

**Projekt**

z dnia 4 kwietnia 2013 r.

Zatwierdzony przez .....

**UCHWAŁA NR .....  
RADY GMINY WYRY**

z dnia ..... 2013 r.

**w sprawie: wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na lata 2013-2018**

Na podstawie art.18 ust.2 pkt.15 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz.U. z 2001r. Nr 142 poz.1591 z późniejszymi zmianami) oraz art. 4, art. 20, art. 21 ust. 1 pkt. 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (Dz. U. z 2005r. Nr 31 poz. 266 z późniejszymi zmianami).

**Rada Gminy Wyry  
uchwała**

**§ 1.** Przyjąć "Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na lata 2013-2018", który stanowi załącznik nr 1.

**§ 2.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy.

**§ 3.** Traci moc Uchwała nr XXX/300/2002 z dnia 10 lipca 2002 r. Rady Gminy Wyry w sprawie ustalenia zasad polityki czynszowej.

**§ 4.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr .....

Rady Gminy Wiry

z dnia.....2013 r.

**WIELOLETNI PROGRAM  
GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY  
NA LATA 2013-2018**

**Rozdział 1.**

**Wielkość i stan techniczny mieszkaniowego zasobu gminy**

§ 1. Mieszkaniowy zasób gminy tworzą lokale stanowiące własność gminy. Gmina dąży do utrzymania ich na poziomie umożliwiającym zaspokojenie potrzeb rodzin o niskich dochodach. Z zasobu mieszkaniowego gmina wydziela część lokali, które przeznacza się na wynajem jako lokale socjalne i służbowe.

*Tabela nr 1 - Mieszkaniowy zasób gminy – stan ilościowy na dzień 31.12.2012r.*

Lp	Adres budynku mieszkalnego, stan techniczny budynku	Nr działki	Rok zakończenia budowy	Ilość mieszkań wraz z powierzchnią, znajdujących się w danym budynku
1.	Wiry, ul. Dąbrowszczaków 129  Stan techniczny - <b>średni</b>	1336/41	1890-1900	Powierzchnia 65,72 m <sup>2</sup> , Powierzchnia 72,47 m <sup>2</sup> , Powierzchnia 66,75 m <sup>2</sup> , Powierzchnia 73,33 m <sup>2</sup> , Powierzchnia 71,21 m <sup>2</sup> , Powierzchnia 60,65 m <sup>2</sup> , Powierzchnia 46,98 m <sup>2</sup> , Powierzchnia 66,44 m <sup>2</sup> , Powierzchnia 48,11 m <sup>2</sup> , Powierzchnia 68,09 m <sup>2</sup> , Powierzchnia 89,31 m <sup>2</sup> . Łączna powierzchnia użytkowa mieszkań w budynku <b>729,06 m<sup>2</sup></b>
2	Wiry, ul. Dąbrowszczaków 131  Stan techniczny - <b>średni</b>	635/46	1948	Powierzchnia 60,68 m <sup>2</sup> , Powierzchnia 51,59 m <sup>2</sup> , Powierzchnia 66,69 m <sup>2</sup> , Powierzchnia 45,59 m <sup>2</sup> , Powierzchnia 53,04 m <sup>2</sup> , Powierzchnia 48,85 m <sup>2</sup> , Powierzchnia 101,95 m <sup>2</sup> . Łączna powierzchnia użytkowa mieszkań w budynku <b>428,39 m<sup>2</sup></b>
3	Wiry, ul. Puszkina 21  Stan techniczny - <b>średni</b>	237/47	1960	Powierzchnia 53,95 m <sup>2</sup> , Powierzchnia 39,68 m <sup>2</sup> , Powierzchnia 53,95 m <sup>2</sup> , Powierzchnia 53,95 m <sup>2</sup> , Powierzchnia 39,68 m <sup>2</sup> , Powierzchnia 53,95 m <sup>2</sup> , Powierzchnia 53,95 m <sup>2</sup> .

				Powierzchnia 39,68 m <sup>2</sup> , Powierzchnia 53,95 m <sup>2</sup> Łączna powierzchnia użytkowa mieszkań w budynku <b>442,74 m<sup>2</sup></b>
<b>4</b>	Wyry, ul. Puszkina 19  Stan techniczny - <b>średni</b>	237/47	1900	Powierzchnia 95,00 m <sup>2</sup> , Powierzchnia 65,30 m <sup>2</sup> , Powierzchnia 98,62 m <sup>2</sup> , Powierzchnia 93,55 m <sup>2</sup> , Powierzchnia 93,55 m <sup>2</sup> , Powierzchnia 88,09 m <sup>2</sup> Łączna powierzchnia użytkowa mieszkań w budynku <b>534,11 m<sup>2</sup></b>
<b>5</b>	Wyry, ul. Ks. Franciszka Bojdoła 2  Stan techniczny - <b>średni</b>	1677/54	1949	Powierzchnia 42,40 m <sup>2</sup> , Powierzchnia 41,40 m <sup>2</sup> , Powierzchnia 45,20 m <sup>2</sup> , Powierzchnia 41,40 m <sup>2</sup> , Powierzchnia 46,60 m <sup>2</sup> , Powierzchnia 41,40 m <sup>2</sup> , Powierzchnia 49,40 m <sup>2</sup> , Powierzchnia 41,40 m <sup>2</sup> Łączna powierzchnia użytkowa mieszkań w budynku <b>349,20 m<sup>2</sup></b>
<b>6</b>	Wyry, ul. Ks. Franciszka Bojdoła 4  Stan techniczny - <b>średni</b>	1676/54	1949	Powierzchnia 42,40 m <sup>2</sup> , Powierzchnia 41,40 m <sup>2</sup> , Powierzchnia 70,80 m <sup>2</sup> , Powierzchnia 16,00 m <sup>2</sup> , Powierzchnia 42,10 m <sup>2</sup> , Powierzchnia 41,40 m <sup>2</sup> , Powierzchnia 70,80 m <sup>2</sup> , Powierzchnia 16,00 m <sup>2</sup> Łączna powierzchnia użytkowa mieszkań w budynku <b>340,90 m<sup>2</sup></b>
<b>7</b>	Wyry, ul. Ks. Franciszka Bojdoła 6  Stan techniczny - <b>średni</b>	1675/54	1949	Powierzchnia 48,40 m <sup>2</sup> , Powierzchnia 38,10 m <sup>2</sup> , Powierzchnia 48,40 m <sup>2</sup> , Powierzchnia 48,40 m <sup>2</sup> , Powierzchnia 38,10 m <sup>2</sup> , Powierzchnia 48,40 m <sup>2</sup> , Powierzchnia 48,40 m <sup>2</sup> , Powierzchnia 38,10 m <sup>2</sup> , Powierzchnia 48,40 m <sup>2</sup> , Powierzchnia 48,40 m <sup>2</sup> , Powierzchnia 38,10 m <sup>2</sup> , Powierzchnia 48,40 m <sup>2</sup> Łączna powierzchnia użytkowa mieszkań w budynku <b>539,60 m<sup>2</sup></b>
<b>8.</b>	Gostyń, ul. Pszczyńska 339  Stan techniczny - <b>zły</b>	371/64	Brak danych	Powierzchnia 49,76 m <sup>2</sup> , Powierzchnia 68,59 m <sup>2</sup> , Powierzchnia 46,60 m <sup>2</sup> , Powierzchnia 72,00 m <sup>2</sup> Łączna powierzchnia użytkowa mieszkań

				w budynku <b>236,95 m<sup>2</sup></b>
<b>9.</b>	Gostyń, ul. Pszczyńska 296 (OSP + budynek mieszkalny)  Stan techniczny - <b>średni</b>	1130/44	1958	Powierzchnia 61,24 m <sup>2</sup> , Powierzchnia OSP 146,93 m <sup>2</sup> Łączna powierzchnia użytkowa mieszkań w budynku <b>208,17 m<sup>2</sup></b>
<b>10.</b>	Gostyń, ul. Rybnicka 2 (Ośrodek Zdrowia + mieszkania)  Stan techniczny – <b>średni</b>	957/66	1980	Powierzchnia 48,40 m <sup>2</sup> , Powierzchnia 112,40 m <sup>2</sup> , Ośrodek Zdrowia 238,85 m <sup>2</sup> Łączna powierzchnia użytkowa mieszkań w budynku <b>399,65 m<sup>2</sup></b>
<b>11.</b>	Gostyń, ul. Pszczyńska 347 (budynek częściowo wynajmowany od osoby prywatnej)			Powierzchnia lokalu nr -2- 13,10 m <sup>2</sup> , Powierzchnia lokalu nr -3- 60,90 m <sup>2</sup> , Powierzchnia lokalu nr -4- 45,10 m <sup>2</sup> , Powierzchnia lokalu nr -5- 37,40 m <sup>2</sup> Całkowita powierzchnia wynajmowanych mieszkań <b>156,50 m<sup>2</sup></b>
<p>Łączna liczba mieszkań:  <b>72</b> o powierzchni 3.979,49 m<sup>2</sup>  w tym:  <b>4</b> mieszkania socjalne o powierzchni 156,50 m<sup>2</sup>  <b>68</b> mieszkań komunalnych o powierzchni 3.822,99 m<sup>2</sup></p>				

Opis tabeli nr 1

Tabela obrazuje liczbę mieszkań, ich powierzchnię, stan techniczny budynków, wiek budynków, oraz położenie budynków.

Z w/w wykazu wynika, iż większość spośród 11 budynków komunalnych stanowią budynki wzniesione do 1956r. wymagające znacznych nakładów finansowych.

*Tabela nr 2 - Prognoza stanu ilościowego gminnych zasobów mieszkaniowych*

Lata	Lokale mieszkalne	Lokale socjalne	Lokale Ogółem
2013	68	4	72
2014	68	4	72
2015	69	5	74
2016	69	5	74
2017	70	7	77
2018	70	7	77

Opis tabeli nr 2

Prognoza uwzględnia możliwe zmiany ilości lokali spowodowane adaptacją strychów na lokale mieszkalne. Istnieje potrzeba podjęcia działań zwiększających liczbę lokali socjalnych np. poprzez zakup kontenerów. Nie przewiduje się budowy nowych mieszkań w kolejnych pięciu latach.

## Rozdział 2.

### Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji budynków w latach 2013-2018

§ 2. Mieszkaniowy zasób gminy to głównie stare zdekapitalizowane i źle wyposażone mieszkania wymagające znacznych nakładów finansowych – wielu remontów i modernizacji. Przede wszystkim istnieje konieczność dokończenia sukcesywnie wymienianej stolarki okiennej. Poza tym w budynkach konieczna jest wymiana drzwi do lokali mieszkalnych. W niektórych budynkach należy odnowić klatki schodowe. Wymiany lub modernizacji wymagają także instalacje: elektryczna, wodociągowa i kanalizacyjna.

Odnowienia wymagają elewacje zewnętrzne budynków jak schody i wejścia do budynków. Konieczne jest również wykonanie w niektórych budynkach izolacji fundamentów w celu zapobiegania przedostawania się do budynku wód gruntowych. Wymiany lub modernizacji wymagają także rynny i obróbki blacharskie.

W celu utrzymania prawidłowego stanu technicznego budynków stanowiących mieszkaniowy zasób gminy, wykonuje się różnego rodzaju remonty i naprawy, do których należą:

- 1) naprawy awaryjne - dotyczące prac, wymagających wykonania natychmiast, w celu zapobieżenia powstaniu dalszych szkód materialnych lub uszkodzeniu zasadniczej struktury budynku,
- 2) naprawy bieżące – w odniesieniu do lokali zasiedlonych i pomieszczeń wspólnego użytku a także remont zwalnianych lokali,
- 3) konserwacja obiektu – prace konieczne dla zachowania we właściwym stanie technicznym budynku oraz wszystkich jego instalacji, infrastruktury technicznej i zagospodarowanie terenu,
- 4) remonty kapitalne – prace polegające na jednorazowej i całkowitej wymianie danego elementu struktury budynku,
- 5) modernizacje – wykonanie w istniejących budynkach nowych instalacji technicznych.

*Tabela nr 3 - Harmonogram i plan remontów budynków na lata 2013-2018*

Termin planowanego remontu	Adres budynku	Zakres rzeczowy planowanych robót	Wartość robót w zł.
<b>2014</b>	Wyry ul. Ks. Fr. Bojdoła 2	remont dachu– wymiana pokrycia	około 150.000
<b>2015</b>	Wyry ul. Ks. Fr. Bojdoła 2	remont instalacji elektrycznej w mieszkaniach i pomieszczeniach wspólnych wymiana okien w lokalach mieszkalnych i pomieszczeniach wspólnych	około 30.000  około 10.000
	Wyry ul. Ks. Fr. Bojdoła 4	remont instalacji elektrycznej w mieszkaniach i pomieszczeniach wspólnych wymiana okien w na klatce schodowej i pomieszczeniach wspólnych	około 30.000  około 4.000
	Wyry ul. Dąbrowszczaków 131	remont dachu – wymiana pokrycia ocieplenie ścian wraz z wykonaniem elewacji izolacja przeciwwilgociowa i drenaż	około 210.000 około 110.000. około 23.000
<b>2016</b>	Wyry ul. Puszkina 19	ocieplenie ścian wraz z wykonaniem elewacji izolacja przeciwwilgociowa i drenaż	około 110.000 około 23.000
	Wyry ul. Puszkina 21	wymiana okien na klatce schodowej ocieplenie ścian wraz z wykonaniem elewacji remont instalacji elektrycznej	około 9.000 około 110.000

		w mieszkaniach i pomieszczeniach wspólnych	około 48.000
	Wyry ul.Dąbrowszczaków 129	wymiana okien w lokalach mieszkalnych i piwnicach	około 20.000
	Wyry ul.Dąbrowszczaków 131	wymiana okien w lokalach mieszkalnych i piwnicach	około 5.000
	Wyry ul. Ks. Fr. Bojdoła 2	osuszenie budynku (drenaż, izolacja) ocieplenie ścian wraz z wykonaniem elewacji	około 28.000 około 74.000
	Gostyń ul. Pszczyńska 339	remont dachu – wymiana pokrycia	około 20.000
<b>2017</b>	Wyry ul.Dąbrowszczaków 131	remont instalacji elektrycznej w mieszkaniach i pomieszczeniach wspólnych	około 30.000
	Wyry ul. Ks. Fr. Bojdoła 4	osuszenie budynku (drenaż, izolacja pionowa) ocieplenie ścian wraz z wykonaniem elewacji	około 28.000 około 74.000
	Wyry ul. Ks. Fr. Bojdoła 6	remont instalacji elektrycznej w mieszkaniach i pomieszczeniach wspólnych	około 36.000
<b>2018</b>	Gostyń ul. Pszczyńska 339	osuszenie budynku (drenaż, izolacja pionowa)	około 36.000
	Wyry ul. Ks. Fr. Bojdoła 6	osuszenie budynku (drenaż, izolacja pionowa) ocieplenie ścian wraz z wykonaniem elewacji	około 36.000 około 90.000
	Wyry ul. Puszkina 21	osuszenie budynku (drenaż, izolacja pionowa)	około 30.000

W uzasadnionych przypadkach dopuszcza się możliwość zmiany w realizacji harmonogramu i planu remontów budynków na lata 2013-2018.

Szczegółowy zakres robót zostanie każdorazowo określony po uchwaleniu budżetu na dany rok. Potrzeby remontowe w porównaniu z możliwościami finansowymi wynikające z powyższej analizy ewidentnie mogą wskazywać na brak realnej możliwości zrealizowania planowanych zadań remontowych, ponieważ występują zbyt duże rozbieżności pomiędzy potrzebami finansowymi a spodziewanymi przychodami na remonty i modernizację substancji mieszkaniowej.

### **Rozdział 3.**

#### **Planowana sprzedaż lokali**

§ 3. W okresie 2013-2018 nie przewiduje się sprzedaży mieszkań. W uzasadnionych przypadkach po dokonaniu szczegółowej analizy dopuszcza się sprzedaż lokali mieszkalnych wyłącznie dotychczasowym najemcom, bądź przeznaczenia części lokali mieszkalnych na lokale użytkowe.

### **Rozdział 4.**

#### **Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy**

§ 4. 1. Gmina realizuje program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy w zakresie:

- a) utrzymania w należytym stanie technicznym budynków komunalnych i lokali mieszkalnych
- b) obsługi eksploatacyjnej budynków
- c) obsługi finansowo-księgowej
- d) prowadzenie spraw związanych z najmem, zawieranie umów z najemcami lokali mieszkalnych.

Przyjmuje się, że w latach 2013-2018 nie nastąpi istotna zmiana modelu zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy.

2. Gmina będzie dążyć do zmniejszenia kosztów zarządzania poprzez bieżącą windykację należności czynszowych oraz podejmowanie innych działań w celu zapewnienia regularnego i terminowego otrzymywania należności z tytułu czynszu, wspieranie najemców w zakresie wykonywania ulepszeń w lokalu mających na celu podniesienie standardu technicznego, stymulowania aktywności najemców w zakresie zamian lokali, w celu dostosowania standardu i wielkości lokalu do potrzeb finansowych najemcy.

## **Rozdział 5.**

### **Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach**

§ 5. 1. Finansowanie gospodarki mieszkaniowej w latach 2013-2018 będzie następuwać:

- 1) z budżetu gminy,
- 2) z wpływów z czynszów najmu (mieszkań i lokali użytkowych),
- 3) z wpływów z czynszów za dzierżawę terenów,
- 4) inne źródła zewnętrzne (Fundusze Unii Europejskiej, kredyty, pożyczki).

2. Główny ciężar kosztów remontów będzie finansowany z budżetu gminy. Przy niezbędnych nakładach na remonty już istniejącego zasobu mieszkaniowego brak jest możliwości realizacji nowych inwestycji budownictwa mieszkaniowego.

3. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi gminy w chwili obecnej jest deficytowa. Znacznym problemem są zaległości najemców w opłatach za lokale mieszkalne. Na wzrost zadłużenia wpływają takie czynniki jak: zmniejszenie dochodów gospodarstw domowych lub ich całkowita utrata, wzrastające koszty mediów (woda, kanalizacja, energia elektryczna). Istotnym czynnikiem jest również brak aktywności w samodzielnym rozwiązywaniu problemów płatniczych. Gmina ze swojej strony deklaruje pomoc poprzez: przeniesienie najemców do lokali o mniejszej powierzchni użytkowej na zasadzie porozumienia stron, dodatki mieszkaniowe, rozłożenie zaległości czynszowych na dogodne raty.

## **Rozdział 6.**

### **Prognozowana wysokość wydatków w kolejnych latach**

*Tabela nr 4*

Lata	Ogółem	w tym		
		Bieżąca eksploatacja	Remonty	Inwestycje
2013	195.000	175.000	20.000	-
2014	342.000	192.000	-	150.000
2015	628.000	211.000	97.000	320.000
2016	679.000	232.000	153.000	294.000
2017	423.000	255.000	94.000	74.000
2018	472.000	280.000	102.000	90.000

## **Rozdział 7.**

### **Poprawa wykorzystania i racjonalizacja gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy**

§ 6. Przewiduje się, iż poprawa w wykorzystaniu istniejącego zasobu gminy zostanie osiągnięta poprzez preferowanie zamian lokali w kierunku dostosowania standardu i kosztu utrzymania mieszkań do potrzeb i możliwości finansowych rodzin. W celu realizacji tego zadania prowadzony będzie rejestr osób zainteresowanych zamianą lokali z mieszkaniowego zasobu gminy.

## **Rozdział 8.**

### **Zasady polityki czynszowej**

§ 7. 1. Wysokość czynszu za lokale mieszkalne gminnego zasobu mieszkaniowego ustala się w drodze Zarządzenia Wójta Gminy w oparciu o Uchwałę Rady Gminy zatwierdzającą wieloletni plan gospodarowania gminnym zasobem mieszkaniowym.

2. Ustala się następujące rodzaje czynszów:

- 1) za lokale mieszkalne,
- 2) za lokale socjalne,
- 3) za lokale z czynszem wolnym.

3. Czynsz obejmuje podatek od nieruchomości, koszty administrowania, koszty konserwacji, utrzymania technicznego budynku, koszty utrzymania zieleni oraz wszystkich pomieszczeń wspólnego użytkowania, w tym opłaty za utrzymanie czystości, energię elektryczną.

4. Najemca oprócz czynszu jest obowiązany do uiszczania związanych z eksploatacją mieszkania opłat niezależnych od właściciela, tj. opłat za dostawę do lokalu energii elektrycznej, gazu, wody oraz odbiór nieczystości płynnych w wypadkach, gdy korzystający z lokalu nie ma zawartej umowy bezpośrednio z dostawcą mediów lub dostawcą usług.

5. Wszystkie budynki wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy będą zarządzane przez Wójta Gminy przy pomocy Referatu Gospodarki Komunalnej i Inwestycji. Do jego zadań należy w szczególności:

- a) przygotowanie umów najmu lokali mieszkalnych,
- b) windykacja należności,
- c) realizacja remontów i inwestycji,
- d) utrzymanie porządku i czystości w budynkach i ich otoczeniu,
- e) bieżące utrzymanie zasobów mieszkaniowych,
- f) realizacja polityki czynszowej.

§ 9. 1. Ustala się czynniki obniżające stawki czynszu według poniższej tabeli:

<b>Lp</b>	<b>Wyposażenie techniczne lokalu mieszkalnego</b>	<b>Współczynnik korygujący stawkę bazową</b>	<b>Ilość lokali mieszkalnych w poszczególnych kategoriach</b>
<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	
1.	Pełne wyposażenie (łazienka, WC, CO, gaz)	<b>100%</b>	18
2.	Łazienka, WC, CO (bez gazu)	<b>85%</b>	5
3.	Łazienka, WC, gaz (bez CO)	<b>85%</b>	3
4.	Łazienka, WC (bez gazu, CO)	<b>75%</b>	36
6.	Łazienka i WC wspólne (bez gazu, CO)	<b>70%</b>	4
7.	Lokale z czynszem wolnym	-	2

2. Czynniki obniżające stawki czynszu nie dotyczą czynszu za lokale socjalne. Wysokość czynszu za lokale socjalne ustala się w wysokości 50% najniższego czynszu.

3. Czynsz wolny za lokale o powierzchni powyżej 80 m<sup>2</sup> ustalany będzie w drodze przetargu publicznego na zasadach określonych w Uchwale Rady Gminy Wiry w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Wiry.

§ 9. Czynsz za lokale mieszkalne opłacają najemcy lokali mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób gminy.



**§ 10.** Stawki bazowe czynszu miesięcznego za 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej w rozumieniu ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego ustala w drodze Zarządzenia Wójt Gminy Wiry.

**§ 11.** 1. Przez powierzchnię użytkową lokalu rozumie się powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu, a w szczególności pokoi, kuchni, spiżarni, przedpokoi, alków, holi, korytarzy, łazienek oraz innych pomieszczeń służących mieszkalnemu i gospodarczemu potrzebom lokatora, bez względu na ich przeznaczenie i sposób używania.

2. Za powierzchnię użytkową lokalu nie uważa się powierzchni balkonów, tarasów i loggii, antresoli, szaf i schowków w ścianach, pralni, suszarni, wózkowni, strychów, piwnic i komórek przeznaczonych do przechowywania opału.

**§ 12.** Stawka czynszu za lokal socjalny nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.

**§ 13.** 1. W czasie trwania stosunku najmu Właściciel może podwyższyć stawkę czynszu, jeśli dokonał w lokalu ulepszeń mających wpływ na wysokość czynszu.

2. Przed zmianą umowy najmu zamieniającą wysokość czynszu, należy sporządzić protokół stwierdzający zmiany.

**§ 14.** Czynsz najmu płacony jest do ostatniego dnia miesiąca za dany miesiąc do rąk Właściciela lub na wskazany przez niego rachunek, z wyjątkiem przypadków, gdy strony pisemnie ustaliły zmianę terminu i formę.

**§ 15.** 1. Właściciel może podwyższyć czynsz, wypowiadając jego dotychczasową wysokość najpóźniej na koniec miesiąca kalendarzowego z zachowaniem terminów wypowiedzenia.

2. Termin wypowiedzenia wysokości czynszu wynosi trzy miesiące chyba, że strony w umowie ustalą termin dłuższy.

3. Wypowiedzenie wysokości czynszu powinno być pod rygorem nieważności dokonane na piśmie.

4. Podwyżka w wyniku której wysokość czynszu za używanie lokalu w skali roku przekroczy albo następuje z poziomu wyższego niż 3% wartości odtworzeniowej lokalu może nastąpić w uzasadnionych przypadkach, o których mowa w ust. 4a albo ust. 4e ustawy.

## **Rozdział 9.**

### **Podsumowanie**

**§ 16.** 1. Realizacja powyższego programu mieszkaniowego, szczególnie w zakresie prowadzonej gospodarki remontowo – inwestycyjnej winna prowadzić do: poprawienia stanu technicznego budynków podniesienia wartości rynkowej budynków i lokali, poprawy estetyki obiektów i ich otoczenia. Gmina będzie podejmować działania umożliwiające:

- 1) zapewnienie odpowiedniej do potrzeb ilości lokali socjalnych, w związku ze wzrostem zapotrzebowania na lokale socjalne oraz koniecznością realizacji wyroków eksmisyjnych,
- 2) wytypowanie budynków, lokali mieszkalnych w budynkach stanowiących własność Gminy, w celu ich przekwalifikowania na lokale socjalne.