

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W SIERADZU**

z dnia 2016 r.

**w sprawie przyjęcia Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy miasto Sieradz
na lata 2016-2020**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 i art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2016 r. poz. 446) 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 (Dz.U. z 2014 r. poz. 150, z 2015 r. poz. 1322 i 1777 oraz z 2016 r. poz. 8) uchwala się, co następuje:

§ 1. Przyjmuje się Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy miasto Sieradz na lata 2016-2020 zgodnie z załącznikiem do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Sieradza.

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

§ 4. Uchwała podlega podaniu do publicznej wiadomości poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta Sieradza i zamieszczeniu jej treści na stronie internetowej Urzędu Miasta Sieradza.

Przewodniczący Rady Miejskiej
w Sieradzu

Mirosław Antoni Owczarek

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy miasto Sieradz na lata 2016 - 2020

Rozdział 1

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. Z uwagi na obowiązki gminy wynikające wprost z obowiązujących przepisów prawa za konieczne uznaje się kontynuowanie wcześniej określonych i podejmowanych przez gminę miasto Sieradz działań, których celem będzie tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej, dlatego też zakłada się, że w okresie objętym kolejnym Wieloletnim programem gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy miasto Sieradz - w miarę możliwości finansowych gminy i pozyskiwania dodatkowych środków finansowych - następować będą zmiany w liczbie lokali tworzących mieszkaniowy zasób gminy.

2. Gmina miasto Sieradz będzie podejmować wszelkie działania w celu utrzymania posiadanego zasobu mieszkaniowego na takim poziomie, aby umożliwiał on 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 ograniczone możliwości finansowe gminy dla realizacji nowego budownictwa mieszkaniowego, a także wzrastającą liczbę osób oczekujących pomocy gminy poprzez oddanie w najem lokalu mieszkalnego, w dalszym ciągu realizowana będzie zasada, iż w pierwszej kolejności wykonywane 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 oraz pomieszczeń tymczasowych.

4. Obecną wielkość zasobu mieszkaniowego gminy miasto Sieradz oraz prognozy jego zmian uwzględniające pozyskiwanie nowej liczby lokali do mieszkaniowego zasobu gminy oraz sprzedaż lokali mieszkalnych przedstawia tabela nr 1. Na osiągnięcie prognozowanego stanu liczby lokali mieszkalnych na koniec obowiązywania programu bezpośredni wpływ będzie mieć powstanie 48 nowych lokali w tym 28 lokali socjalnych, a także sukcesywne przekwalifikowania lokali mieszkalnych na lokale socjalne i pomieszczenia tymczasowe oraz sprzedaż lokali mieszkalnych na rzecz ich najemców zgodnie ze złożonymi wnioskami, szacowanymi na 3 wnioski rocznie.

5. Szacunkową prognozę potrzeb mieszkaniowych, która ma bezpośredni wpływ na powiększanie zasobu mieszkaniowego gminy miasto Sieradz przedstawia tabela nr 2. Na dzień sporządzenia programu na lokale mieszkalne z zasobu gminy na opracowanej liście oczekuje 81 rodzin a na lokale socjalne 247 wnioskodawców. Należy założyć, że w każdym kolejnym roku obowiązywania Programu złożonych będzie około 40 nowych wniosków o przydział mieszkania komunalnego i 19 o przydział lokalu socjalnego. Na oszacowanie potrzeb mieszkaniowych wpływa również liczba odzyskiwanych co rok średnio 32 lokali mieszkalnych w tym socjalnych i planowane nowe inwestycje.

6. Powiększanie mieszkaniowego zasobu gminy, w tym zasobu lokali socjalnych oraz pomieszczeń tymczasowych w kolejnych latach obowiązywania Programu winno być realizowane w miarę możliwości w szczególności przez:

- 1) nowe budownictwo komunalne realizowane w ramach własnych środków finansowych, w tym również z wykorzystaniem środków przeznaczonych na ten cel w budżecie Państwa, a także w ramach partnerstwa publiczno-prywatnego lub koncesji na roboty budowlane;
- 2) adaptacje budynków komunalnych i powierzchni niemieszkalnych (np. strychów, pralni itp.) na lokale mieszkalne i socjalne;
- 3) przekwalifikowanie lokali mieszkalnych na lokale socjalne lub pomieszczenia tymczasowe;
- 4) przejęcie budynków lub lokali na podstawie obowiązujących przepisów, celem adaptacji na lokale mieszkalne, socjalne lub pomieszczenia tymczasowe;
- 5) partycypacje w Towarzystwie Budownictwa Społecznego.

7. W realizacji zadań, o których mowa w Programie, których celem jest tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej i zapobieganie wykluczeniom społecznym, 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 2

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

§ 2. 1. Znajomość stanu technicznego posiadanych i administrowanych zasobów mieszkaniowych oraz systematyczna kontrola i analiza mająca na celu określenie stopnia zużycia budynków umożliwia racjonalne planowanie remontów i ma bezpośredni wpływ na właściwe zarządzanie posiadaną substancją mieszkaniową.

2. Ponieważ czynnikami mającymi istotny wpływ na stan techniczny budynków są między innymi: wiek budynku, rodzaj zabudowy, rodzaj pokrycia dachu, sposób utrzymania budynków, wykonywania remontów, konserwacji i sposób ich użytkowania, a przede wszystkim wysokość środków finansowych przeznaczanych na wykonanie koniecznych remontów i napraw, w dalszym ciągu za uzasadnione uznaje się kontynuowanie wcześniej przyjętej i realizowanej polityki w zakresie prowadzenia w części budynków stanowiących własność i współwłasność gminy miasto Sieradz inwestycji i remontów w takim zakresie, aby ze względu na ich stan techniczny, nieruchomości te mogły w okresie obowiązywania Programu osiągnąć jak najlepszy stan techniczny.

3. Dla zapewnienia bezpieczeństwa ludzi i mienia, które przyjmuje się za priorytetowe oraz utrzymania budynków w stanie niepogorszonym zakłada się dalszą systematyczną poprawę stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy miasto Sieradz, przyjmując jako zasadę usuwanie w pierwszej kolejności stanów awaryjnych zagrażających życiu i bezpieczeństwu mieszkańców i ich mienia oraz konstrukcji technicznej budynku, a w dalszej kolejności działań podnoszących standard zamieszkania (modernizacja budynków).

4. Obecny stan techniczny mieszkaniowego zasobu gminy miasto Sieradz oraz stan techniczny zasobu na koniec obowiązywania programu przedstawia tabela nr 3.

5. Celem prowadzonej polityki remontowej nieruchomości winno być:

- 1) wyrównanie stanów technicznych budynków stanowiących mieszkaniowy zasób gminy, poprzez przyjęcie zasady, iż nakłady na remonty pozwolą na utrzymanie budynków w stanie niepogorszonym, a budynki będą posiadać sprawnie działające instalacje wodociągowe, kanalizacyjne, bezpieczną instalację elektryczną odpowiadającą obecnym wymogom technicznym oraz niskie zużycie ciepła będące wynikiem dokonanej termorenowacji (ocieplenia) budynku;
- 2) bieżące określanie 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;
- 3) wyposażenie podmiotów odpowiedzialnych za stan techniczny zasobu w instrumenty prawne i finansowe umożliwiające podejmowanie odpowiedzialnych decyzji w zakresie kolejności wykonywania robót i ich celowości.

6. Szczegółowe potrzeby remontowe nieruchomości stanowiących własność i współwłasność gminy na każdy rok kalendarzowy określone będą w oparciu o przeglądy stanu technicznego budynków tak, aby środki finansowe niezbędne dla realizacji konkretnych – najpilniejszych działań, mogły zostać zabezpieczone w budżecie gminy na kolejny rok.

7. Diagnozę potrzeb w zakresie nakładów inwestycyjnych i remontowych oraz szacunkowe potrzeby finansowe wynikające ze stanu technicznego budynków z podziałem na nieruchomości stanowiące własność i współwłasność gminy miasto Sieradz przedstawia tabela nr 4.

8. Oceny stanu technicznego budynków będą sporządzane w każdym roku kalendarzowym w oparciu o przepisy Prawo budowlane.

9. Za sporządzenie oceny o której mowa w ust. 8 oraz sporządzenie harmonogramów remontów budynków odpowiedzialny jest zarządca(administrator) zasobu.

10. Zakłada się, że w wyniku kontynuacji założeń Programu związanych z poprawą stanu technicznego zasobu nastąpi:

- 1) zmniejszenie kosztów eksploatacji utrzymania nieruchomości;
- 2) zmniejszenie kosztów związanych z usuwaniem awarii i jej skutków;
- 3) zahamowanie procesów degradacji budynków i lokali.

Rozdział 3

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 ze środków ujętych w budżecie gminy w każdym kolejnym roku kalendarzowym.

2. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w okresie obowiązywania Programu – środki pieniężne na finansowanie inwestycji i remontów nieruchomości gminy miasto Sieradz będą środkami pochodzącymi z następujących źródeł:

- 1) z budżetu gminy;
- 2) z dotacji z budżetu państwa w ramach programów rządowych na wspieranie budownictwa mieszkaniowego i remonty;
- 3) z dotacji z Unii Europejskiej pozyskiwane w ramach programów;
- 4) z pożyczek i kredytów ze środków krajowych i zagranicznych;
- 5) z innych źródeł finansowania.

3. Priorytetem dla gospodarki mieszkaniowej powinno być dążenie do zrównoważenia struktury dochodów i wydatków w zakresie gospodarki mieszkaniowej w ramach środków finansowych ujętych w budżecie gminy na dany rok.

4. Finansowanie remontów i inwestycji w nieruchomościach stanowiących współwłasność gminy miasto Sieradz odbywać się będzie w zakresie określonym uchwałami wspólnot mieszkaniowych do wysokości posiadanych udziałów w nieruchomości.

§ 4. 1. Dla zrealizowania celów określonych w niniejszym programie zmierzających do posiadania dostatecznej ilości lokali mieszkalnych w tym socjalnych, zamiennych i pomieszczeń tymczasowych oraz właściwego standardu obecnego zasobu mieszkaniowego, zakłada się stały i systematyczny wzrost wydatków na ten cel. Prognozę i szacunki potrzeb w tym zakresie przedstawia tabela nr 4.

2. Przewiduje się, iż wydatki na utrzymanie mieszkaniowego zasobu gminy powinny wzrastać 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 określonym w tabeli nr 5 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 miasto Sieradz, w kolejnych latach obowiązywania Programu, przy założeniu braku zaległości czynszowych oraz z ich uwzględnieniem obrazuje tabela nr 6 i tabela nr 6 a.

5. Jeżeli w danym roku kalendarzowym pojawiają się w budżecie gminy wolne środki finansowe, mogą one w oparciu o odrębną uchwałę zostać przeznaczone na realizację celów określonych niniejszym Programem.

Rozdział 4

Planowana sprzedaż lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy miasto Sieradz

§ 5. 1. Z uwagi na obecną niewystarczającą liczbę lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy miasto Sieradz w odniesieniu do potrzeb przyjmuje się, iż ewentualna sprzedaż lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy miasto Sieradz prowadzona będzie z zachowaniem zasady racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy i odbywać się będzie, w oparciu o obowiązujące przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami wyłącznie na zasadach określonych odrębnymi uchwałami Rady Miejskiej w Sieradzu.

2. Celem sprzedaży lokali mieszkalnych powinno być:

- 1) przemysłana prywatyzacja zasobu mieszkaniowego;
- 2) racjonalne gospodarowanie mieszkaniowym zasobem gminy poprzez żądanie w przypadku zbycia lokalu –zwrotu udzielonej bonifikaty w przypadkach przewidzianych w ustawie o gospodarce nieruchomościami.

3. Gmina może odmówić sprzedaży lokali w szczególności, w każdym przypadku, gdy sprzedaż będzie sprzeczna z interesem gminy.

4. Wyłącza się ze sprzedaży na rzecz najemców:

- 1) lokale socjalne i budynki z lokalami o standardzie lokali socjalnych, które po zwolnieniu ich przez dotychczasowych najemców przeznaczone będą na lokale socjalne;
- 2) lokale w budynkach stanowiących wyłączną własność gminy;
- 3) lokale w budynkach przeznaczonych do remontu kapitalnego i rozbiórki.

Rozdział 5

Sposób i zasady zarządzanie lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy miasto Sieradz oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych latach

§ 6. 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) zapewnienie właściwej gospodarki energetycznej w rozumieniu przepisów Prawa energetycznego;
- 4) bieżące administrowanie nieruchomością;
- 5) utrzymanie nieruchomości w stanie nie pogorszonym zgodnie z jej przeznaczeniem;
- 6) uzasadnione inwestowanie w nieruchomości.

2. Czynności związane z zarządzaniem i administrowaniem mieszkaniowym zasobem gminy miasto Sieradz wykonuje obecnie Przedsiębiorstwo Komunalne spółka z o.o, w którym gmina miasto Sieradz posiada 100% udziałów.

3. Zarządzanie i eksploatacja zasobów mieszkaniowych prowadzone jest w sposób bezpośredni przez gminę w oparciu o odrębnie zawartą umowę o świadczenie szczegółowo opisanych usług.

4. Przyjęty obecnie model zarządzania posiadanym zasobem zapewnia pełne wykonywanie funkcji właścicielskich przez gminę miasto Sieradz wobec nieruchomości wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy i pozwala na zachowanie ciągłości zarządzania.

5. W okresie obowiązywania niniejszego Programu mogą zostać podjęte działania, których celem będzie optymalizacja kosztów i poprawa efektywności świadczonych usług w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy.

Rozdział 6

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.

§ 7. 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 miasto Sieradz wynikające z niniejszego programu.

2. Najemca oprócz czynszu jest obowiązany do uiszczania opłat związanych z eksploatacją mieszkania.

§ 8. Dla mieszkaniowego zasobu gminy miasto Sieradz ustala się następujące rodzaje czynszów:

1. czynsz za lokale mieszkalne;

2. czynsz za lokale socjalne;

3. czynsz za pomieszczenia tymczasowe;

4. czynsz ustalany w drodze przetargu wysokość miesięcznej stawki czynszu za 1m² powierzchni lokalu – tzw. czynsz wolny.

§ 9. 1. Wysokość stawek czynszu najmu 1m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych i czynników obniżających lub podwyższających wartość użytkową lokalu oraz wysokość stawek czynszu najmu lokali socjalnych i pomieszczeń tymczasowych ustala Prezydent Miasta Sieradza w drodze zarządzenia, z zachowaniem zasad wynikających z obowiązujących w tym zakresie przepisów prawnych oraz w oparciu o postanowienia niniejszego Programu.

2. Czynsz wolny, o którym mowa w § 8 pkt. 4 wynosi do 3% wartości odtworzeniowej i może mieć zastosowanie w przypadku ustalania stawki czynszowej dla lokali mieszkalnych o powierzchni użytkowej powyżej 80 m², lokali w nowo wybudowanych budynkach, lokali wynajmowanych jako lokale komunalne przez gminę od innych podmiotów oraz w lokalach zwolnionych przez dotychczasowego najemcę i podlegających ponownemu zasiedleniu.

3. Stawka czynszu za lokale socjalne nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w mieszkaniowym zasobie gminy miasto Sieradz.

4. Czynsz na najem pomieszczeń tymczasowych ustalany jest zgodnie z zapisami ust. 3 niniejszego paragrafu.

§ 10. 1. W celu prawidłowej realizacji założeń wynikających z niniejszego Programu w zakresie systematycznego zwiększania środków finansowych przeznaczanych na utrzymanie, remonty lokali i poprawę stanu technicznego mieszkaniowego zasobu gminy miasto Sieradz, 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 1,70% wartości odtworzeniowej, za wyjątkiem stawek czynszowych ustalonych zgodnie z § 8 pkt 2-4.

2. Szacunkowe założenia dla proponowanych zmian w zakresie wzrostu stawki bazowej czynszu konieczne dla wyliczenia niezbędnych środków finansowych związanych z realizacją zadań w zakresie gospodarki mieszkaniowej wynikających z niniejszego Programu przedstawia tabela nr 7.

§ 11. 1. Wysokość czynszu dla danego lokalu określa się w oparciu o stawkę bazową czynszu oraz czynniki obniżające jego wartość użytkową.

2. Wprowadza się następujące czynniki obniżające wartość użytkową lokalu, mające wpływ na wysokość stawki czynszowej:

- 1) lokal z centralnym ogrzewaniem bez ciepłej wody dostarczanej centralnie do 10 %;
- 2) lokal bez c.o. i c.w z łazienką do 25 %;
- 3) lokal z urządzeniami wod.-kan., bez łazienki c.o i c.w do 40 %;
- 4) lokal bez urządzeń wod.-kan.,co,c.w. do 60 %;
- 5) lokal ze wspólną używalnością łazienki i przedpokoju do 10 %;
- 6) lokal w budynku przeznaczonym do rozbiórki ze względu na zły stan techniczny do 5%;
- 7) lokal położony w suterenie do 10%.

3. Zapisów ust. 2 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 nowe rozwiązania technologiczne zapewniając pełny standard lokalu.

4. Czynniki obniżających wartość użytkową lokalu nie stosuje się w przypadku ustalania stawki czynszu za lokale socjalne i pomieszczenia tymczasowe.

§ 12. 1. W czasie trwania stosunku najmu wynajmujący może podwyższyć stawkę czynszu jeżeli dokonał w lokalu ulepszeń mających wpływ na jego wysokość.

2. Stawka bazowa czynszu nie ulega zmianie w przypadku, gdy najemca na własny koszt i po uzyskaniu zgody wynajmującego zainstalował w lokalu urządzenia techniczne mające wpływ na wysokość czynszu.

3. Podstawę zmiany treści umowy najmu w zakresie wysokości stawki czynszowej stanowi protokół, stwierdzający wystąpienie czynników określonych w ust.1.

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

§ 14. 1. Ustala się, iż z wnioskiem o obniżkę stawki bazowej czynszu mogą występować najemcy lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy miasto Sieradz, w przypadku gdy stawka bazowa czynszu za zajmowany lokal odpowiadać będzie co najmniej 3,0% 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 7

Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy miasto Sieradz.

§ 15. 1. W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem miasta planuje się w okresie obowiązywania niniejszego programu:

- 1) systematyczną weryfikację umów najmu i wypowiedzanie ich najemcom, którzy mają zaspokojone potrzeby mieszkaniowe;
- 2) kontynuowanie zamian 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) kontynuowanie działań zmierzających do odzyskiwania 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) celem eliminacji zjawisk niepożądanych przyjęcie zasady, iż zasób lokali socjalnych tworzony będzie w sposób” rozproszony” w całym zasobie mieszkaniowym gminy z wykorzystaniem lokali o najniższym standardzie z przeznaczeniem na lokale socjalne i pomieszczenia tymczasowe;
- 5) 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;
- 6) podjęcie działań zmierzających do intensywnego wychodzenia ze współwłasności poprzez sprzedaż lokali mieszkalnych ich najemcom, a w przypadku odmowy nabycia lokalu przekwaterowanie i sprzedaż tego lokalu na wolnym rynku w drodze przetargu;
- 7) zmniejszenie liczby dłużników i listy potencjalnych osób oczekujących na lokale socjalne poprzez skuteczną windykację należności czynszowych i realizację działań związanych z przeciwdziałaniem groźbie eksmisji;

- 8) podejmowanie skutecznych działań regresowych względem osób, za które gmina miasto Sieradz wypłaca odszkodowania za brak wskazania lokalu socjalnego wierzycielom;
- 9) monitorowanie potrzeb lokalowych mieszkańców w związku z wypowiedzaniem umów najmu lokali mieszkalnych w świetle art. 11 ust. 5 ustawy o ochronie praw lokatorów;
- 10) 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) partycypację w Towarzystwie Budownictwa Społecznego;
- 4) przeznaczenie terenów gminnych pod budownictwo mieszkaniowe realizowane przez różne podmioty gospodarcze;
- 5) rozbudowę, nadbudowę i przebudowę na cele mieszkalne pomieszczeń wspólnego użytku w budynkach stanowiących własność lub współwłasność gminy;
- 6) zapewnienie rezerwy terenowej dla nowego budownictwa;
- 7) inwestowanie w uzbrojenie terenów przeznaczanych pod budownictwo mieszkaniowe.

Tabela nr 1

STAN ZASOBU MIESZKANIOWEGO GMINY MIASTO SIERADZ I PROGNOZY DOTYCZĄCE JEGO WIELKOŚCI

Opis pozycji	Prognoza na lata 2016 - 2020						
		stan wyjściowy	2016	2017	2018	2019	2020
mieszkaniowy zasób gminy ogółem	ilość	886	883	908	905	902	919
	pow. w m ²	38 311,49	38 173,49	39 824,49	39 686,49	39 548,49	40 310,49
w tym:							
lokale pełnostandardowe	ilość	671	668	665	662	659	676
	pow. w m ²	30 791,74	30 653,74	32 304,74	32 166,74	32 028,74	32 790,74
lokale o obniżonym standardzie	ilość	72	71	70	69	68	67
	pow. w m ²	3 120,68	3 077,68	3 034,68	2 991,68	2 948,68	2 905,68
lokale socjalne i pomieszczenia tymczasowe	szt	143	144	173	174	175	176
	pow. w m ²	4 399,07	4 442,07	4 485,07	4 528,07	4 571,07	4 614,07
w tym pomieszczenia tymczasowe	szt	2	2	4	6	8	10
	pow. w m ²	50,00	50,00	81,00	114,00	145,00	176,00

Tabela nr 2

**PROGNOZA POTRZEB MIESZKANIOWYCH GMINY MIASTO SIERADZ LOKALI WCHODZĄCYCH W SKŁAD MIESZKANOWEGO ZASOBY GMINY
W LATACH 2016- 2020**

Lata	W ZAKRESIE LOKALI KOMUNALNYCH				W ZAKRESIE LOKALI SOCJALNYCH			
	Potrzeby: lokale komunalne	Nowe wnioski	Odzysk	Nowe Lokale	Potrzeby: lokale socjalne	Nowe wnioski	Odzysk	Nowe lokale
stan wyjściowy	81				247			
2016	81	40	13		247	19	20	
2017	108	40	13		246	19	20	28
2018	135	40	13		217	19	20	
2019	162	40	13		216	19	20	
2020	189	40	13	20	215	19	20	

Tabela nr 3

**AKTUALNY I PROGNOZOWANY STAN TECHNICZNY MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY MIASTO SIERADZ
LOKALE KOMUNALNE I SOCJALNE**

I. Wiek budynków

Lp.	Lata budowy	stan techniczny na 31 grudzień 2015 r		Stan techniczny na 31 grudzień 2020 r.	
		LICZBA	Udział procentowy w całości	LICZBA	Udział procentowy w całości
1	Wybudowane przed 1910	30	33,33%	30	32,99%
2	Wybudowane w latach 1911- 1930	6	6,67%	6	6,59%
3	Wybudowane w latach 1931- 1950	12	13,33%	12	13,18%
4	Wybudowane w latach 1951-1960	25	27,78%	25	27,47%
5	Wybudowane w latach 1961 -1970	9	10,00%	9	9,89%
6	Wybudowane w latach 1971 -1980	4	4,44%	4	4,39%
7	Wybudowane po roku 1980	4	4,44%	5	5,49%
	RAZEM	90	100,00%	91	100,00%

II. Wyposażenie techniczne lokali mieszkalnych

Lp.	Nazwa urządzenia technicznego	stan techniczny na 31 grudzień 2015 r		tan techniczny na 31 grudzień 2020 r.	
		Liczba lokali	Udział procentowy w całości	Liczba lokali	Udział procentowy w całości
1	ogrzewanie	886	100,00%	919	100,00%
	a) centralne ogrzewanie	711	80,25 %	775	84,33%
	b) ogrzewanie etażowe	0	1,02%	9	0,98%
	c) ogrzewanie piecowe	175	19,75%	135	14,69%
2	instalacja elektryczna	886	100,00%	919	100,00%
3	instalacja wodno-kanalizacyjna	66	7,45%	66	7,18%
4	instalacja gazowa	0	0,00%	0	0,00%
5	centralnie dostarczana ciepła woda użytkowa	119	13,43%	187	20,35%
6	lokale z łazienką i wc	742	83,75%	742	80,74%
7	lokale z wc	23	2,60%	23	2,50%
8	lokale bez urządzeń	55	6,21%	40	4,35%

III. Stan techniczny lokali mieszkalnych

Łącznie lokale w tym:

			stan techniczny na 31 grudzień 2015 r		stan techniczny na 31 grudzień 2020 r.	
Lp.	Stan techniczny	Opis	LICZBA	Udział %	LICZBA	Udział %
1	Bardzo dobry	Lokale wyposażone w media w budynkach nowych (do 20 lat) lub po remontach kapitalnych	175	19,75	223	24,26
2	Dobry	Lokale wyposażone w media w budynkach wymagających jedynie drobnych napraw	320	36,12	330	35,91
3	Średni	Lokale wyposażone w media w budynkach wymagających napraw (remontów) poszczególnych elementów w okresie najbliższych 10-ciu lat	264	29,80	251	27,31
4	Zły	Lokale bez łazienek i wc usytuowane w budynkach wymagających gruntownych remontów i modernizacji	63	7,11	55	5,98
	Bardzo zły	Lokale mieszkalne o niskim standardzie w budynkach zakwalifikowanych do rozbiórki ze względu na bardzo wysoki koszt remontu	64	7,22	60	6,54
		Razem	886	100,00%	919	100,00%

Tabela nr 4

**PROGNOZA POTRZEB W ZAKRESIE INWESTYCJI I REMONTÓW NIERUCHOMOŚCI STANOWIĄCYCH WŁASNOŚĆ I WSPÓŁWŁASNOŚĆ GMINY
MIASTO SIERADZ**

Lata	stawka	stan wyjściowy	2016	2017	2018	2019	2020
------	--------	----------------	------	------	------	------	------

BUDYNKI STANOWIĄCE WSPÓŁWŁASNOŚĆ GMINY

Remonty(fundusz remontowy)	zł/m²/m-c zł/m/rok	<u>1,00</u> 12,00	<u>1,10</u> 13,20	<u>1,21</u> 14,52	<u>1,33</u> 15,96	<u>1,46</u> 17,52	<u>1,61</u> 19,32
-----------------------------------	-------------------------------	------------------------------	------------------------------	------------------------------	------------------------------	------------------------------	------------------------------

RZECZOWE WYKONANIE REMONTÓW /ilość budynków/

	Ilość budynków						
Dachy	6			Powst. W-wy 2	Polna 7-9	Polna 3 Wyzwolenia2	Tysiąclecia 1 Tysiąclecia 2
Instalacje : (co-wod-kan-gaz-elekt)	5		Targowa 12	Dominikańska 4 Warszawska 17	Pogorzelskiego 2 Krak.Przedm. 48A		
Ogólnobudowlane	6		Dominikańska 9		23-go Stycznia 1-3 23-go Stycznia 2-4 23-go Stycznia 5-11 23-go Stycznia 6-12 23-go Stycznia 13		
Termorenowacja	9	Powst. W-wy 5	Polna 15 Pogorzelskiego 4 Pogorzelskiego 6	Stodolniana 25A	Dominikańska 9 Warcka 17	Targowa 12	Krak. Przedm. 48A

BUDYNKI STANOWIĄCE 100% WŁASNOŚĆ GMINY							
Remonty	<u>zł/m/m-c</u> <u>zł/m/rok</u>	<u>1,77</u> 21,24	<u>2,08</u> 24,96	<u>2,29</u> 27,48	<u>2,52</u> 30,24	<u>2,77</u> 33,24	<u>3,04</u> 36,48
RZECZOWE WYKONANIE REMONTÓW /ilość budynków/							
	Ilość budynków						
Dachy	4			P.O.W 24 Stawowa 2	Zamkowa 8	Rybna 3	
Instalacje : (co-wod-kan-gaz-elekt) Ogólnobudowlane, w tym :	6	Elewatorowa 2	Dominikańska 4	Dominikańska 4	P.O.W 24 Krak. Przedm. 3	Rybna 3	
malowanie klatek schod.	8		Dominikańska 4	P.O.W 3 P.O.W 24 Warszawska 12 Dominikańska 4	Warszawska 5 Zamkowa 16		Rybna 3
LOKALI STANOWIĄCYCH WŁASNOŚĆ GMINY							
OGÓŁEM	<u>zł/m/m-c</u> <u>zł/m/rok</u>	<u>0,77</u> 9,24	<u>0,98</u> 11,76	<u>1,08</u> 12,96	<u>1,18</u> 14,16	<u>1,30</u> 15,60	<u>1,43</u> 17,16
w tym : Stolarka okienna	<u>zł/m/m-c</u> <u>zł/m/rok</u>	<u>0,42</u> 5,04	<u>0,50</u> 6,00	<u>0,55</u> 6,60	<u>0,65</u> 7,80	<u>0,70</u> 8,40	<u>0,80</u> 9,60
stolarka drzwiowa	<u>zł/m/m-c</u> <u>zł/m/rok</u>	<u>0,30</u> 3,60	<u>0,45</u> 5,40	<u>0,50</u> 6,00	<u>0,50</u> 6,00	<u>0,55</u> 6,60	<u>0,60</u> 7,20
inne	<u>zł/m/m-c</u> <u>zł/m/rok</u>	<u>0,03</u> 0,36	<u>0,03</u> 0,36	<u>0,03</u> 0,36	<u>0,03</u> 0,36	<u>0,05</u> 0,60	<u>0,03</u> 0,36
INWESTYCJE	zł		1250000	3964643		1000000	2150000
w tym :							
dofinansowanie				2714643			1260000

Tabela nr 5

PROGNOZA POTRZEB W ZAKRESIE WYDATKÓW NA GOSPODARKE MIESZKANIOWĄ GMINY MIASTO SIERADZ W ZŁ

Lata		stan wyjściowy	2016	2017	2018	2019	2020
Koszty bieżącej eksploatacji	<u>zł/m²/m-c</u> <u>zł/m²/rok</u>	<u>2,85</u> <u>34,20</u>	<u>3,01</u> <u>36,12</u>	<u>3,09</u> <u>37,08</u>	<u>3,18</u> <u>38,16</u>	<u>3,27</u> <u>39,24</u>	<u>3,37</u> <u>40,44</u>
w tym:							
koszty zarządu nieruchomością wspólną	<u>zł/m²/m-c</u> <u>zł/m²/rok</u>	<u>1,68</u> <u>20,16</u>	<u>1,69</u> <u>20,28</u>	<u>1,71</u> <u>20,52</u>	<u>1,73</u> <u>20,76</u>	<u>1,75</u> <u>21,00</u>	<u>1,77</u> <u>21,24</u>
koszty wynajmującego	<u>zł/m²/m-c</u> <u>zł/m²/rok</u>	<u>1,17</u> <u>14,04</u>	<u>1,32</u> <u>15,84</u>	<u>1,38</u> <u>16,56</u>	<u>1,45</u> <u>17,40</u>	<u>1,52</u> <u>18,24</u>	<u>1,60</u> <u>19,20</u>
koszty remontów	<u>zł/m²/m-c</u>	3,54	4,16	4,58	5,03	5,53	6,05
	<u>zł/m²/rok</u>	42,48	49,92	54,96	60,36	66,36	72,60
w tym:							
fundusz remontowy	<u>zł/m²/m-c</u> <u>zł/m²/rok</u>	<u>1,00</u> <u>12,00</u>	<u>1,10</u> <u>13,20</u>	<u>1,21</u> <u>14,52</u>	<u>1,33</u> <u>15,96</u>	<u>1,46</u> <u>17,52</u>	<u>1,61</u> <u>19,32</u>
budynków gminy	<u>zł/m²/m-c</u> <u>zł/m²/rok</u>	<u>1,77</u> <u>21,24</u>	<u>2,08</u> <u>24,96</u>	<u>2,29</u> <u>27,48</u>	<u>2,52</u> <u>30,24</u>	<u>2,77</u> <u>33,24</u>	<u>3,04</u> <u>36,48</u>
lokali gminy	<u>zł/m²/m-c</u> <u>zł/m²/rok</u>	<u>0,77</u> <u>9,24</u>	<u>0,98</u> <u>11,76</u>	<u>1,08</u> <u>12,96</u>	<u>1,18</u> <u>14,16</u>	<u>1,30</u> <u>15,60</u>	<u>1,40</u> <u>16,80</u>
Inwestycje	zł		1 250 000	3 964 644		1 000 000	2 150 000
w tym dofinansowanie				2 714 644			1 260 000

Tabela nr 6

**ZESTAWIENIE PRZYCHODÓW Z NAJMU LOKALI MIESZKALNYCH , KOSZTÓW UTRZYMANIA I REMONTÓW LOKALI MIESZKALNYCH
W KOLEJNYCH LATACH**

Przychód	stan wyjściowy	2016	2017	2018	2019	2020
Powierzchnia lokali mieszkalnych ogółem w m ²	38 311,49	38 179,49	39 824,49	39 686,49	39 548,49	40 310,49
Powierzchnia lokali mieszkalnych czynszowanych w m ²	33 912,42	33 737,42	35 339,42	35 158,42	34 977,42	35 696,42
Stawka czynszu zł/m ² m-c (średnia)	3,54	3,54	3,72	3,72	3,90	3,90
Przychód roczny w zł	1 440 599,60	1 433 165,60	1 577 551,71	1 569 471,87	1 636 943,26	1 670 592,46
Powierzchnia lokali mieszkalnych socjalnych w m ²	4 399,07	4 442,07	4 485,07	4 528,07	4 571,07	4 614,07
Stawka czynszu zł/m ² /m-c	0,84	0,84	0,88	0,88	0,92	0,92
Przychód roczny (socj.) w zł	44 342,63	44 776,07	47 362,34	47 816,42	50 464,61	50 939,33
RAZEM PRZYCHÓD W ZŁ	1 484 942,23	1 477 941,67	1 624 914,05	1 617 288,29	1 687 407,87	1 721 531,79

Koszty	stan wyjściowy	2016	2017	2018	2019	2020
Stawka eksploatacji w zł/m ² /m-c	2,85	3,01	3,09	3,18	3,27	3,37
Koszty eksploatacji	1 310 252,96	1 379 043,18	1 476 692,09	1 514 436,46	1 551 882,75	1 630 156,22
Różnica przychodów w zł	174 689,27	98 898,49	148 221,96	102 851,83	135 525,12	91 375,57
Stawka remontów w zł/m²/m-c	3,54	4,16	4,58	5,03	5,53	6,05
Koszty remontów w zł	1 627 472,10	1 905 920,14	2 188 753,97	2 395 476,54	2 624 437,80	2 926 541,57
dopłata miasta w zł	1 452 782,83	1 807 021,65	2 040 532,01	2 292 624,71	2 488 912,68	2 835 166,00
odszkodowanie za brak lokali socjalnych w zł	310 593,35	311 000,00	150 000,00	140 000,00	130 000,00	120 000,00
Ogółem dopłata w zł	1 763 376,18	2 118 021,65	2 190 532,01	2 432 624,71	2 618 912,68	2 955 166,00
Inwestycje w zł		1 250 000	3 964 644		1 000 000	2 150 000
w tym dofinansowanie w zł			2 714 644			1 260 000

Tabela nr 6a

ZESTAWIENIE PRZYCHODÓW Z NAJMU LOKALI MIESZKALNYCH , KOSZTÓW UTRZYMANIA I REMONTÓW LOKALI MIESZKALNYCH W KOLEJNYCH LATACH Z UWZGLĘDNIENIEM WSPÓŁCZYNNIKA WINDYKACJI

Przychód	stan wyjściowy	2016	2017	2018	2019	2020
Powierzchnia lokali mieszkalnych ogółem w m ²	38 311,49	38 179,49	39 824,49	39 686,49	39 548,49	40 310,49
Powierzchnia lokali mieszkalnych czynszowanych w m ²	33 912,42	33 737,42	35 339,42	35 158,42	34 977,42	35 696,42
Stawka czynszu zł/m ² m-c (średnia)	3,54	3,54	3,72	3,72	3,90	3,90
Przychód roczny w zł	1 440 599,60	1 433 165,60	1 577 551,71	1 569 471,87	1 636 943,26	1 670 592,46
Powierzchnia lokali mieszkalnych socjalnych w m ²	4 399,07	4 442,07	4 485,07	4 528,07	4 571,07	4 614,07
Stawka czynszu zł/m ² m-c	0,84	0,84	0,88	0,88	0,92	0,92
Przychód roczny (socj.) w zł	44 342,63	44 776,07	47 362,34	47 816,42	50 464,61	50 939,33
RAZEM PRZYCHÓD W ZŁ	1 484 942,23	1 477 941,67	1 624 914,05	1 617 288,29	1 687 407,87	1 721 531,79
Współczynnik windykacji	0,98	0,98	0,98	0,99	0,99	0,99
Ogółem przychód po uwzględnieniu współ. windykacji	1 455 243,38	1 448 382,70	1 592 415,77	1 601 115,41	1 670 533,79	1 704 316,47

Koszty	stan wyjściowy	2016	2017	2018	2019	2020
Stawka eksploatacji w zł/m ² /m-c	2,85	3,01	3,09	3,18	3,27	3,37
Koszty eksploatacji	1 310 252,96	1 379 043,18	1 476 692,09	1 514 436,46	1 551 882,75	1 630 156,22
Różnica przychodów w zł	144 990,42	69 339,52	115 723,68	86 678,95	118 651,04	74 160,26
Stawka remontów w zł/m²/m-c	3,54	4,16	4,58	5,03	5,53	6,05
Koszty remontów w zł	1 627 472,10	1 905 920,14	2 188 753,97	2 395 476,54	2 624 437,80	2 926 541,57
dopłata miasta w zł	1 482 481,67	1 836 580,62	2 073 030,29	2 308 797,59	2 505 786,75	2 852 381,32
odszkodowanie za brak lokali socjalnych w zł	310 593,35	311 000,00	150 000,00	140 000,00	130 000,00	120 000,00
Ogółem dopłata w zł	1 793 075,02	2 147 580,62	2 223 030,29	2 448 797,59	2 635 786,75	2 972 381,32
Inwestycje w zł		1 250 000	3 964 644		1 000 000	2 150 000
w tym dofinansowanie w zł			2 714 644			1 260 000

Tabela nr 7

SZACUNKOWE ZAŁOŻENIA DLA PROPONOWANYCH ZMIAN W ZAKRESIE WYSOKOŚCI STAWKI BAZOWEJ CZYNSZU ZA LOKALE MIESZKALNE, LOKALE SOCJALNE I POMIESZCZENIA TYMCZASOWE KONIECZNE DLA WYLICZENIA ZAŁOŻEŃ WYNIKAJĄCYCH Z PROGRAMU NA LATA 2016-2020

STAWKA BAZOWA CZYNSZU ZA LOKALE KOMUNALNE					CZYNSZ ZA LOKALE SOCJALNE I POMIESZCZENIA TYMCZASOWE		
	Wysokość stawki bazowej czynszu	wzrost o %	% wartości odtworzeniowej	Wartość odtworzeniowa	wysokość stawki czynszu socjalnego	% wartości czynszu bazowego	% wartości odtworzeniowej
Lata	w zł/m ²			zł/m ²			
Stan wyjściowy	4,20	0,00	1,54	3 267,00	0,84	20,00	0,31
2016	4,20	0,00	1,54	3 267,00	0,84	20,00	0,31
2017	4,41	5,00	1,62	3 267,00	0,88	20,00	0,32
2018	4,41	0,00	1,62	3 267,00	0,88	20,00	0,32
2019	4,63	5,00	1,70	3 267,00	0,92	20,00	0,34
2020	4,63	0,00	1,70	3 267,00	0,92	20,00	0,34

Uzasadnienie

Zgodnie z art 21 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, na Gminę nałożony jest obowiązek opracowania wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, który obejmować ma co najmniej 5 kolejnych lat. Okres obowiązywania poprzedniego Programu upłynął w roku 2015, zachodzi więc konieczność uchwalenia programu na kolejne 5 lat, to jest do 2020 r. Program ten w swoich założeniach zawiera tematykę dotyczącą mieszkaniowego zasobu gminy, poczynając od wielkości zasobu komunalnego i jego stanu technicznego, poprzez sprzedaż lokali mieszkalnych, politykę czynszową, remontową oraz powstawanie nowych lokali komunalnych. Opracowanie programu pozwoli na prowadzenie prawidłowej polityki zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasto Sieradz.