnia 4	1		1
27	Kęszycza Leśna 27	23	2	25
28	Kursko 28	5		5
29	Rojewo 2	4		4
30	Rojewo 6/2	1		1
31	Rojewo 7/2	1		1
32	Rojewo 8a	2		2
33	Wyszanowo 36	2		2
Lokale mieszkalne w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy				
34	Międzyrzecz ul.Dąbrowskiego 4	8		10
35	Międzyrzecz ul.Głowackiego 2	3		5
36	Międzyrzecz ul.Kilińskiego 4	8		12
37	Międzyrzecz ul.Rolna 4	3		4
38	Międzyrzecz ul.Różana 2	3		4
39	Międzyrzecz ul.Różana 3	2		3
40	Międzyrzecz ul.Ściegiennego 3	2		3
41	Międzyrzecz ul.Świerczewskiego 3	2		3

42	Międzyrzecz ul. Wesola 12	2		3
43	Międzyrzecz ul. Winnica 3	6		8
44	Rojewo 4	5		8
45	Rojewo 8b	1		2
Razem		221		

Załącznik Nr 13 do Załącznika

Tabela nr 9

SZACUNKOWE ZAŁOŻENIA DLA PROPONOWANYCH ZMIAN W ZAKRESIE WYSOKOŚCI STAWKI BAZOWEJ CZYNSZU ZA LOKALE MIESZKALNE, LOKALE SOCJALNE I POMIESZCZENIA TYMCZASOWE KONIECZNE DLA WYLICZENIA ZAŁOŻEN WYNIKAJĄCYCH Z PROGRAMU NA LATA 2017-2021

(wartość odtworzeniowa obowiązująca w IV kw.2016r - 3.487,00 zł/m² 3% tj. 8,72 zł/m²)

Lata	STAWKA BAZOWA CZYNSZU ZA LOKALE KOMUNALNE					CZYNSZ ZA LOKALE SOCJALNE I POMIESZCZENIA TYMCZASOWE		
	Wysokość stawki bazowej czynszu w zł/m ²	wzrost o %	% wartości odtworzeniowej	Wartość odtworzeniowa zł/m ²	wysokość stawki czynszu socjalnego	% wartości czynszu bazowego	% wartości odtworzeniowej	
Stan wyjściowy	5,96	0,00	2,05	3 487,00	1,79	30,03	0,62	
2017	6,26	5,00	2,15	3 487,00	1,88	30,03	0,65	
2018	6,57	5,00	2,26	3 487,00	1,97	30,00	0,68	
2019	6,57	0,00	2,26	3 487,00	1,97	30,00	0,68	
2020	6,90	5,00	2,37	3 487,00	2,07	30,00	0,71	
2021	6,90	0,00	2,37	3 487,00	2,07	30,00	0,71	