

**UCHWAŁA NR XXIII/169/16
RADY MIASTA RAWA MAZOWIECKA**

z dnia 29 grudnia 2016 r.

**w sprawie uchwalenia „Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Miasta
Rawa Mazowiecka na lata 2017 – 2021”.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 15 oraz art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r. poz. 446, poz. 1579) oraz art. 21 ust. 1 pkt. 1 i ust. 2 z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (Dz. U. z 2016 r. poz. 1610), **Rada Miasta Rawa Mazowiecka uchwala co następuje:**

§ 1. Rada Miasta Rawa Mazowiecka uchwala „Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Miasta Rawa Mazowiecka na lata 2017 – 2021”, w brzmieniu stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Rawa Mazowiecka.

§ 3. Traci moc Uchwała Nr XV/118/12 Rady Miasta Rawa Mazowiecka z dnia 15 lutego 2012 roku w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta.

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

Wiceprzewodniczący Rady
Miasta Rawa Mazowiecka

Jacek Malczewski

Załącznik do Uchwały Nr XXIII/169/16
Rady Miasta Rawa Mazowiecka
z dnia 29 grudnia 2016 r.

Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Miasta Rawa Mazowiecka na lata 2017 – 2021

Rozdział 1. WPROWADZENIE

§ 1. Opracowanie Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Miasta Rawa Mazowiecka jest realizacją obowiązku, który nałożyła ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (Dz. U. z 2016 r. poz. 1610). Tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych mieszkańców gminy, zgodnie z art. 4 ust. 1 wymienionej powyżej ustawy, należy do podstawowych zadań własnych gminy. Głównym celem programu jest określenie podstawowych założeń i wytycznych działania Miasta Rawa Mazowiecka zabezpieczających racjonalne gospodarowanie posiadanym zasobem mieszkaniowym.

Rozdział 2. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 2. Uchwała niniejsza określa Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Miasta Rawa Mazowiecka na lata 2017-2021, który stanowią wyłącznie lokale socjalne.

§ 3. 1. 1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) programie – należy przez to rozumieć Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Miasta Rawa Mazowiecka na lata 2017-2021, określony w niniejszej uchwale;
- 2) mieszkaniowym zasobie Miasta – należy przez to rozumieć lokale socjalne stanowiące własność Miasta Rawa Mazowiecka;
2. ustawie o ochronie praw lokatorów – należy przez to rozumieć ustawę 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.
3. Program określa podstawowe kierunki działania Miasta Rawa Mazowiecka w gospodarowaniu mieszkaniowym zasobem gminy.

Rozdział 3. PROGNOZA DOTYCZĄCA WIELKOŚCI ORAZ STANU TECHNICZNEGO ZASOBU MIESZKANIOWEGO W LATACH 2017 – 2021

§ 4. Zasób mieszkaniowy Miasta Rawa Mazowiecka składa się z następujących lokali mieszkalnych o charakterze socjalnym:

L.p.	Lokalizacja obiektu	Ilość mieszkań	Rodzaj własności	Potencjalni najemcy	Lata realizacji
1.	Warszawska 2	5	Własność Miasta Rawa Mazowiecka	-osoby przekwaterowane z mieszkań o wyższym standardzie z uwagi na zadłużenia czynszowe - osoby stwarzające uciążliwości dla innych najemców	2017 - 2021
2	Ks. Skorupki	15			
3	Łowicka 10	4			
4	1-go Maja 1	6			
5	Przechodnia 1	2			
6	Przechodnia 2	10			
7	Pl. Piłsudskiego 7	18			
8	Słowackiego 32	4			
9	Słowackiego 72	6			
10	Tatar 1	14			
11	Tatar 4a	17			

12	Warszawska 3	5		- osoby, których eksmisję orzekł sąd
13	Zamkowa Wola 22A	2		
14	Skierniewicka 6	8		
15	Katowicka 26	34		
RAZEM MIESZKAŃ		150		

Tabela nr 1.

§ 5. W latach 2017 – 2021 wielkość zasobu może ulegać zmianie w szczególności poprzez:

- 1) budowę 3 bloków socjalnych (jeden w 2017/2018 r. oraz dwa w 2019/2020 r.), w których przewidziano po 40 mieszkań, o powierzchni użytkowej ok. 40m² każde;
- 2) zmianę przeznaczenia lokalu na cele niezbędne do realizacji zadań Miasta Rawa Mazowiecka.

§ 6. Stan techniczny wymienionych w §4 lokali mieszkalnych przedstawia tabela nr 2. Wiele z budynków mieszkalnych wymaga remontów i modernizacji (naprawa pokryć dachowych, naprawa rynien i rur spustowych, naprawa instalacji elektrycznej, częściowa wymiana stolarki drzwiowej i okiennej, odnowa elewacji budynków), które będą przeprowadzane w ramach posiadanych środków finansowych. Realizacja ww. remontów i modernizacji ma na celu utrzymanie zasobu mieszkaniowego w stanie nie pogorszonym.

L.p.	Lokalizacja obiektu	Ogólna ocena stanu technicznego
1.	Warszawska 2	średni
2.	Ks. Skorupki 1	średni
3.	Łowicka 10	średni
4.	1-go Maja 1	średni
5.	Przechodnia 1	średni
6.	Przechodnia 2	średni
7.	Pl. Piłsudskiego 7	średni
8.	Słowackiego 32	średni
9.	Słowackiego 72	dobry
10.	Tatar 1	dostateczny
11.	Tatar 4a	średni
12.	Warszawska 3	średni
13.	Zamkowa Wola 22A	średni
14.	Skierniewicka 6	dobry
15.	Katowicka 26	średni

Tabela nr 2.

Rozdział 4.

ANALIZA POTRZEB ORAZ PLAN REMONTÓW I MODERNIZACJI STANU TECHNICZNEGO BUDYNKÓW I LOKALI

§ 7. 1. 1. W latach 2017-2021 prowadzone będą bieżące naprawy oraz remonty i modernizacje budynków mieszkalnych celem polepszenia ich stanu technicznego oraz warunków mieszkaniowych lokatorów. Decyzje w sprawie remontów oraz modernizacji budynków mieszkalnych będą podejmowane przez Burmistrza Miasta Rawa Mazowiecka w granicach środków określonych corocznie w budżecie Miasta.

2. Priorytetem przy realizacji inwestycji i remontów budynków mieszkalnych będzie w pierwszej kolejności usuwanie stanów awaryjnych w budynkach zagrażających bezpieczeństwu mieszkańców oraz konstrukcji technicznej budynków, a w dalszej kolejności działań podnoszących standard zamieszkania (modernizacja budynków).

3. Zakres oraz kolejność remontów i modernizacji ustala Burmistrz Miasta Rawa Mazowiecka po zapoznaniu się z planem remontów opracowanym przez Rawskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o.

Szczegółowy zakres prac z podziałem na lata 2017 – 2021 przedstawia poniższa tabela:

Lp.	Obiekt	Planowany zakres rzeczowy	Planowane prace na rok				
			2017	2018	2019	2020	2021
1.	Skierniewicka 6	Ułożenie kostki brukowej na podwórku	x				
		Krycie papą termozgrzewalną komórek	x				
2.	Tatar 1	Krycie komórek z naprawą więźby dachowej		x			
		Krycie dachu i wymiana obróbek blacharskich na budynku mieszkalnym	x				
		Wymiana stolarki okiennej oraz drzwiowej	x	x	x		
3.	Tatar 4A	Krycie dachu komórek papą termozgrzewalną			x		
		Wymiana stolarki okiennej oraz drzwiowej	x	x	x		
4.	Łowicka 10	Wykonanie przyłącza wod-kan do 3 lokali	x				
		Remont i malowanie elewacji	x				
		Malowanie klatki schodowej	x				
5.	1-go Maja 1	Wymiana dachu (eternit)					x
		Malowanie klatki schodowej		x			
		Wymiana drzwi wejściowych do klatki schodowej					x
6.	Ks. Skorupki 1	Rozbiórka dużej części komórek i wymiana ogrodzenia betonowego					x
7.	Piłsudskiego 7 (budynek w podwórzu)	Wymiana pokrycia dachu na komórkach	x				
		Remont elewacji budynku				x	
		Remont pomieszczenia po sklepie-przekształcenie na trzy lokale mieszkalne	x				
8.	Piłsudskiego 7 (elewacja budynku głównego)	Remont schodów wentylacyjnych		x			
		Remont elewacji			x		
9.	Słowackiego 72	Wymiana przyłącza wodnego	x				
		Zabezpieczenie terenu podwórka przed zalaniem przy dużych opadach deszczu	x				
10.	Słowackiego 32	Malowanie klatki schodowej					x
		Malowanie elewacji				x	
11.	Warszawska 3	Remont komórek + malowanie elewacji			x		
12.	Warszawska 2	Rozbiórka drewnianych komórek i montaż	x				
13.	Zamkowa Wola 22A	Wykonanie przyłącza kanalizacyjnego malowanie oraz			x		

		remont elewacji					
14.	Przechodnia 2	Utwardzenie podwórka		x			
		Remont tynków i malowanie elewacji				x	
15.	Przechodnia 1	Malowanie klatki schodowej	x				
16.	Katowicka 26	Krycie dachu i wymiana obróbek	x				
		Wymiana okien i drzwi	x	x	x	x	x
17.	Wszystkie zasoby mieszkaniowe	Zakup pieców węglowych	x	x	x	x	x
		Wymiana okien i drzwi	x	x	x	x	x

Tabela nr 3.

Rozdział 5.

PLANOWANA SPRZEDAŻ LOKALI MIESZKALNYCH W LATACH 2017-2021

§ 8. Uznając ważną rolę spółki RTBS w kształtowaniu polityki mieszkaniowej Gmina Miasto Rawa Mazowiecka przekazała lokale komunalne jednoosobowej spółce Miasta RTBS celem wykonywania dotychczasowych obowiązków, które ciążyły na Mieście. Na majątku gminy Miasta Rawa Mazowiecka pozostało 15 obiektów stanowiących zasób socjalny, a lokale w tym zasobie nie podlegają sprzedaży.

Rozdział 6.

ZASADY POLITYKI CZYNSZOWEJ

§ 9. 1. Wysokość czynszu za lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Miasta z wyjątkiem opłat niezależnych ustala zarządzeniem Burmistrz Miasta Rawa Mazowiecka nie częściej niż raz w roku.

2. Średnia bazowa stawka czynszu za 1m² powierzchni użytkowej w zł.:

- 1) 2017 r. – 1,50 zł.;
- 2) 2018 r. – 1,60 zł.;
- 3) 2019 r. – 1,70 zł.;
- 4) 2020 r. – 1,80 zł.;
- 5) 2021 r. – 1,90 zł.

3. Do stawki bazowej czynszu dla lokalu socjalnego nie stosuje się czynników obniżających.

Rozdział 7.

SPOSÓB I ZASADY ZARZĄDZANIA LOKALAMI

§ 10. 1. 1. Zarządzanie dotyczy całokształtu polityki mieszkaniowej i obejmuje:

- 1) wynajmowanie mieszkań zgodnie z uchwalonymi przez Radę Miasta Rawa Mazowiecka zasadami wynajmu lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Rawa Mazowiecka;
- 2) przydzielanie mieszkań socjalnych będących w dyspozycji Burmistrza Miasta Rawa Mazowiecka;
- 3) bieżące administrowanie mieszkaniowym zasobem Miasta;
- 4) zachęcanie do przebudowy i adaptacji lokali niemieszkalnych na mieszkalne poprzez wskazanie takich lokali oraz kierowanie osób do zawierania umów najmu w pierwszej kolejności, w przypadku gdy realizacja tego przedsięwzięcia następować będzie ze środków własnych tych osób;
- 5) utrzymanie starych zasobów mieszkaniowych i poprawę ich jakości za pomocą remontów i modernizacji;
- 6) wyrażenie zgody na zmianę przeznaczenia lokali użytkowych na mieszkalne;
- 7) zabezpieczenie terenów pod budownictwo wielorodzinne z czynszem regulowanym, realizowanym przez RTBS.

Rozdział 8.
ŹRÓDŁA FINANSOWANIA GOSPODARKI MIESZKANIOWEJ W LATACH
2017-2021 ORAZ WYSOKOŚĆ WYDATKÓW

§ 11. 1. Do realizacji zamierzeń polegających na poprawie stanu technicznego lokali mieszkalnych będących w zasobie mieszkaniowym Miasta Rawa Mazowiecka niezbędne są środki na ten cel.

2. Głównym źródłem finansowania zamierzeń, o których mowa w ust. 1, będą środki stanowiące wpływy z czynszów z tytułu najmu lokali mieszkalnych oraz środki wydzielone na ten cel w budżecie Miasta Rawa Mazowiecka.

3. Wysokość wydatków na remonty i zadania inwestycyjne związane z zasobem mieszkaniowym będą zaplanowane w corocznym budżecie miasta na dany rok.

Rozdział 9.
DZIAŁANIA ZMIERZAJĄCE DO POPRAWY GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM
ZASOBEM MIASTA

§ 12. 1. 1. Celem programu jest ogólna poprawa warunków zamieszkiwania lokalnej społeczności, w związku z tym należy przestrzegać poniższych zasad gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy:

- 1) przestrzegać zasad wynajmowania lokali osobom, które nie są w stanie we własnym zakresie zabezpieczyć swoich elementarnych potrzeb mieszkaniowych;
- 2) proponować zamianę lokali ze szczególnym uwzględnieniem sytuacji materialnej osób i powierzchni mieszkań będących przedmiotem zamiany;
- 3) planować corocznie w budżecie Miasta środki na niezbędne remonty posiadanej substancji mieszkaniowej;
- 4) czynić systematyczne starania o pozyskanie dodatkowych lokali mieszkalnych.

Rozdział 10.
WYSOKOŚĆ WYDATKÓW W KOLEJNYCH LATACH, Z PODZIAŁEM NA KOSZTY
BIEŻĄCEJ EKSPLOATACJI, KOSZTY REMONTÓW ORAZ KOSZTY MODERNIZACJI LOKALI
I BUDYNKÓW.

§ 13. 1. Poziom nakładów na remonty w latach 2017 – 2021 przedstawia tabela nr 4:

Rok	% wskaźnik kosztów odtworzenia	Koszty w skali miesiąca		Nakłady na remonty za 1m ² /miesięcznie w zł.
		Administr. utrzymanie czystości oraz pozostałe	Konserwacje i remonty	
		w zł.	w zł.	
2017	1,60	14.000,00	10.000,00	2,19
2018	1,8	16.000,00	11.000,00	2,41
2019	2	18.000,00	12.000,00	2,63
2020	2,2	20.000,00	13.000,00	2,85
2021	2,4	22.000,00	14.000,00	3,07

Tabela nr 4.

Rozdział 11.
ZAKOŃCZENIE

§ 14. Ustawa o ochronie praw lokatorów ustaliła prawa chroniące lokatorów. W Wieloletnim Programie Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Miasta Rawa Mazowiecka na lata 2017-2021 prawa lokatorów wynikające z powyższej ustawy zostały uwzględnione.