

**UCHWAŁA NR XIX/164/2021
RADY MIEJSKIEJ W MIESZKOWICACH**

z dnia 25 marca 2021 r.

w sprawie przyjęcia „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Mieszkowice na lata 2021 – 2025”.

Na podstawie art.18 ust.2 pkt 6 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2020 r., poz. 713 ze zm.) oraz art. 21 ust.1 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t. j. Dz. U. z 2020 r. poz. 611 ze zm.), Rada Miejska w Mieszkowicach uchwała, co następuje:

**Rozdział 1.
Postanowienia ogólne**

§ 1. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Mieszkowice na lata 2021 – 2025 obejmuje w szczególności:

- 1) prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach;
- 2) analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji budynków i lokali, wynikające z ich stanu technicznego;
- 3) planowaną sprzedaż lokali w kolejnych latach;
- 4) zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu;
- 5) sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w tym zakresie w kolejnych latach;
- 6) źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej;
- 7) wysokość wydatków na gospodarowanie mieszkaniowym zasobem gminy;
- 8) inne działania mające na celu poprawę i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) ustawie – oznacza to ustawę z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t. j. Dz. U. z 2020 r. poz. 611 ze zm.);
- 2) gminie – oznacza to Gminę Mieszkowice;
- 3) burmistrzowi – oznacza to Burmistrza Mieszkowic;
- 4) wspólnocie mieszkaniowej – oznacza to ogół właścicieli, których lokale wchodzi w skład określonej nieruchomości;
- 5) lokalu – oznacza to również budynek mieszkalny, w którym wyodrębniono tylko jeden lokal będący w całości przedmiotem najmu;
- 6) łazience – oznacza to doprowadzenie do wydzielonego pomieszczenia instalacji wodociągowo-kanalizacyjnej, umożliwiającej podłączenie wanny, brodzika, baterii itp.;
- 7) wc - oznacza to doprowadzoną do łazienki lub wydzielonego pomieszczenia instalację wodociągowo-kanalizacyjną umożliwiającą podłączenie muszli ustępowej i spluczki;
- 8) centralnym ogrzewaniu - oznacza to ogrzewanie energią cieplną z urządzeń zainstalowanych w lokalu indywidualnie;
- 9) instalacji wodociągowej – oznacza to doprowadzenie do lokalu instalacji umożliwiającej pobór wody;
- 10) instalacji kanalizacyjnej – oznacza to doprowadzenia do lokalu instalacji umożliwiającej odprowadzanie ścieków;
- 11) termomodernizacji - oznacza to wykonanie przedsięwzięcia polegającego na poprawieniu istniejących cech technicznych budynku, które w efekcie przynosi zmniejszenie zapotrzebowania na ciepło niezbędne

do jego ogrzania, w szczególności poprzez docieplenie, uszczelnienie lub wymianę ścian, stropu, dachów, okien, drzwi itp. ;

- 12) instalacji gazowej – oznacza to doprowadzenie do lokalu instalacji umożliwiającej pobór gazu;
- 13) remoncie – oznacza to wykonanie robót budowlanych w lokalu lub budynku w wyniku których przywrócona zostanie pierwotna wartość użytkowa lub techniczna elementów budynku i wyposażenia;
- 14) modernizacji – oznacza to wykonanie w budynku ulepszeń mających na celu podniesienie standardu użytkowego i funkcjonalnego lokali oraz wyposażenie w nowe instalacje;
- 15) remoncie kapitalnym – oznacza to wykonanie prac zmierzających do przywrócenia obiektowi pierwotnej funkcjonalności. Wymiana lub naprawa wszystkich zużytych części;
- 16) oświetleniu klatek- oznacza to koszty dostawy energii elektrycznej zużytej do oświetlenia części wspólnych budynku mieszkalnego;
- 17) poprzedniku prawnym – oznacza to osobę bliską najemcy w rozumieniu art.4 pkt 13 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

Rozdział 2.

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach.

§ 3. Mieszkaniowy zasób gminy tworzą lokale mieszkalne usytuowane w budynkach stanowiących własność gminy oraz w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem gminy.

§ 4. 1. Według stanu na dzień 1 stycznia 2021 r. mieszkaniowy zasób gminy tworzy 150 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni użytkowej 6914,61 m² , w tym:

- 1) 53 lokale o pow. 2310,58 m² w 19 budynkach gminnych;
- 2) 97 lokali o pow. 4604,03 m² w 60 budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem gminy.

2. Średnia powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych wynosi 46 m² .

§ 5. W związku z sukcesywnym wykupem lokali gminnych przez najemców, mieszkaniowy zasób gminy ulega stopniowemu zmniejszeniu.

§ 6. Z powodu szerokiego kręgu osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu socjalnego i pomieszczeń tymczasowych, istnieje potrzeba wydzielania lub tworzenia takich lokali.

§ 7. 1. Prognoza dotycząca wielkości mieszkaniowego zasobu gminy oraz jego stanu technicznego na koniec danego roku :

Rok	Łączna ilość lokali gminnych	Stan techniczny zasobu mieszkaniowego gminy
2021	145	dostateczny
2022	140	dostateczny
2023	135	dostateczny
2024	130	dobry
2025	125	dobry

2. W zależności od możliwości finansowych gminy podejmowane będą działania zmierzające do pozyskiwania lokali mieszkalnych poprzez remont lub rewitalizację istniejącego lub pozyskanego zasobu.

3. W związku z realizacją nowego obowiązku ustawowego w zakresie zapewnienia tymczasowych pomieszczeń, o których mowa w art. 1046 §4 ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks postępowania cywilnego Gmina planuje utworzyć zasób tymczasowych pomieszczeń w zależności od potrzeb, poprzez wykorzystanie lokali będących w zasobie tj. poprzez zmianę statusu lokali mieszkalnych i użytkowych oraz adaptację pomieszczeń niemieszkalnych na mieszkalne jak również zawieranie odrębnych umów z innymi podmiotami. Gmina Mieszkowice na wezwanie komornika będzie wskazywać tymczasowe pomieszczenia dla dłużnika mającego obowiązek opuszczenia, opróżnienia i wydania lokalu wierzycielowi, celem przeznaczenia go na realizację wyroków eksmisyjnych przyznających uprawnienie do pomieszczenia tymczasowego.

§ 8. Zadania w zakresie zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej realizowane będą poprzez:

- 1) zapewnienie terenów pod budownictwo mieszkaniowe w różnych formach;

- 2) adaptację budynków i lokali o innym przeznaczeniu na cele mieszkaniowe;
- 3) uzbrajanie terenów pod zabudowę mieszkaniową.

§ 9. Stan techniczny budynków jest zróżnicowany. Znaczny udział, aż do około 90% stanowią budynki ze starej substancji mieszkaniowej, wymagającej znacznych nakładów na remonty i konserwację, wybudowanych przed 1945 rokiem. Są to budynki o różnorodnej konstrukcji i standardzie, w znacznym stopniu wyeksploatowane, wybudowane w systemie ryglowym, znajdujące się na terenie wpisanym do rejestru zabytków. Wspomniany zasób wymaga wykonywania robót odpowiednich do stopnia zużycia wartości historycznej i zabytkowej a także przewidywanego okresu eksploatacji. Prace służące poprawie stanu technicznego zasobu realizowane są stosownie do możliwości finansowych Gminy, które w pełni nie pokrywają istniejących w tym zakresie potrzeb.

Rozdział 3.

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji budynków i lokali, wynikający z ich stanu technicznego.

§ 10. Potrzeby w zakresie remontów budynków i lokali mieszkalnych należących do mieszkaniowego zasobu Gminy Mieszkowice, określane są na podstawie stanu technicznego budynków wynikającego między innymi z przeglądów technicznych przeprowadzanych w oparciu o art. 62 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane, a także z ekspertyz, opinii, wizji lokalnych, nakazów oraz wyników kontroli Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego.

§ 11. Wśród potrzeb remontowych priorytetowy charakter przypisuje się potrzebom w zakresie eliminacji zagrożenia bezpieczeństwa użytkowników lokali i osób trzecich, zabezpieczenia przeciwpożarowego budynków, działań podnoszących energooszczędność budynków mieszkalnych i służących zmianie ogrzewania na niskoemisyjne. Opisane powyżej potrzeby remontowe, ze względu na bardzo duży zakres, możliwe będą do realizacji w sposób sukcesywny w okresie, co najmniej, najbliższych 10-12 lat.

§ 12. 1. Szacunkowy zakres remontów przewidzianych do wykonania w budynkach stanowiących zasób mieszkaniowy gminy zawiera poniższe zestawienie:

Lp.	Wyszczególnienie robót	2021 r.	2022 r.	2023 r.	2024 r.	2025 r.	
1.	Roboty dekarские						
	a) konserwacja dachów	2 szt.	2 szt.	2 szt.	2 szt.	2 szt.	
	b) wymiana dachów	1 szt.	1 szt.	1 szt.	1 szt.	1 szt.	
2.	Przyłącza i instalacje kanalizacyjne	1 szt.	-	1 szt.	1 szt.	-	
3.	Roboty zduńskie	3 szt.	3 szt.	3 szt.	3 szt.	3 szt.	
4.	Roboty murarsko-betonowe	5 szt.	6 szt.	7 szt.	8 szt.	8 szt.	
5.	Roboty elektryczne	5 szt.	4 szt.	5 szt.	5 szt.	6 szt.	
6.	Stolarka okienna i drzwiowa						
	a) wymiana okien	5 szt.	5 szt.	5 szt.	5 szt.	5 szt.	
	b) wymiana drzwi	2 szt.	2 szt.	2 szt.	2 szt.	2 szt.	
7.	Przystosowanie lokalu do zamieszkania	2 szt.	2 szt.	2 szt.	2 szt.	2 szt.	
8.	Naprawy i usuwanie awarii	Wg zgłoszeń					

2. Plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, ustalany będzie na każdy rok odrębnie, w terminie do końca stycznia danego roku, na podstawie:

- 1) prowadzonych przez Urząd Miejski własnych analiz oraz w oparciu o indywidualne wnioski mieszkańców. Wnioski do planu remontów na dany rok będą przyjmowane do dnia 30 listopada roku poprzedzającego rok budżetowy;
- 2) informacji zarządców wspólnot z udziałem gminy o zamierzeniach remontowych, w celu zabezpieczenia w budżecie gminy środków na fundusze remontowe w wysokości zgodnej z posiadanymi udziałami gminy;

§ 13. Podstawowym celem jest dążenie do zapewnienia mieszkańcom odpowiednich warunków socjalno – bytowych, zgodnych z obowiązującymi standardami, poprzez:

- 1) tworzenie dogodnych warunków umożliwiających zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych jak największej części mieszkańców;
- 2) podejmowanie działań mających na celu utrzymanie gminnego zasobu mieszkaniowego w stanie co najmniej nie pogorszonym oraz inwestowanie w uzasadnioną modernizację zasobu;

- 3) zapewnienie odpowiedniej ilości lokali mieszkalnych dla rodzin, które nie są w stanie zaspokoić swoich potrzeb mieszkaniowych we własnym zakresie, z powodu trudnych warunków materialnych, zdrowotnych i innych;
- 4) zapewnienie odpowiedniej ilości lokali przeznaczonych na najem socjalny i pomieszczeń tymczasowych w drodze bezinwestycyjnej, przy wykorzystaniu lokali o obniżonym standardzie;
- 5) najem lokali przez gminę w innym zasobie z prawem do podnajmu lokali osobom oczekującym na liście, w tym również do realizacji prawomocnych wyroków sądowych według zasad określonych w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego;
- 6) przejęcie budynków lub lokali na podstawie obowiązujących przepisów poprzez dziedziczenie, zasiedzenie, kupno lub nabycie z mocy prawa celem adaptacji w zależności od standardu: na lokale mieszkalne, najem socjalny lub tymczasowe pomieszczenia;
- 7) przygotowanie ewentualnych założeń do realizacji budownictwa komunalnego w ramach własnych środków finansowych gminy, z wykorzystaniem środków przeznaczonych na ten cel w budżecie państwa m. in. z Funduszu Dopłat Banku Gospodarstwa Krajowego, a także w ramach innych programów oferowanych przez Bank Gospodarstwa Krajowego ;
- 8) pozyskiwanie funduszy zewnętrznych, w tym przewidzianych na rewitalizację budynków, budowę lokali komunalnych, termomodernizację budynków itp.

Rozdział 4.

Planowana sprzedaż lokali w poszczególnych latach.

§ 14. Sprzedaż lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy w trybie bezprzetargowym będzie kontynuowana na zasadach dotychczas obowiązujących.

§ 15. Priorytet nadaje się sprzedaży lokali mieszkalnych położonych w budynkach wspólnot mieszkaniowych, w szczególności w budynkach małych wspólnot, aż do całkowitego zbycia udziałów gminy w tych nieruchomościach.

§ 16. Plan sprzedaży lokali przedstawia poniższa tabela:

rok	Ilość lokali
2021	5
2022	5
2023	5
2024	5
2025	5

§ 17. Od wielu już lat sprzedaż mieszkań na wniosek najemców odbywa się na bardzo korzystnych warunkach. Zakłada się, że w okresie obowiązywania programu, sprzedaż lokali będzie utrzymywała się na stałym poziomie.

§ 18. Zakłada się, że w zasobie gminy pozostaną w większości mieszkania o najniższym standardzie, wynajmowane przez osoby starsze i rodziny o niskich dochodach, których nie stać na wykup nawet z bardzo wysoką bonifikatą.

Rozdział 5.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.

§ 19. W lokalach wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, stawki czynszu za 1m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego ustala burmistrz, przy zastosowaniu poniższego wzoru:

$$\begin{array}{l}
 \text{Stawka czynszu} \\
 \text{regulowanego} \\
 \text{za } 1\text{m}^2 \\
 \text{powierzchni} \\
 \text{=} \\
 \text{użytkowej lokalu}
 \end{array}
 =
 \frac{
 \begin{array}{l}
 \text{Wskaźnik przeliczeniowy} \\
 \text{kosztu odtworzenia } 1\text{m}^2 \\
 \text{użytkowej} \\
 \text{mieszkalnego}
 \end{array}
 \times
 \begin{array}{l}
 \text{Wskaźnik procentowy} \\
 \text{wartości odtworzeniowej} \\
 \text{lokalu}
 \end{array}
 }{
 \begin{array}{l}
 \text{Ilość punktów} \\
 \text{dla danego} \\
 \text{lokalu}
 \end{array}
 }
 \quad : 12$$

§ 20. Dla potrzeb obliczenia stawki czynszu przyjmuje się następujące wielkości:

- 1) ustalony przez Wojewodę Zachodniopomorskiego wskaźnik przeliczeniowy kosztu odtworzenia 1m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych dla województwa zachodniopomorskiego, obowiązujący w dniu podejmowania przez burmistrza zarządzenia w sprawie zmiany stawek czynszu;
- 2) wskaźnik procentowy wartości odtworzeniowej 1m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego, przyjęty w oparciu o ustaloną wysokość podwyżki czynszu;
- 3) standardowy lokal mieszkalny w mieszkaniowym zasobie gminy, posiadający łącznie 37 punktów;
- 4) minimalna ilość punktów dla danego lokalu, niezależnie od wyniku oceny punktowej, wynosi 10 punktów;
- 5) miarą wartości użytkowej lokalu mieszkalnego jest określenie ilości punktów, z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających tą wartość. Dla każdego lokalu mieszkalnego winna być ustalona indywidualna, łączna ilość punktów.

§ 21. Przyjmuje się zasady ustalania ilości punktów dla danego lokalu mieszkalnego wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy, w brzmieniu stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 22. Stawka czynszu najmu za lokal objęty najmem socjalnym oraz za tymczasowe pomieszczenie nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu, obowiązującego w mieszkaniowym zasobie Gminy Mieszkowice. Do stawki czynszu nie stosuje się czynników obniżających i podwyższających wartość użytkową lokali.

§ 23. Wynajmującemu przysługuje prawo podwyższenia stawki czynszu, jeżeli na własny koszt dokonał w lokalu ulepszeń mających wpływ na wysokość stawki czynszu.

§ 24. W przypadku zmniejszenia wyposażenia technicznego lokalu mieszkalnego mającego wpływ na wysokość stawki czynszu z przyczyn leżących po stronie wynajmującego, stawka czynszu podlega stosownemu obniżeniu.

§ 25. Zainstalowane, po uprzednim uzyskaniu pisemnej zgody wynajmującego przez najemcę lub jego poprzednika prawnego na własny koszt urządzenia techniczne lub wykonane przez te osoby na własny koszt prace termomodernizacyjne wpływające na punktację lokalu, nie powodują zwiększenia stawki czynszu.

§ 26. W przypadku zawarcia umowy najmu z najemcą na lokal mieszkalny powstały w wyniku dokonanej na własny koszt przez najemcę – adaptacji pomieszczeń niemieszkalnych, najemca może po złożeniu wniosku i zawarciu z wynajmującym stosownej umowy, dotyczącej rozliczenia poniesionych nakładów, otrzymać obniżkę czynszu lub zostać zwolniony z jego płatności na okres ustalony w umowie.

§ 27. 1. Przyjmuje się, że stawka czynszu będzie podwyższana nie częściej niż raz w roku, z zastrzeżeniem § 23 i 24.

2. Wpływy z czynszu będą przeznaczane na remonty i modernizację mieszkaniowego zasobu gminy.

§ 28. Polityka czynszowa powinna zmierzać do takiego kształtowania stawek czynszu, aby zapewnić samowystarczalność finansową gospodarki mieszkaniowej.

§ 29. Nie przewiduje się możliwości obniżania czynszu na wnioski najemców o niskich dochodach. Pomoc rodzinom w trudnym położeniu materialnym jest i będzie realizowana poprzez zabezpieczenie w budżecie gminy odpowiednich środków na wypłaty dodatków mieszkaniowych przyznawanych na podstawie odrębnych przepisów.

§ 30. W celu umożliwienia dłużnikom będącym w trudnej sytuacji materialnej i życiowej spłaty zaległości z tytułu opłaty czynszu za najem komunalnego lokalu mieszkalnego, wprowadza się możliwość świadczenia rzeczowego, jako formę zapłaty zaległego czynszu.

Rozdział 6.

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w tym zakresie w kolejnych latach.

§ 31. 1. Zarządzanie i administrowanie budynkami będącymi w całości własnością gminy wykonywane jest w sposób bezpośredni przez gminę, a w pozostałych przypadkach, przez wspólnoty mieszkaniowe, na zasadach określonych w ustawie z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali.

2. W okresie objętym niniejszym Planem nie przewiduje się zmian w zakresie zarządzania i administrowania lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Mieszkowice.

Rozdział 7.
Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej.

§ 32. 1. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2021-2025, będą:

- 1) przychody z tytułu wynajmu lokali mieszkalnych;
- 2) przychody z tytułu wynajmu lokali użytkowych;
- 3) część przychodów z tytułu sprzedaży lokali gminnych;
- 4) środki unijne;
- 5) środki pochodzące z budżetu państwa m. in. z Funduszu Dopłat Banku Gospodarstwa Krajowego, a także w ramach innych programów oferowanych przez Bank Gospodarstwa Krajowego;
- 5) inne środki zabezpieczone w uchwale budżetowej.

2. Wysokość wydatków na dany rok określi uchwała budżetowa.

Rozdział 8.
Wysokość wydatków na gospodarowanie mieszkaniowym zasobem gminy.

§ 33. Plan rzeczowo-finansowy bieżącej eksploatacji, remontów i modernizacji budynków stanowiących własność i współwłasność gminy na lata 2021 - 2025 (w tys. zł)

Rodzaj wydatku na gospodarowanie mieszkaniowym zasobem gminy	2021 r.	2022 r.	2023 r.	2024 r.	2025 r.
Koszty bieżącej eksploatacji: w tym usuwanie awarii	81,00 37,50	71,50 17,50	71,50 17,50	71,50 17,50	71,50 17,50
Koszty remontów	90	90	100	100	110
Koszty modernizacji	-	-	20	-	-
Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, w których gmina jest jednym ze współwłaścicieli	12,5	30	30	30	30
Wydatki inwestycyjne	1414	-	-	-	-
Razem	1597,5	191,5	221,5	201,5	231,5

Rozdział 9.
Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania mieszkaniowego zasobu gminy.

§ 34. Przedkładanie rodzinom posiadającym zadłużenie z tytułu czynszu lub innych opłat propozycji zamian na lokale mniejsze i tańsze w utrzymaniu.

§ 35. Podejmowanie działań w celu niezwłocznego zapewnienia lokali zamiennych najemcom lokali zlokalizowanych w nieruchomościach przeznaczonych do rozbiórki lub kapitalnego remontu.

§ 36. Sprawowanie bieżącego nadzoru nad terminowością regulowania opłat czynszowych oraz prowadzenie sprawnej windykacji zaległości.

§ 37. Podejmowanie działań zmierzających do wychodzenia ze współwłasności nieruchomości, głównie poprzez sprzedaż lokali mieszkalnych ich najemcom.

Rozdział 10.
Przepisy końcowe

§ 38. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Mieszkowic.

§ 39. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego.

Przewodniczący Rady
Miejskiej

Zbigniew Kmieciak

Załącznik nr 1 do
UCHWAŁY NR XIX/164/2021
RADY MIEJSKIEJ W MIESZKOWICACH
z dnia 25 marca 2021 r.

**Kryteria punktowego zróżnicowania stawek czynszu
w mieszkaniowym zasobie Gminy Mieszkowice
z uwzględnieniem czynników podwyższających i obniżających
wartość użytkową lokali mieszkalnych**

	KRYTERIA/CZYNNIKI	OCENA PUNKTOW A
1.	Ogólny stan techniczny budynku:	skala pkt (od -2 do 8)
1.1	budynki nowo wybudowane i budynki po kapitalnym remoncie po 01.01.2010 r.	8
1.2	budynki wybudowane w okresie od 01.01.1960 r. do 31.12.2009 r.	6
1.3	budynki wybudowane w okresie od 01.01.1946 r. do 31.12.1959 r.	4
1.4	budynki wybudowane przed rokiem 1939.	3
1.5	budynki zakwalifikowane do remontu kapitalnego w planach remontowych właściciela	-1
1.6	budynki zakwalifikowane do rozbiórki	-2
1.7	termomodernizacja budynku	
1.7.1	docieplenie ścian zewnętrznych lokalu	4
1.7.2	wymiana okien w lokalu	0,5 za każde okno
1.7.3	Wymiana drzwi wejściowych do lokalu	1
1.8	wymiana pokrycia dachowego w budynku	2
2.	Wyposażenie lokalu w instalacje techniczne	skala pkt (od 0 do 4)
2.1	instalacja centralnego ogrzewania	4
2.2	instalacja ciepłej wody sieciowej	4
2.3	instalacja gazowa	2
2.4	instalacja wodociągowa	2
2.5	instalacja kanalizacyjna	2
2.6	brak instalacji wodociągowej	0
2.7	brak instalacji kanalizacyjnej	0
2.8	oświetlenie klatki	1
Dla osób, które w latach siedemdziesiątych uczestniczyły w budowie wodociągu do lokalu w którym aktualnie zamieszkują, skala punktowa w pozycji 2.4 wynosi - 0		

3.	Atrakcyjność użytkowa lokalu mieszkalnego	skala pkt (od -2 do 8)
3.1	łazienka z wc w lokalu	8
3.2	łazienka w lokalu	6
3.3	łazienka poza lokalem	4
3.4	wc w lokalu	4
3.5	wc poza lokalem	2
3.6	wc poza budynkiem	-1
3.7	pokoje w układzie amfiladowym (przejściowe)	-1
3.8	"ślepa" kuchnia	-1
3.9	wnęka kuchenna	-2
3.10	lokal ze wspólną używalnością kuchni lub łazienki	-2
3.11	1 pokój	1
3.12	1 pokój + kuchnia	2
3.13	2 pokoje + kuchnia	3
3.14	3 pokoje + kuchnia	5
3.15	4 pokoje + kuchnia	6
3.16	5 pokoi i więcej + kuchnia	7
4.	Lokalizacja	skala pkt (od 1 do 4)
4.1	lokalizacja budynku w obrębie granic administracyjnych miasta	4
4.2	lokalizacja budynku na terenie sołectw	1
5.	Atrakcyjność usytuowania lokalu mieszkalnego	skala pkt (od -1 do 3)
5.1	piętra I lub II	3
5.2	parter i pozostałe piętra w budynkach podpiwniczonych	1
5.3	parter i pozostałe piętra w budynkach niepodpiwniczonych	0
5.4	małe domy mieszkalne (do 4 lokali mieszkalnych) wolnostojące	2
5.5	lokal z oknami wyłącznie na podwórze i brakiem nasłonecznienia	-1
5.6	lokal w suterenie lub na poddaszu	-1
5.7	Domy jednorodzinne – wolnostojące	3

Uzasadnienie

Zgodnie z art. 21 ust.1 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego – rada gminy uchwała wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy .

Program uchwalony przez organ stanowiący gminy powinien być opracowany na co najmniej pięć kolejnych lat i obejmować, w szczególności, wszystkie elementy wymienione w art. 21 ust.2 pkt 1-8 powyższej ustawy. W świetle obecnego orzecznictwa, wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy stanowi akt prawa miejscowego, o którym mowa w art. 94 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej oraz art. 40 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym.

W związku z tym, że poprzedni program dotyczył lat 2016-2020, zaistniała konieczność i obowiązek opracowania nowego programu, na okres kolejnych 5 lat.