UCHWAŁA NR XV/118/2016
RADY MIEJSKIEJ W MIESZKOWICACH

z dnia 10 marca 2016 r.

w sprawie przyjęcia „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Mieszkowice na lata 2016 – 2020”.

Na podstawie art.18 ust.2 pkt 6 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2015 r., poz. 1515, poz. 1045, poz. 1890) 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 (Dz.U. z 2014 r., poz. 150, z 2015 r. poz. 1322, poz. 1777, z 2016 r. poz. 8), Rada Miejska w Mieszkowicach uchwala, co następuje:

Rozdział 1.
Postanowienia ogólne.

§ 1. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Mieszkowice na lata 2016 – 2020 obejmuje w szczególności:

1) prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne;
2) analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji budynków i lokali, wynikający 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 (Dz.U. z 2014r., poz. 150 z późniejszymi zmianami);
2) gminie – oznacza to Gminę Mieszkowice;
3) burmistrzu – oznacza to Burmistrza Mieszkowic;
4) wspólnocie mieszkaniowej – oznacza to ogół właścicieli, których lokale wchodzą 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 sedesowej i spłuczki;
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 instalacji gazowej do lokalu;

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 budynki, w których wykonano zakres prac wynikających z definicji remontu kapitalnego ustalonej przez GUS;

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 1997r. o gospodarce nieruchomościami.

Rozdział 2.
Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne.

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

§ 4. Według stanu na dzień 1 stycznia 2016 r. mieszkaniowy zasób gminy tworzy 208 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni użytkowej 9.764 m^2, w tym:

1) 98 lokali o pow. 4.550 m^2 w 34 budynkach gminnych,

2) 110 lokali o pow. 5.214 m^2 w 69 budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem gminy. Średnia powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych wynosi 47 m^2.

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

§ 6. Z powodu szerokiego kręgu osób uprawnionych do otrzymania lokali socjalnych i pomieszczeń tymczasowych, istnieje potrzeba wydzielania lub tworzenia takich lokali .

§ 7. Stan techniczny budynków jest zróżnicowany. Znaczny udział, do aż 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.

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

Rok	Łączna ilość lokali gminnych	W tym: lokali socjalnych	Stan techniczny zasobu mieszkaniowego gminy
2016	200	1	mierny
2017	193	2	mierny
2018	188	2	zadowalający
2019	183	3	zadowalający
2020	178	3	zadowalający

§ 9. 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.

Rozdział 3.
Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji budynków i lokali, wynikający z ich stanu technicznego.

§ 10. Większość budynków gminnych wymaga remontów i modernizacji ze względu na wiek, ogólny stan techniczny i konieczność dostosowania do obowiązujących przepisów techniczno – budowlanych.

§ 11. Priorytetem w planowanych zadaniach jest zapewnienie bezpieczeństwa najemcom. W związku z tym, w pierwszej kolejności realizowane będą zadania mające na celu wzmocnienie i zabezpieczenie konstrukcji budynków, naprawy i modernizacje instalacji technicznych, zabezpieczeń przeciwpożarowych oraz inne działania zmierzające do utrzymania zasobów w stanie co najmniej nie pogorszonym, a w szczególności sprawnych instalacji gazowych, elektrycznych, c.o., odgromowych oraz przewodów dymowych i wentylacyjnych.

§ 12. Przeglądy stanu technicznego budynków i lokali komunalnych dokonane w roku 2014 oraz w roku 2015 wykazały, że:

1) w 15 budynkach niezbędne jest wykonanie remontów dachów, rynien i kominów,

2) w 3 budynkach konieczne jest wykonanie remontu schodów,

3) w 21 lokalach wymagana jest wymiana stolarki okiennej i drzwiowej,

4) w 12 budynkach niezbędny jest remont elewacji zewnętrznej,

5) w 12 budynkach wymagany jest remont klatek schodowych i bram przechodnich,

6) w 9 lokalach konieczny jest remont stolarki okiennej i drzwiowej,

7) w 10 lokalach wymagana jest naprawa instalacji wodociągowej i kanalizacyjnej,

8) w 16 lokalach niezbędna jest wymiana lub remont instalacji elektrycznej,

9) w 8 lokalach wymagany jest montaż wkładów kominowych.

§ 13. Priorytetem przy realizacji planu remontów budynków i lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy będzie w pierwszej kolejności usuwanie stanów zagrażających życiu i bezpieczeństwu mieszkańców i ich mienia oraz konstrukcji technicznej budynków, a w dalszej kolejności działania mające na celu poprawę standardu zamieszkania. 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.

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

Lp	Wyszczególnienie robót	2016r.	2017r.	2018r.	2019r.	2020r.
1.	Roboty dekarskie a)konserwacja dachów b) wymiana dachów	2 szt. 1 szt.	2 szt. 1 szt	2 szt. 1 szt.	2 szt. 1 szt.	2 szt. 1 szt.
2.	Przyłącza i instalacje kanalizacyjne	-	-	1szt.	1szt.	-
3.	Roboty zduńskie	3 szt.	3szt.	4szt.	3 szt.	3 szt.
4.	Roboty murarsko-betonowe	6szt.	7szt.	8szt.	8szt.	8szt.
5.	Roboty elektryczne	3szt.	4szt.	5szt.	5szt.	6szt.
6.	Stolarka okienna i drzwiowa a) wymiana okien b) wymiana drzwi	2 szt. 2 szt.	10 szt. 2 szt.	10 szt. 2 szt.	12 szt. 2 szt.	12 szt. 2 szt.
7.	Przystosowanie lokalu do zamieszkania	2szt.	2szt.	2szt.	2szt.	2szt.
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,

§ 15. 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 socjalnych i pomieszczeń tymczasowych w drodze bezinwestycyjnej, przy wykorzystaniu lokali o obniżonym standardzie,

5) pozyskiwanie funduszy zewnętrznych, w tym przewidzianych na rewitalizację budynków, budowę lokali socjalnych, termomodernizację budynków itp.

Rozdział 4.
Planowana sprzedaż lokali w poszczególnych latach.

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

§ 17. 1. 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.

2. Używanie lokali przez najemców nie stanowi przeszkody do ich zbywania.

§ 18. Plan sprzedaży lokali przedstawia poniższa tabela:

rok	Ilość lokali
2016	8
2017	7
2018	5
2019	5
2020	5

§ 19. 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 miała tendencję malejącą, ponieważ zdecydowana większość najemców zainteresowana wykupem już to uczyniła.

§ 20. 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.[2]

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

$$\textbf{Stawka czynszu regulowanego za 1m}^2\textbf{ powierzchni użytkowej lokalu} = \textbf{Ilość punktów dla danego lokalu} \times \frac{\textbf{Wskaźnik przeliczeniowy kosztu odtworzenia 1m}^2\textbf{ użytkowej budynku mieszkalnego} \times \textbf{Wskaźnik procentowy wartości odtworzeniowej lokalu}}{\textbf{37}} : \textbf{12}$$

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

1) ustalony przez Wojewodę Zachodniopomorskiego wskaźnik przeliczeniowy kosztu odtworzenia 1m^2 powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych dla województwa zachodniopomorskiego, obowiązujący w dniu podejmowania przez burmistrza zarządzenia w sprawie zmiany stawek czynszu,

2) wskaźnik procentowy wartości odtworzeniowej 1m^2 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.

§ 23. 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.

§ 24. Ustala się stawkę czynszu za lokal socjalny, przyjmując przy jego ustaleniu stałą ilość 10 punktów.

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

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

§ 27. 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.

§ 28. 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.

§ 29. Przyjmuje się, że stawka czynszu będzie podwyższana nie częściej niż raz w roku, z zastrzeżeniem § 25 i 26. Wpływy z czynszu będą przeznaczane na remonty i modernizację mieszkaniowego zasobu gminy.

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

§ 31. 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.

§ 32. 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.

§ 33. 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 1994r. o własności lokali.

Rozdział 7.
Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej.

§ 34. 1. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2016-2020, 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) inne środki zabezpieczone w uchwale budżetowej.

2. Wysokość wydatków na dany rok określi uchwała budżetowa.

Rozdział 8.
Wysokość wydatków na gospodarowanie mieszkaniowym zasobem gminy.

§ 35. Plan rzeczowo-finansowy bieżącej eksploatacji, remontów i modernizacji budynków stanowiących własność i współwłasność gminy na lata 2016 -2020 (w tys. zł)

Zakres prac w budynkach i lokalach wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy	2016r.	2017r.	2018r.	2019r.	2020r.
Koszty bieżącej eksploatacji: w tym usuwanie awarii	70 30	75 35	80 40	85 45	85 45
Koszty remontów	60	80	100	110	120
Koszty modernizacji	-	20	30	30	30
Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, w których gmina jest jednym ze współwłaścicieli	15	15	14	14	13
Wydatki inwestycyjne	-	20	20	20	20
Razem	145	210	244	259	268

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

§ 36. Przedkładanie dla rodzin posiadających zadłużenie z tytułu czynszu lub innych opłat propozycji zamian na lokale mniejsze i tańsze w utrzymaniu.

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

§ 38. Sprawowanie bieżącego nadzoru nad terminowością regulowania opłat czynszowych oraz sprawna windykacja zaległości.

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

Rozdział 10.
Przepisy końcowe

§ 40. § 40**.** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Mieszkowic.

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Mieszkowicach

mgr Henryk Rzepczak

Załącznik nr 1 do Uchwały Nr XV/118/2016 Rady Miejskiej w Mieszkowicach z dnia 10 marca 2016 r.

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

	KRYTERIA/CZYNNIKI	OCENA PUNKTOWA
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 1do 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 uchwala 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 1990r. o samorządzie gminnym.

W związku z tym, że poprzedni program dotyczył lat 2011-2015, zaistniała konieczność i obowiązek opracowania nowego programu, na okres kolejnych 5 lat.