

UCHWAŁA NR/...../12

RADY MIASTA TYCHY

z dnia 26 stycznia 2012 r.

w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasta Tychy.

Na podstawie art.4 ust. 1, 2 i 3, art.21 ust.1 pkt 1 i ust.2 ustawy z dnia 21.06.2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U.Nr 31 poz.266 z 2005r. jednolity tekst z późn. zm.) oraz art.18 ust.2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz.U.Nr 142, poz. 1591 z 2001r. z późn.zm.) na wniosek Prezydenta Miasta , po zaopiniowaniu przez Komisję Infrastruktury Miejskiej i Ochrony Środowiska oraz Komisję Finansów Publicznych

Rada Miasta Tychy uchwała:

§ 1

Przyjmuje się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasta Tychy, zgodnie z załącznikiem do uchwały.

§ 2

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Tychy.

§ 3

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia i podlega ogłoszeniu w prasie lokalnej.

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY MIASTA TYCHY NA LATA 2012 - 2017

Rozdział I

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. Mając na uwadze obowiązki gminy wynikające z obowiązujących przepisów prawa oraz przyjętą do realizacji strategię mieszkaniową Gminy Miasta Tychy za uzasadnione uznaje się kontynuowanie działań zmierzających do tworzenia warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej, dlatego też dla realizacji tego celu zakłada się, że w okresie objętym kolejnym wieloletnim programem gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasta Tychy - w miarę pozyskiwania dodatkowych środków finansowych - następować będą zmiany w liczbie lokali tworzących ten zasób.
2. Gmina Miasta Tychy utrzymuje swój zasób mieszkaniowy na takim poziomie, aby umożliwiał tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej, przeznaczając lokale mieszkalne lub socjalne dla osób ubiegających się o najem lokalu z zasobu gminy, które spełniają kryteria określone w uchwale dotyczącej zasad gospodarowania tym zasobem, oczekują na najem lokalu w oparciu o prawomocny wyrok sądu lub nabyły uprawnienie do otrzymania lokalu zamiennego w oparciu o odrębne przepisy.
3. Z uwagi na wzrastającą liczbę osób oczekujących pomocy gminy poprzez oddanie w najem lokalu mieszkalnego, mając jednocześnie na uwadze ograniczone możliwości finansowe gminy dla realizacji nowego budownictwa mieszkaniowego, przyjmuje się zasadę, iż w pierwszej kolejności realizowane będą zadania wynikające dla gminy wprost z ustawy o ochronie praw lokatorów mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego dotyczące zapewnienia lokali socjalnych, lokali zamiennych i pomieszczeń tymczasowych.
4. Obecną wielkość zasobu mieszkaniowego Gminy Miasta Tychy oraz prognozy jego zmian przedstawia tabela nr 1 i tabela nr 2.
5. Prognozę potrzeb mieszkaniowych, zmierzających w szczególności do powiększenia zasobu lokali socjalnych przedstawia tabela nr 3, a plan inwestycji uwzględniający te potrzeby przedstawia tabela nr 3.1 i tabela nr 3.2.

6. Powiększanie zasobu mieszkaniowego; lokali socjalnych i pomieszczeń tymczasowych w kolejnych latach obowiązywania Programu może być realizowane w szczególności przez:
 - 1) nowe budownictwo komunalne realizowane w ramach własnych środków finansowych, w ramach partnerstwa publiczno- prywatnego lub koncesji na roboty budowlane, a także realizowane przy udziale innych podmiotów w oparciu o stosowne umowy
 - 2) wynajem i partycypacje w Tyskim Towarzystwie Budownictwa Społecznego,
 - 3) adaptacje budynków komunalnych i powierzchni niemieszkalnych na lokale mieszkalne, socjalne lub pomieszczenia tymczasowe,
 - 4) przekwalifikowanie lokali mieszkalnych na lokale socjalne lub pomieszczenia tymczasowe,
 - 5) przejęcie budynków lub lokali na podstawie obowiązujących przepisów, celem adaptacji na lokale mieszkalne, socjalne lub pomieszczenia tymczasowe.
7. Celem prawidłowej skuteczniejszej realizacji zadań, o których mowa w Programie, którym jest tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej, dopuszcza się możliwość wynajmowania lokali od innych właścicieli lokali i podnajmowania osobom trzecim, w tym również dla realizacji prawomocnych wyroków sądowych wg zasad określonych w ustawie o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego.

Rozdział II

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

§ 2

1. Znajomość stanu technicznego własnych zasobów mieszkaniowych i systematyczne szacowanie stopnia zużycia budynków pozwala na racjonalne planowanie remontów nieruchomości i lokali, co ma wpływ na prawidłowe zarządzanie posiadaną substancją mieszkaniową.
2. Czynniki mającymi istotny wpływ na stan techniczny budynku są między innymi: wiek budynku, rodzaj zabudowy, rodzaj pokrycia dachu, sposób utrzymania budynków i sposób ich użytkowania, a także przede wszystkim wysokość środków finansowych przeznaczanych na wykonanie koniecznych remontów.
3. Z uwagi na zapisy ust.1 i 2 za celowe uznaje się kontynuowanie wcześniej przyjętej i realizowanej polityki w zakresie prowadzenia w części budynków stanowiących własność i współwłasność Gminy Miasta Tychy inwestycji i remontów, aby ze względu na ich stan techniczny, nieruchomości te mogły w okresie obowiązywania niniejszego Programu zostać zaliczone do I kategorii budynków w zakresie ich stanu technicznego. Zakłada się dalszą systematyczną poprawę stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Miasta Tychy.
4. Aktualny stan techniczny mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Tychy oraz prognozy jego zmian - przedstawia tabela nr 4 i tabela nr 5.
5. Priorytetem przy realizacji inwestycji i remontów nieruchomości stanowiących własność i współwłasność Gminy Miasta Tychy będzie w pierwszej kolejności usuwanie stanów awaryjnych zagrażających życiu i bezpieczeństwu mieszkańców i ich mienia oraz konstrukcji technicznej budynku, a kolejno kontynuowanie działań w zakresie odnawiania elewacji, fasad i dachów nieruchomości wraz z równoległą ich termomodernizacją w szczególności w nieruchomościach, które usytuowane są w tych obszarach miasta, które objęte zostały Lokalnym Programem Rewitalizacji.

6. Za cel polityki remontowej nieruchomości przyjmuje się:
 - 1) doprowadzenie do wyrównania stanów technicznych wszystkich budynków stanowiących mieszkaniowy zasób gminy, poprzez przyjęcie zasady, iż nakłady na remonty pozwolą na utrzymanie budynków w stanie nie pogorszonym, a budynki będą posiadać sprawnie działające instalacje wodociągowe, kanalizacyjne, bezpieczną instalację elektryczną odpowiadającą obecnym wymagom technicznym oraz niskie zużycie ciepła będące wynikiem dokonanej termorenowacji (ocieplenia) budynku,
 - 2) określenie priorytetowych kierunków w zakresie remontów mieszkaniowego zasobu gminy zmierzających do stałego podnoszenia nakładów finansowych na remonty, które pozwolą uniknąć wydawania środków finansowych na usuwanie stanów awaryjnych, a także tworzenie ram prawnych dla podmiotów odpowiedzialnych za stan techniczny zasobu umożliwiających podejmowanie odpowiedzialnych decyzji w zakresie kolejności wykonywania robót, ich celowości oraz przyjmowania odpowiedzialności za podejmowane decyzje.
7. Szczegółowe potrzeby remontowe nieruchomości stanowiących własność i współwłasność Gminy Miasta Tychy na każdy rok kalendarzowy określane będą w oparciu o przeglądy stanu technicznego budynków tak, aby środki finansowe niezbędne dla realizacji konkretnych – najpilniejszych działań, mogły zostać zabezpieczone w budżecie Gminy Miasta Tychy na kolejny rok.
8. Diagnozę potrzeb w zakresie nakładów inwestycyjnych i remontowych oraz potrzeby finansowe wynikające ze stanu technicznego budynków z podziałem na nieruchomości stanowiące własność i współwłasność Gminy Miasta Tychy przedstawia tabela nr 6.
9. Oceny stanu technicznego budynków będą sporządzane w każdym roku kalendarzowym w oparciu o przepisy ustawy Prawo budowlane.
10. Za sporządzenie oceny stanu technicznego oraz corocznych harmonogramów remontów budynków mających na celu poprawę ich stanu technicznego odpowiedzialny jest zarządca (administrator) budynków.
11. Wprowadza się podział budynków na kategorie stanu technicznego, wg zasad wynikających z tabeli nr 7.

Rozdział III

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 z przychodów własnych Miejskiego Zarządu Budynków Mieszkalnych oraz ze środków ujętych w budżecie gminy.
2. Środki pieniężne na finansowanie inwestycji i remontów nieruchomości będą środkami pochodzącymi z następujących źródeł:
 - 1) z budżetu gminy,
 - 2) z wpływów osiągniętych z tytułu najmu lokali mieszkalnych i użytkowych,
 - 3) dotacje z budżetu państwa,
 - 4) dotacje z Unii Europejskiej pozyskiwanych w ramach programów,
 - 5) z innych źródeł finansowania przewidzianych przepisami prawa.
3. Priorytetem dla gospodarki mieszkaniowej w okresie obowiązywania programu będzie wprowadzenie równoważącej się struktury dochodów i wydatków.

§ 4

1. W okresie obowiązywania Programu w nieruchomościach stanowiących współwłasność Gminy Miasta Tychy, a administrowanych w oparciu o stosowne umowy przez Miejski Zarząd Budynków Mieszkalnych dopuszcza się możliwość udzielenia pomocy finansowej właścicielom lokali w zakresie finansowania działań termomodernizacyjnych – obejmujących działania energooszczędne zmierzające do obniżenia zużycia ciepła na nieruchomości.
2. Finansowanie inwestycji i remontów nieruchomości wspólnych stanowiących własność i współwłasność Gminy Miasta Tychy, administrowanych przez Miejski Zarząd Budynków Mieszkalnych, odbywa się z przychodów własnych Miejskiego Zarządu Budynków Mieszkalnych oraz środków ujętych w budżecie miasta.
3. Nakłady poniesione przez Gminę Miasta Tychy na finansowanie działań o których mowa w ust. 1 będą refundowane przez współwłaścicieli tych nieruchomości.
4. Refundacja o której mowa w ust. 3 może odbywać się za gotówkę lub systemem ratalnym, na podstawie umów zawartych przez każdego ze współwłaścicieli z Prezydentem Miasta Tychy, przy czym termin spłaty nie może być dłuższy niż 10 lat.
5. Zwrot nakładów poniesionych przez Gminę Miasta Tychy związanych z podjęciem działań o których mowa w ust. 1 oprocentowaniu w wysokości:
 - 1) bez oprocentowania w przypadku spłaty należności w 12-tu miesięcznych ratach – bez względu na wysokość kwoty przypadającej na danego właściciela lokalu,
 - 2) 1 % w stosunku rocznym w przypadku spłaty należności do 2 lat,
 - 3) 2 % w stosunku rocznym w przypadku spłaty należności w ciągu 5 lat
 - 4) 3% w stosunku rocznym w przypadku spłaty należności w ciągu 7 lat,
 - 5) 4% w stosunku rocznym w przypadku spłaty należności w ciągu 10 lat.
6. W przypadku jeżeli zobowiązanie finansowe właściciela lokalu z tytułu prowadzonych inwestycji (termomodernizacji) budynku nie przekracza w ciągu danego roku kwoty 1000 zł, należność ta może zostać rozłożona maksymalnie na 2 lata.
7. Finansowanie o którym mowa w ust. 2, może nastąpić tylko w przypadku przyjęcia przez właścicieli lokali uchwały o rocznym planie gospodarczym oraz o wysokości opłat na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną, uwzględniających planowane inwestycje i remonty nieruchomości i gdy zawarta została umowa o zarządzanie (administrowanie) z Miejskim Zarządem Budynków Mieszkalnych - dysponującym w imieniu Gminy Miasta Tychy stosownymi środkami finansowymi.

§ 5

Mając na uwadze priorytety określone w § 2 ust. 5 uchwały dopuszcza się możliwość ustalenia odrębnych zasad finansowania inwestycji i napraw głównych nieruchomości niż przewidziane w § 4.

§ 6

1. Dążąc do osiągnięcia celów określonych w niniejszym Programie zmierzających do posiadania dostatecznej ilości lokali mieszkalnych i dobrego standardu obecnego zasobu mieszkaniowego, zakłada się stały i systematyczny wzrost wydatków na ten cel. Propozycje potrzeb w tym zakresie przedstawia tabela nr 8.
2. Przewiduje się, iż wydatki na utrzymanie mieszkaniowego zasobu gminy będą wzrastały zgodnie ze wzrostem stawki bazowej czynszu w mieszkaniowym zasobie gminy – która powinna kształtować się na poziomie umożliwiającym finansowanie zadań związanych

z utrzymaniem tego zasobu w stanie nie pogorszonym – a dodatkowo będą pokrywane ze środków finansowych przewidzianych w budżecie miasta na ten cel.

3. Wydatki na cele, o których mowa w programie będą się kształtować na poziomie zobrazowanym w tabeli nr 8 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 Miasta Tychy, w kolejnych latach obowiązywania Programu, przy założeniu braku zaległości czynszowych oraz z ich uwzględnieniem obrazują tabele nr 9 i nr 10.
5. W przypadku, gdy w danym roku kalendarzowym pojawią się w budżecie gminy wolne środki finansowe, mogą one w oparciu o odrębną uchwałę zostać przeznaczone na realizację celów określonych niniejszym Programem.

Rozdział IV

Planowana sprzedaż lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Tychy

§ 7

1. Sprzedaż lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Tychy odbywać się będzie na dotychczasowych zasadach, w oparciu o obowiązujące przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz według zasad określonych odrębnymi uchwałami Rady Miasta Tychy.
2. Celem sprzedaży lokali mieszkalnych powinno być:
 - 1) przemyślana prywatyzacja zasobu mieszkaniowego
 - 2) pozyskiwanie środków na nowe budownictwo i inne cele inwestycyjne w posiadanym zasobie, m.in. na remonty zasobów.
 - 3) racjonalne gospodarowanie mieszkaniowym zasobem gminy poprzez żądanie w przypadku zbycia lokalu – zwrotu udzielonej bonifikaty w przypadkach przewidzianych w ustawie o gospodarce nieruchomościami.
3. Prywatyzacja zasobu polegać będzie na kontynuowaniu obecnej formy zbywania lokali tj. na możliwości wykupu lokali mieszkalnych przez ich najemców.
4. Zakłada się, iż w każdym kolejnym roku kalendarzowym objętym kolejnym wieloletnim programem gospodarowania zasobem mieszkaniowym Gminy Miasta Tychy może następować sukcesywne zbywanie lokali mieszkalnych zgodnie ze złożonymi wnioskami na rzecz ich najemców a sprzedaż dotyczyć może ok.70 lokali.

Rozdział V

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

§ 8

1. Zarządzanie lokalami i nieruchomościami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy definiuje się jako podejmowanie decyzji i dokonywanie czynności mających na celu w szczególności:
 - 1) zapewnienie właściwej gospodarki ekonomiczno-finansowej nieruchomości,
 - 2) zapewnienie bezpieczeństwa użytkowania i właściwej eksploatacji nieruchomości,

- 3) zapewnienia właściwej gospodarki energetycznej w rozumieniu przepisów Prawa energetycznego,
 - 4) bieżące administrowanie nieruchomością,
 - 5) utrzymanie nieruchomości w stanie nie pogorszonym zgodnie z jej przeznaczeniem
 - 6) uzasadnionego inwestowania w tę nieruchomość.
2. Czynności związane z zarządzaniem i administrowaniem mieszkaniowym zasobem Gminy Miasta Tychy wykonuje obecnie Miejski Zarząd Budynków Mieszkalnych – Zakład Budżetowy w Tychach.
 3. Zarządzanie zasobem mieszkaniowym Gminy Miasta Tychy prowadzone jest w sposób bezpośredni, który jest możliwy jedynie przy nadzorze prowadzonym przez gminę.
 4. Miejski Zarząd Budynków Mieszkalnych – Zakład Budżetowy w Tychach zarządza (administruje) w imieniu gminy nieruchomościami stanowiącymi własność gminy i własność wspólnot mieszkaniowych członkiem których jest gmina a także w oparciu o stosowne umowy z innymi wspólnotami mieszkaniowymi.
 5. Zakłada się, iż w okresie obowiązywania niniejszego Programu mogą zostać podjęte działania zmierzające do opracowania zmiany zasad i kierunków restrukturyzacji zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy. Za cel nadrzędny ewentualnych przekształceń uznaje się poprawę jakości i efektywności świadczonych usług oraz optymalizacji kosztów usług w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy dopuszczając w przyszłości możliwość zmiany zasad zarządzania przez obecny podmiot.

Rozdział VI

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.

§ 9

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

§ 10

Dla mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Tychy ustala się następujące rodzaje czynszów:

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

§ 11

1. Miesięczne stawki czynszu najmu 1m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego, socjalnego i pomieszczenia tymczasowego – ustala Prezydent Miasta Tychy, z

zachowaniem zasad wynikających z obowiązujących w tym zakresie przepisów prawnych.

2. Stawka czynszu za lokale socjalne nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w mieszkaniowym zasobie Gminy Miasta Tych i może zostać zróżnicowana w zależności od standardu budynku, w którym znajdują się lokale socjalne.
3. Stawka czynszu za najem pomieszczeń tymczasowych ustalana jest zgodnie z zapisami ust. 2 niniejszego paragrafu.
4. Czynsz wolny, o którym mowa w § 10 ust. 4 wynosi do 3,5% wartości odtworzeniowej budynku i ma zastosowanie między innymi do lokali mieszkalnych wybudowanych przy udziale podmiotu prywatnego a także lokali wynajmowanych jako lokale komunalne przez gminę od innych podmiotów w oparciu o stosowne przepisy prawa i zapisy niniejszego Programu.
5. Zmiana wysokości czynszu o którym mowa w ust. 4 następować będzie wg zasady określonej w § 12.

§ 12

1. Zakłada się, że w celu prawidłowej realizacji założeń wynikających z niniejszego Programu stawka bazowa czynszu za najem lokali mieszkalnych może wzrastać systematycznie raz do roku w taki sposób, aby w okresie obowiązywania Programu osiągnąć co najmniej poziom 3% wartości odtworzeniowej, za wyjątkiem stawek czynszowych ustalonych zgodnie z § 11 ust. 2 - 4.
2. Szacunkowe założenia dla proponowanych zmian w zakresie wzrostu stawki bazowej obrazuje tabela nr 11 i tabela nr 12.

§ 13

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

a) lokale mieszkalne w budynkach IV kategorii stanu technicznego	- do 10%
b) wspólna kuchnia, brak kuchni, kuchnia bez bezpośredniego oświetlenia naturalnego	- do 12%
c) brak co z sieci miejskiej	- do 12%
d) brak wody i kanalizacji	- do 12%
e) wspólna wc	- do 12%
f) brak gazu	- do 12%
g) lokale mieszkalne położone na peryferiach tj. Urbanowice, Cielmice, Czutów, Wilkowyje, Wartogłowiec	- do 5%
h) lokale mieszkalne położone powyżej IV kondygnacji w budynkach bez windy	- do 5%
i) lokale mieszkalne położone na poddaszu a wykonane w trakcie budowy budynku	- do 5%
j) niski stopień nasłonecznienia lokalu mieszkalnego, zgodnie z wykazem zatwierdzonym przez Prezydenta Miasta	- do 5%
 - 2) czynniki podwyższające wartość użytkową lokalu:

a) lokale mieszkalne położone na II kondygnacji, za wyjątkiem lokali bezpośrednio usytuowanych nad lokalami użytkowymi, piwnicami i pomieszczeniami gospodarczymi	- do 5%
b) lokale mieszkalne w budynkach I kategorii stanu technicznego	- do 5

3. Zapisów ust. 2.1 lit. c i f 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 eliminujące instalacje gazowe i c.o. , zapewniając jednocześnie pełny standard lokalu.
4. Czynniki obniżających i podwyższających wartość użytkową lokalu nie stosuje się w przypadku ustalenia stawki czynszu za lokale socjalne i pomieszczenia tymczasowe.

§ 14

Ustala się, iż czynsz najmu dla lokali tzw. „wolnostanów” tzn. lokali wolnych prawnie przekazanych wynajmującemu, a oddawanych ponownie w najem – może zostać ustalony do 2,5% wartości odtworzeniowej budynku.

§ 15

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

§ 16

Czynsz najmu i inne opłaty w tym opłaty niezależne za lokale wymienione w § 10 płacone są z góry do 20-tego dnia każdego miesiąca do kasy wynajmującego lub na wskazany przez niego rachunek.

§ 17

1. Ustala się, iż z wnioskiem o obniżkę stawki bazowej czynszu mogą występować najemcy lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Tychy, w przypadku gdy stawka bazowa czynszu za zajmowany lokal odpowiadać będzie co najmniej 3,5% wartości odtworzeniowej budynku.
2. Najemca ubiegający się o obniżkę czynszu o której mowa w ust.1 jest zobowiązany do złożenia stosownego wniosku o jej przyznanie. Obniżka czynszu udzielona może zostać najemcy, który spełni kryteria dochodowe uzasadniające zastosowanie obniżki czynszu przewidziane w odrębnej uchwale przyjętej w oparciu o art. 21 ust.1 pkt. 2 i ust. 3 pkt. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

Rozdział VII

Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasta Tychy.

§ 18

1. W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy planuje się w okresie obowiązywania niniejszego Programu:
 - 1) weryfikacje umów najmu i wypowiedzanie ich najemcom, którzy mają zaspokojone potrzeby mieszkaniowe,

- 2) wdrażanie systemu wielopłaszczyznowej zamiany lokali mieszkalnych służącej do realizacji celów jakimi są:
 - a) racjonalne przeprowadzanie napraw i remontów lokali mieszkalnych poprzez dostarczenie lokali zamiennych najemcy w każdym przypadku, gdy rodzaj naprawy lub remontu wymaga przeniesienia do lokalu zamiennego na czas jego trwania,
 - b) likwidacja dysproporcji między powierzchnią lokali mieszkalnych zajmowanych przez lokatorów zasobów komunalnych, ilością osób w nich zamieszkałych a dochodami ich gospodarstw domowych i możliwościami bieżącego regulowania opłat związanych z najmem lokalu (czynsz, opłaty niezależne)
 - 3) podjęcie działań zmierzających do zwalniania lokali wyodrębnionych z mieszkaniowego zasobu gminy jako lokale socjalne, a zajmowanych jeszcze przez osoby o wyższym dochodzie poprzez proponowanie im innych lokali o lepszym standardzie – w celu powiększenia zasobu lokali socjalnych,
 - 4) dokonywanie remontów lokali odzyskiwanych z ruchu ludności w ramach własnych środków finansowych i oddawanie ich w najem za czynszem wyższym, który pozwoli na odzyskanie środków remontowych wydatkowanych na jego remont,
 - 5) zmniejszenie liczby dłużników i listy potencjalnych osób oczekujących na lokale socjalne poprzez skuteczną windykację należności czynszowych,
 - 6) monitorowanie potrzeb lokalowych mieszkańców w związku z wypowiedaniem umów najmu lokali mieszkalnych w świetle art. 11 ust. 5 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego
 - 7) 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) przeznaczenie terenów gminnych pod budownictwo mieszkaniowe realizowane w ramach własnych środków lub przez inne podmioty gospodarcze,
 - 4) rozbudowę, nadbudowę i przebudowę na cele mieszkalne pomieszczeń wspólnego użytku w budynkach stanowiących własność lub współwłasność gminy.
 - 5) zapewnienie rezerwy terenowej dla nowego budownictwa
 - 6) inwestowanie w uzbrojenie terenów przeznaczanych pod budownictwo mieszkaniowe.