



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA ŁÓDZKIEGO

Łódź, dnia 14 marca 2012 r.

Poz. 879

UCHWAŁA NR XV/118/12 RADY MIASTA RAWA MAZOWIECKA

z dnia 15 lutego 2012 r.

w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271 i Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717 i Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203 i Nr 167, poz. 1759, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441 i Nr 175, poz. 1457, z 2006 r. Nr 17, poz. 128 i Nr 181, poz. 1337, z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974 i Nr 173, poz. 1218, z 2008 r. Nr 180, poz. 1111 i Nr 223, poz. 1458, z 2009 r. Nr 52, poz. 420 i Nr 157, poz. 1241 oraz z 2010 r. Nr 28, poz. 142 i 146, Nr 40, poz. 230 i Nr 106, poz. 675, z 2011 r. Nr 21, poz. 113, Nr 117, poz. 679, Nr 134, poz. 777, Nr 149, poz. 887 i Nr 217, poz. 1281) oraz 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 (t.j.: Dz.U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266, z 2006 r. Nr 86, poz. 602, Nr 94, poz. 657, Nr 167, poz. 1193, Nr 249, poz. 1833, z 2007 r. Nr 128, poz. 902, Nr 173, poz. 1218, z 2010 r. Nr 3, poz. 13 oraz z 2011 r. Nr 224, poz. 1342) Rada Miasta Rawa Mazowiecka uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Rawa Mazowiecka, na lata 2012-2016 w brzmieniu stanowiącym załącznik do uchwały.

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

§ 3. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego i wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia.

Przewodnicząca Rady
Miasta Rawa Mazowiecka:
Grażyna Dębska

Załącznik

do uchwały nr XV/118/12

Rady Miasta Rawa Mazowiecka

z dnia 15 lutego 2012 r.

**WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM
MIASTA RAWA MAZOWIECKA NA LATA 2012-2016****Wprowadzenie**

„Zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej jest zadaniem własnym gminy”.

Realizacja polityki mieszkaniowej powierzona została samorządom terytorialnym, gdyż wynika to z lokalnych warunków i możliwości zaspokajania potrzeb mieszkaniowych miejscowego społeczeństwa. Zadanie to wynika z ustawy zasadniczej i ustaw szczegółowych. Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego wprowadza konieczność uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy. Jest to więc szczególnie ważne w sytuacji, gdy ograniczone są środki finansowe i brak jest możliwości szybkiej poprawy warunków mieszkaniowych ludności. Ogólnym założeniem w niniejszym programie jest stworzenie warunków do optymalnego wykorzystania istniejących zasobów mieszkaniowych oraz równoległe stworzenie warunków do poprawy poprzez rozwój substancji mieszkaniowej.

Mieszkaniowy zasób Miasta Rawa Mazowiecka

Rawa Mazowiecka wykonuje swoje zadania w zakresie tworzenia warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wykorzystując przy tym mieszkaniowy zasób miasta lub w inny sposób np.: poprzez tworzenie warunków dla inwestycji mieszkaniowych, współpracę z przedsiębiorcami z branży budowlanej, spółdzielni mieszkaniowej oraz spółki RTBS.

Ustawa o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego nałożyła na gminy obowiązek uchwalenia wieloletnich programów gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na co najmniej pięć kolejnych lat. Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Rawa Mazowiecka zawiera prognozy działań miasta w latach 2012-2016 zmierzających do pozyskiwania lokali mieszkalnych do mieszkaniowego zasobu oraz działań nakierowanych na poprawę stanu technicznego i standardu zasobu mieszkaniowego.

Środki finansowe na utrzymanie mieszkaniowego zasobu i poprawę jego stanu technicznego to przychody z czynszów za lokale mieszkalne oraz dodatkowe środki finansowe pochodzące z budżetu miasta. Ogólny stan techniczny mieszkaniowego zasobu Miasta Rawa Mazowiecka winien ulegać systematycznej poprawie w miarę dostosowywania stawek czynszu do poziomu odzwierciedlającego rzeczywiste nakłady na utrzymanie budynków. Zaległości remontowe winny być realizowane poprzez skuteczniejsze działania zarządzającego zasobem i jego zaangażowanie w zakresie bieżących remontów zasobu. Mając na uwadze bezpieczeństwo użytkowników lokali mieszkalnych zarządca powinien kierować się priorytetami wynikającymi z okresowych przeglądów technicznych, ekspertyz oraz protokołów pokontrolnych i nakazów instytucji zewnętrznych.

Celem polityki remontowej jest wytyczenie zasadniczych kierunków w dziedzinie remontów mieszkaniowego zasobu miasta, a także stworzenie ram działalności dla jednostek organizacyjnych odpowiedzialnych za stan techniczny zasobu oraz poziom świadczonych usług w zakresie mieszkalnictwa, pozwalających na optymalizację wydatkowania ograniczonych środków finansowych. Potrzeby remontowe określone na podstawie stanu technicznego budynków realizowane będą w ramach środków przeznaczonych na utrzymanie mieszkaniowego zasobu w kolejnych latach.

Założenie standardów jakim powinien odpowiadać mieszkaniowy zasób Miasto Rawa Mazowiecka

Okresowe przeglądy w zakresie wymaganym przez prawo budowlane i inne przepisy dotyczące bezpieczeństwa użytkowania lokali, dokonywane przez administratorów zasobu nie są wystarczające do określenia aktualnego standardu budynku mieszkalnego, gdyż polegają one na ocenie tylko niektórych elementów bu-

dynku. Prawidłowe zbilansowanie potrzeb remontowo-modernizacyjnych wymaga ustawienia standardów docelowych, które będzie można osiągnąć na przestrzeni lat.

Zakładany standard budynku:

1. Instalacja gazowa o potwierdzonej szczelności, badania kontrolne co rok.
2. Sprawna instalacja odgromowa, badania kontrolne co 5 lata.
3. Elementy konstrukcji budynku bez zagrożeń, badania kontrolne co 5 lat.
4. Elewacja bez ubytków tynków i okładzin, odnawiana nie rzadziej niż co 10 lat.
5. Sprawna instalacja elektryczna przystosowana do aktualnych zwiększonych obciążeń sprzętem gospodarstwa domowego, badania kontrolne co 5 lat.
6. Sprawne przewody dymowe, spalinowe i wentylacje, badania kontrolne co rok.
7. Malowanie klatki schodowej wraz z oknami i drzwiami nie rzadziej niż co 8 lat.
8. Kompletne i zakonserwowane obróbki blacharskie i elementy odwodnienia dachów.
9. Sprawne zamki w wejściu głównym.

Zakładany standard lokalu mieszkalnego:

1. Sprawne i odpowiednie do kubatury lokalu źródła ciepła.
2. Sprawna wentylacja w kuchni i łazience.
3. Sprawna stolarka okienna i drzwiowa.
4. Sprawne instalacje gazowe i elektryczne.
5. Wyposażenie lokalu w pomieszczenia sanitarne.

Lokale mieszkalne w zasobie Miasta Rawa Mazowiecka wynajmowane są na czas nieoznaczony i czas oznaczony. Miasto w miarę posiadanych środków finansowych stwarza warunki dla realizacji nowych inwestycji mieszkaniowych w celu pozyskiwania lokali mieszkalnych. Od 10 lipca 2001 roku, tj. po wejściu w życie ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266) w sytuacji gdy Rawa Mazowiecka posiada niewielki zasób lokali socjalnych koniecznym jest założenie w planach inwestycyjnych budowy lub adaptacji budynku mieszkalnego z lokalami przeznaczonymi na lokale socjalne. Potrzeba taka wynika z obowiązku zapewnienia przez miasto lokali socjalnych osobom, wobec których sąd orzekł eksmisję z jednoczesnym przyznaniem prawa do otrzymania lokalu socjalnego – art. 14 w/cytowanej ustawy. Krąg osób uprawnionych do otrzymania lokalu socjalnego, ustawodawca określił w art.14 ust. 4 ustawy o ochronie praw lokatorów. Osobami tymi są:

- kobiety w ciąży,
- małoletni, niepełnosprawni w rozumieniu przepisów z dnia 29 listopada 1990 r. o pomocy społecznej (Dz.U. z 1998 r. Nr 64, poz. 414, Nr 106, poz. 668, Nr 117, poz. 756, Nr 162, poz. 1118 i poz. 1126, z 1999 r. Nr 20, poz. 170, Nr 79, poz. 885 i Nr 90, poz. 1101 oraz z 2000 r. Nr 19, poz. 238, Nr 12, poz. 136 i Nr 19, poz. 238) lub ubezwłasnowolnieni oraz sprawujący nad taką osobą opiekę i wspólnie z nią zamieszkałą,
- obłożnie chorzy,
- emeryci renciści spełniający kryteria do otrzymania świadczenia z pomocy społecznej,
- osoby posiadające status bezrobotnego,
- osoby spełniające przesłanki określone przez radę gminy w drodze uchwały – chyba że osoby te mogą zamieszkać w innym lokalu niż dotychczas używany.

W przypadku nie wywiązywania się przez miasto z obowiązków zapewnienia lokali socjalnych nałożonych przez ustawodawcę, miasto narażone jest na roszczenia odszkodowawcze. Zgodnie bowiem z art. 18 ust. 4 ustawy o ochronie praw lokatorów, właścicielom przysługuje roszczenie odszkodowawcze od gminy w wysokości odpowiadającej różnicy między odszkodowaniem równym czynszowi, jaki właściciel może otrzymać z tytułu najmu, a odszkodowaniem do płacenia którego jest obowiązany lokator, jeżeli nadal za-

mieszkuje w lokalu właściciela. Na podstawie zgromadzonych dotychczas dokumentów można przewidzieć, że w niedługim czasie z roszczeniem odszkodowawczym przeciwko miastu wystąpią właściciele, wobec których miasto nie wywiązało się z obowiązku zrealizowania orzeczeń eksmisyjnych poprzez dostarczenie uprawnionym lokalu socjalnego. W polityce gospodarowania swoim zasobem mieszkaniowym miasto musi również uwzględnić konieczność wykorzystania jego części na lokale zamienne a także zaspokajając potrzeby mieszkaniowe gospodarstw domowych mających nie zaspokojone potrzeby mieszkaniowe i osiągających dochody na poziomie uniemożliwiającym rozwiązanie problemu mieszkaniowego we własnym zakresie. Obowiązek dostarczenia lokali zamiennych jednoznacznie wynika z zapisów ustawowych. Największe jednak oczekiwania społeczne w przedmiocie pomocy Miasta w rozwiązaniu problemów mieszkaniowych dotyczą rodzin nie posiadających własnego mieszkania i osiągających tak niskie dochody, że uzyskanie mieszkania bez pomocy Miasta jest dla nich niemożliwe. Aktualnie pomocy z tych powodów oczekuje ok. 136 wnioskodawców. Wobec ustawowo nałożonych na miasto obowiązków zabezpieczenia lokali socjalnych, lokali zamiennych oraz w celu sprostania przynajmniej w dostatecznym stopniu oczekiwaniom społecznym w zakresie uzyskania własnego mieszkania, miasto przewiduje powiększenie własnego zasobu mieszkaniowego.

Decydując się na realizację budownictwa mieszkaniowego należy uwzględnić normy obowiązujące i przyjęte w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowania (Dz.U. Nr 75, poz. 690 z dnia 15.06.2002 r., z późn. zm.). Zgodnie bowiem z tymi rozwiązaniami prawnymi, mieszkanie w budynku wielorodzinnym powinno spełniać wymagania dotyczące pomieszczenia przeznaczonego na pobyt ludzi, niezależnie czy będzie przeznaczone na lokal socjalny czy też wynajmowane na czas nie oznaczony. Jedynym zatem dopuszczalnym kryterium zakwalifikowania lokalu jako lokalu socjalnego może być oferowana przez miasto powierzchnia pokoi w stosunku do ilości osób w kierowanej do tego lokalu rodzinie. Zasiedlanie budynków zarówno rodzinami uprawnionymi do lokali socjalnych jak również do lokali, których najem nawiązywany jest na czas nie oznaczony, ma społeczne uzasadnienie. Doświadczenia bowiem wskazują, że uprawnionymi do lokali socjalnych są osoby znajdujące się w trudnej sytuacji materialnej, mające niski status socjalny. Rozproszenie lokali socjalnych wśród innych lokali komunalnych zapewni najemcom tych lokali uczestniczenie w normalnym życiu społecznym oraz stworzy dla nich szanse życiowe na poprawę swojego statusu i umożliwi im integrację społeczną.

Tworzenie osiedli budownictwa socjalnego skutkuje protestami właścicieli lub mieszkańców sąsiednich nieruchomości, często uniemożliwiając lub spowalniając procedury uzyskania warunków zabudowy i zagospodarowania terenu oraz pozwolenia na budowę.

1. Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne.

Prognoza określa liczbę potrzebnych nowych mieszkań w mieście do roku 2016 na około 20. Opiera się ona na założeniu, że średnie gospodarstwo domowe ulegnie zwiększeniu, napływ ludności zwiększy się, a nowe mieszkania pozyskiwane zostaną z adaptacji lokali użytkowych oraz budowy 1 budynku wielorodzinnego dla rodzin o dochodach niższych od wymaganych dla budownictwa TBS-u, a wyższych od dochodów kwalifikujących do otrzymania lokalu socjalnego. W poszczególnych latach prognoza ta przedstawiać się będzie następująco:

a) pozostałe lokale komunalne:

Lata	2012	2013	2014	2015	2016
Liczba mieszkań ogółem	4	4	4	24	24
Pow. mieszkalna w m²	124,76	124,76	124,76	1025	1025

W latach 2012-2013 nie planuje się powiększenia zasobów komunalnych - w 2015 przewiduje się wybudowanie 1 budynku wielorodzinnego 20-to mieszkaniowego o pow. średnio 45 m² lokal,

b) lokale socjalne:

Lata	2012	2013	2014	2015	2016
Liczba mieszkań ogółem	150	150	150	150	180
Pow. mieszkalna w m²	4157	4157	4157	4157	4907

Przewiduje się wzrost mieszkań socjalnych o kolejne 30 o pow. 25 m² każde, z rozpoczęciem budowy budynku socjalnego w roku 2015 i kontynuacją do roku 2016,

c) stan techniczny budynków z wyznaczonymi lokalami socjalnymi:

Adres	Ogólna ocena stanu technicznego
Warszawska 2	Średni
Ks. Skorupki 1	Dobry
Łowicka 10	Średni
1-go Maja 1	Dobry
Przechodnia 1	Średni
Przechodnia 2	Średni
Pl. Piłsudskiego 7	Średni
Słowackiego 32	Dobry
Słowackiego 72	Dobry
Tatar 1	Średni
Tatar 4a	Dobry
Warszawska 3	Średni
Zamkowa Wola 22A	Średni
Skierniewicka 6	Dobry
Katowicka 26	Dobry

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

Z mieszkaniowego zasobu miasta obiekty poddawane będą remontom i modernizacjom celem poprawy ich jakości i zapewnienia tym zasobom trwałej wartości użytkowej. Działania prowadzone będą w latach obowiązywania niniejszego programu poprzez:

a) wytypowanie zasobów, które winny być poddane remontom i modernizacjom w pierwszej kolejności przy uwzględnieniu następujących kryteriów:

- lokalizacja zasobów,
- rok budowy obiektu z wyodrębnieniem zabudowy mieszkaniowej z okresu międzywojennego, zabudowy mieszkaniowej wznoszonej po II wojnie światowej w technologiach tradycyjnych, zespołów wielokondygnacyjnych zabudowy mieszkaniowej wzniesionej w latach sześćdziesiątych i siedemdziesiątych w systemach prefabrykowanych,
- dokonanie oceny stanu jakościowego istniejących zasobów, określenie form własności, statusu użytkowania mieszkań i sytuacji społecznej mieszkańców,
- modernizacja miejskiej infrastruktury komunalnej (zwłaszcza rozbudowa sieci wodociągowej i kanalizacyjnej).

Szczegółowy zakres prac z podziałem na lata 2012-2016 przedstawia poniższa tabela:

Lp.	Obiekt	Planowany zakres rzeczowy	Planowane prace na rok				
			2012	2013	2014	2015	2016
1.	Skierniewicka 6	- malowanie klatki schodowej		x			
		- ułożenie kostki betonowej na podwórku			x		
		- krycie dachu komórek papą termozgrzewalną		x			
2.	Tatar 1	- wymiana obróbek blacharskich	x	x			
		- wymiana stolarki drzwiowej i okiennej		x			
3.	Tatar 4A	- malowanie korytarza i sanitariów	x				
		- dostosowanie skrzynek energetycznych do wymogów zakładu energetycznego	x				
		- remont sanitariów i łazienek, glazura, terakota korytarza i pralni		x			
		- krycie dachu komórek papą termozgrzewalną			x		

4.	Łowicka 10	- remont i malowanie elewacji i dachu			x		
		- malowanie klatki schodowej			x		
		- krycie dachu i wymiana obróbek blacharskich, remont kominów			x		
5.	1-go Maja 1	- remont dachu – wymiana pokrycia		x			
		- malowanie klatki schodowej	x				
		- montaż komórek blaszanych (sztuk 6)				x	
6.	Ks. Skorupki 1	- malowanie klatki schodowej	x				
		- wymiana stolarki drzwiowej do mieszkań		x			
		- rozbiórka drugiej części komórek, podział piwnic	x				
		- wykonanie ogrodzeń z płyt betonowych	x				
7.	Piłsudskiego 7 (budynek w podwórzu)	- remont dachu – krycie papą termozgrzewalną oraz wymiana obróbek blacharskich, naprawa kominów w podwórku		x			
		- krycie komórek papą termozgrzewalną		x			
		- remont WC w podwórku, wymiana więźby dachowej wraz z obróbkami, naprawa tynków		x			
		- remont elewacji		x			
8.	Piłsudskiego 7 (elewacja budynku głównego)	- remont budynku głównego, naprawa tynków		x			
		- malowanie elewacji farbą silikatową			x		
		- malowanie olejne krat i obróbek	x				
		- remont i malowanie klatki schodowej	x				
9.	Słowackiego 72	- remont płotu od strony rzeki	x				
10.	Warszawska 3	- remont budynku, demontaż eternitu oraz pokrycie blachą powlekaną	x				
		- malowanie elewacji budynku	x				
		- wykonanie dokumentacji technicznej rozbiórki budynku mieszkalnego zgodnie z ekspertyzą		x			
		- rozbiórka budynku mieszkalnego zgodnie z wykonaną dokumentacją i pozwoleniem na rozbiórkę		x			
		- krycie dachu komórek papą termozgrzewalną		x			
11.	Warszawska 2	- krycie dachu papą termozgrzewalną, wymiana obróbek	x				
12.	Zamkowa Wola 22A	- malowanie i remont elewacji			x		
		- wymiana drzwi zewnętrznych			x		
		- wykonanie daszków zewnętrznych (2 sztuki)		x			
		- krycie dachu papą termozgrzewalną		x			
13.	Przechodnia 2	- rozbiórka WC	x				
		- malowanie elewacji i naprawa schodów		x			
		- wymiana drzwi zewnętrznych (2 sztuki)		x			
		- wykonanie instalacji wod.-kan. do lokalu		x			
		- montaż skrzynek unijnych (15 sztuk)	x				
14.	Przechodnia 1	- malowanie klatki schodowej	x				
		- wykonanie chodnika z kostki betonowej		x			
		- malowanie elewacji		x			
15.	Wszystkie zasoby mieszkaniowe	- wymiana stolarki okiennej i drzwiowej	x	x	x	x	x
16.	Katowicka 26	- krycie dachu papą termozgrzewalną i wymiana obróbek blacharskich		x			
		- remont skrzynek energetycznych wg zaleceń ZE					

3. Planowana sprzedaż lokali.

Komunalne zasoby mieszkaniowe jako udziały we wspólnotach mieszkaniowych wniesione zostały od stycznia 2006 r. aportem do Rawskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. na podwyższenie Kapitału Zakładowego.

Na majątku Miasta Rawa Mazowiecka pozostało 15 obiektów mieszkalno-użytkowych w tym 1 lokal Warszawska 3 – gdzie w poprzednich latach wyodrębniono lokale mieszkalne. Tak więc sprzedaż lokali do czasu wybudowania budynków wielorodzinnych komunalnych w latach 2014-2016 może nastąpić jedynie w obiekcie mieszkalno-użytkowym Warszawska 3. Pozostałe 14 budynków stanowi zasób socjalny, a lokale w tym zasobie nie podlegają sprzedaży.

4. Zasady polityki czynszowej.

Polityka czynszowa stanowi jeden z podstawowych elementów strategii mieszkaniowej miasta. Wpływy z czynszów są głównym źródłem finansowania i utrzymania budynków czynszowych. Wieloletnia polityka czynszów reglamentowanych przez państwo doprowadziła do znacznej eksploatacji zasobów mieszkaniowych. Czynsz w zasobach Miasta winien wynosić do 3% kosztów odtworzenia w skali roku, wówczas zapewni to ekonomicznie prawidłową gospodarkę i techniczną trwałość budynków.

1) kryteria do ustalenia wysokości czynszu:

- usytuowanie lokalu w budynku (kondygnacja),
- występujące w lokalu instalacje i urządzenia;

2) metoda oczynszowania:

Przyjmuje się metodę systemu punktowego polegającą na:

- określeniu liczby punktów za każdy czynnik wartości użytkowej mieszkania wzięty pod uwagę przy ustaleniu czynszu dla każdego lokalu,
- poszczególne elementy będą wyrażone za pomocą określonej liczby punktów zgodnie z przyjętymi kryteriami.

Po dokonaniu obliczeń w odniesieniu do każdej nieruchomości wchodzącej w skład administrowanych zasobów zsumuje się punkty uzyskane we wszystkich nieruchomościach. Całkowita wartość niezbędnego przypisu czynszowego będzie podzielona przez łączną liczbę punktów uzyskując w ten sposób wartość jednego punktu (wyrażoną w zł).

Wysokość czynszu dla pojedynczego lokalu zostanie wyliczona przez pomnożenie tej wartości przez liczbę punktów przypadających na dane mieszkanie. Wyliczenie indywidualnego czynszu może być wyrażone w następujący sposób:

$$\text{Czynsz indywidualny lokalu} = \frac{\text{czynsz całkowity}}{\text{liczba punktów}} \times \text{punkty z lokalu}$$

Zaletami tego systemu są:

- jasność kryteriów oceny jakości mieszkania oraz większa możliwość różnicowania stawek czynszu,
- łatwość aktualizowania przyjętych założeń.

Stawka bazowa czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu miasta, ulega obniżeniu o następujące wskaźniki procentowe w przypadku:

1) położenia budynku poza centrum miasta obniżenie o 5%;

2) położenia lokalu:

- a) na najwyższej kondygnacji budynku mającego więcej niż 4 kondygnacje - obniżenie o 5%,
- b) w suterenie - obniżenie o 10%;

3) następujących braków w wyposażeniu lokalu:

- a) brak ustępu - obniżenie o 5%,
- b) brak łazienki - obniżenie o 5%,
- c) brak kanalizacji - obniżenie o 5%;

4) ogólnego stanu technicznego lokalu wynikającego z jego wybudowania lub adaptowania na cele mieszkaniowe po 1990 r. - podwyższenie o 10%.

W przypadku zbiegu tytułów do obniżenia stawki bazowej czynszu łączna obniżka tej stawki nie może wynosić więcej niż 25%.

Poziom czynszów, a poziom nakładów na remonty.

Lata	Średnia stawka czynszu za m ² w zł	% kosztów odtworzen. rocznie	Przypis wpływów z czynszów za lokale w skali miesiąca			Koszty w skali miesiąca			Nakłady na remonty w zł na 1 m ² pow. miesięcznie w zł
			Za lokal mieszk.	Za lokal użytk.	Razem	administr. utrzymanie czystości i pozostałe	Konserwacje i remonty		
2012	1,11	0,8	4500	13700	18200	750		4850	1,18
2013	1,15	0,90	4687	14111	18798	770		6000	1,47
2014	1,20	1,00	4891	14534	19425	770		7000	1,71
2015	1,30	1,20	5299	15261	20560	770		8000	1,96
2016	1,40	1,40	5706	16329	22035	800		9000	2,20

Dla obliczenia wskaźników kosztów odtworzenia przyjęto koszt budowy 1 m² – 1983,00 zł. Przedstawiony przykład wskazuje, że sukcesywny wzrost stawek czynszów za lokale mieszkalne spowodowałby możliwość wzrostu nakładów na naprawy budynków 8 + mieszkalnych w roku 2016, co miałoby zasadniczy wpływ na zahamowanie dekapitalizacji zasobów. Maksymalny wzrost stawek czynszów spowoduje konieczność zwiększania środków na dodatki mieszkaniowe. Wzrost ten nie będzie wyższy niż 50% w stosunku do stanu obecnego. Nawet jeśli byłby on wyższy to należy zakładać, że w omówionym okresie nastąpi również wzrost dochodów budżetowych gmin.

5. Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy.

1) zarządzanie dotyczy całokształtu polityki mieszkaniowej i obejmuje:

- inicjowanie i popieranie budownictwa komunalnego realizowanego za pomocą środków budżetu miasta i niskoprocentowanych kredytów,
- wydawanie rodzinom spełniającym ustawowo określone warunki upoważnień do otrzymania przydziału mieszkań socjalnych,
- przydzielanie mieszkań socjalnych będących w dyspozycji Urzędu,
- 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,
- zachęcanie do zamiany mieszkań najemców lokali stanowiących mieszkaniowy zasób miasta z osobami posiadającymi inny tytuł prawny do lokalu,
- ustalenie uprawnień i wypłatę dodatku mieszkaniowego,
- utrzymanie starych zasobów mieszkaniowych i poprawę ich jakości za pomocą remontów i modernizacji,
- wyrażenie zgody na zmianę przeznaczenia lokali użytkowych na mieszkalne,
- zabezpieczenie terenów pod budownictwo wielorodzinne realizowanym przez TBS,
- realizacja takiego budownictwa;

2) przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem miasta w latach 2012-2016:

Lp.	Lokalizacja obiektu	Ilość mieszkań	Rodzaj własności	Potencjalni najemcy	Lata realizacji
1.	Warszawska 2	5	miasta	- osoby przekwaterowane z mieszkań o wyższym standardzie z uwagi na zadłużenia czynszowe - osoby stwarzające uciążliwości dla innych najemców - osoby z wyroków sądowych orzekających o eksmisji	2012-2016
2.	Ks. Skorupki 1	15			
3.	Łowicka 10	4			
4.	1-go Maja 1	6			
5.	Przechodnia 1	2			
6.	Przechodnia 2	11			
7.	Pl. Piłsudskiego 7	16			
8.	Słowackiego 32	4			
9.	Słowackiego 72	5			
10.	Tatar 1	14			
11.	Tatar 4a	12			
12.	Warszawska 3	13			
13.	Zamkowa Wola 22A	2			
14.	Skierniewicka 6	8			
15.	Katowicka 26	33			
	Razem ilość mieszkań	150			

6. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej miasta Rawa Mazowiecka.

Do realizacji zamierzeń przedstawionych w niniejszym programie konieczna jest kumulacja środków finansowych pochodzących z różnych źródeł. Dążeniem tego założenia jest wytworzenie tzw. obiegu zamkniętego – co oznacza, iż zakłada się, że środki uzyskane ze sfery mieszkaniowej będą przeznaczane na tę sferę w formie funduszu i pochodzić będą z:

- wewnętrznej gospodarki mieszkaniowej, są to wpływy z czynszów najmu (mieszkań i lokali użytkowych), które z zasady powinny finansować bieżącą eksploatację i remonty tych zasobów. Jeżeli czynsze są deficytowe to na utrzymanie zasobów kierowane są środki z budżetu miasta,
- ze środków własnych miasta pochodzące ze sfery mieszkaniowej i z innych dochodów gminy stanowiące:
 - wpływy ze sprzedaży,
 - wpływy ze sprzedaży gruntów komunalnych (działek),
 - wpływy z opłat za wieczyste użytkowanie gruntów,
 - podatki od nieruchomości.
- z kredytów preferencyjnych pochodzących z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego. W poszczególnych latach objętych programem źródła finansowania będą takie same.

7. 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.

Rok	Koszt eksploatacji za 1 m ²	Koszt remontów	Koszt modernizacji	Wydatki inwestycyjne
2012	0,37	45 000	40 000	-
2013	0,37	35 000	110 000	-
2014	0,38	35 000	86 000	800 000
2015	0,39	20 000	25 000	2 000 000
2016	0,40	20 000	23 000	1 500 000

8. Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem miasta.

Nadrzędnym celem programu jest ogólna poprawa warunków zamieszkiwania lokalnej społeczności. Głównym środkiem do realizacji tego celu są nowe mieszkania oraz remonty i modernizacja zasobów istniejących.

Planuje się znaczną poprawę osiągnąć poprzez właściwe wykorzystanie istniejących zasobów mieszkaniowych dostosowując je do standardu i kosztu mieszkań oraz potrzeb i możliwości finansowych rodzin. Troską miasta głównie objęte będą te grupy, które z bieżących dochodów nie mogą uzyskać i utrzymać mieszkania. Zasady udostępniania mieszkań komunalnych będą ściśle związane z zasadami: zamiany mieszkań po to aby utworzyć „łańcuch zamian” w mieście.

Cele i zakres zamian	Rozwiązania prawno-administracyjne
Tworzenie warunków zamiany w poszczególnych sektorach: a) we własności prywatnej mieszkań i domów b) w zasobach o czynszu regulowanym preferowane zamiany: - duże na małe mieszkania, - mieszkania z kompletem instalacji na mieszkania o niepełnym wyposażeniu np. (z c.o. na piece), - mieszkania w centrum miasta na peryferyjne , c) w komunalnych zasobach mieszkaniowych: - jak w pkt „b”, - mieszkania komunalne na socjalne, d) w zasobach spółdzielczych lokatorskich i komunalnych. Cele: - realizacja wyroków eksmisyjnych z domów spółdzielczych do mieszkań socjalnych, - realizacja indywidualnych preferencji (małe – duże, lokalizacja, standard).	Akt notarialny (kupno, sprzedaż) Każdorazowo nowa umowa najmu Zachęty: - umorzenie zadłużenia lokatorom z droższego mieszkania, - zwolnienie z obowiązku remontu przed wyprowadzką z droższego mieszkania, - starszym osobom pokrycie kosztów przeprowadzki, - promocja w środkach przekazu. Każdorazowo nowa umowa. Przekwaterowanie rodzin o wyższych dochodach z tych budynków do lokali RTBS. Zachęty opuszczenia: - zwolnienie z obowiązku remontu przed opuszczeniem. Listy intencyjne między Burmistrzem Miasta a Zarządem Spółdzielni: - zamiana mieszkania o lokatorskim prawie do mieszkania na mieszkanie zajmowane.

9. Gospodarka mieszkaniowa w mieście Rawa Mazowiecka.

Uznając ważną rolę spółki RTBS w kształtowaniu polityki mieszkaniowej Gmina-Miasto Rawa Mazowiecka przekazała z dniem 1.01.2006 r. lokale komunalne jednoosobowej spółce Miasta celem wykonywania dotychczasowych obowiązków, które ciążyły na Mieście.

W związku z tą zmianą oraz dalszym rozwojem RTBS na terenie Miasta.

W celu zaspokojenia potrzeb mieszkańców funkcjonują następujące rodzaje mieszkań:

- 1) mieszkania socjalne będące własnością Miasta;
- 2) mieszkania komunalne wniesione aportem do Spółki RTBS;
- 3) mieszkania nowo wybudowane wynajmowane w ramach budownictwa społecznego.