



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA ŚWIĘTOKRZYSKIEGO

Kielce, dnia 21 sierpnia 2012 r.

Poz. 2360

UCHWAŁA NR XIX/198/2012 RADY MIASTA SANDOMIERZA

z dnia 20 czerwca 2012 r.

w sprawie „uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Sandomierz na lata 2012 – 2016”

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt.15, art. 40 ust. 1, ust. 2 pkt.3, art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity : Dz. U.z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.) 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 (tekst jednolity Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 z późn. zm.) **Rada Miasta Sandomierza uchwala, co następuje :** § 1 Uchwala się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Sandomierz na lata 2012 – 2016, w brzmieniu określonym w załącznikach do niniejszej uchwały, obejmujący :

1. Postanowienia ogólne – załącznik Nr 1,
2. Prognozę dotyczącą wielkości stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne, mieszkania chronione, pomieszczenia tymczasowe i pozostałe lokale mieszkalne – załącznik nr 2,
3. Analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata – załącznik Nr 3,
4. Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach – załącznik Nr 4,
5. Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu – załącznik Nr 5,
6. Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy na lata 2012 – 2016 – załącznik Nr 6,
7. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej na lata 2012-2016 oraz wpływ gospodowania mieszkaniowym zasobem gminy – załącznik Nr 7,
8. Wysokość wydatków na lata 2012-2016 , 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 – załącznik Nr 8,
9. Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Sandomierz – załącznik Nr 9.

§ 2. Traci moc Uchwała Nr XXII/184/2008 Rady Miasta Sandomierza z dnia 28 maja 2008 r. w sprawie „uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Sandomierz w latach 2008-2012”.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Sandomierza.

§ 4. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

§ 4. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Świętokrzyskiego.

Przewodniczący Rady
Miasta

Janusz Sochacki

Załącznik nr 1
do uchwały Nr XIX/198/2012
Rady Miasta Sandomierza
z dnia 20 czerwca 2012r.

I. Postanowienia ogólne :

1. Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Sandomierz jest realizacją obowiązku, który nakłada na samorząd art. 21 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jedn. Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 z późn.zmn.).

2. Zgodnie z art. 4 ustawy z dnia 21.06.2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jedn. Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 z późn.zm.) tworzenie warunków do zaspakajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej należy do zadań własnych gminy. Gmina, na zasadach i w wypadkach przewidzianych w ustawie, zapewnia lokale socjalne, zamienne, pomieszczenia tymczasowe, mieszkania chronione, a także zaspokaja potrzeby mieszkaniowe gospodarstw domowych o niskich dochodach. Gmina wykonuje te zadania, wykorzystując mieszkaniowy zasób gminy lub w inny sposób.

Mieszkaniowy zasób gminy – to lokale stanowiące własność gminy albo gminnych osób prawnych lub spółek handlowych utworzonych z udziałem gminy, z wyjątkiem towarzystw budownictwa społecznego, a także lokale pozostające w posiadaniu samoistnym tych podmiotów.

3. Głównym celem polityki mieszkaniowej Gminy Sandomierz będzie uzyskiwanie corocznej poprawy sytuacji mieszkaniowej jego mieszkańców, co pozwoli na :

- a. polepszenie jakości życia mieszkańców,
- b. poprawę warunków mieszkaniowych mieszkańców gminy,
- c. stworzenie warunków uzyskania przez rodziny o zróżnicowanym poziomie dochodów dostępu do samodzielnego mieszkania,
- d. pomoc osobom o niskich dochodach (będących w niedostatku) w uzyskaniu samodzielnego mieszkania.

4. W latach 2012 – 2016 Gmina Sandomierz będzie prowadziła politykę mieszkaniową poprzez:

- a. pozyskiwanie i udostępnianie gruntów dla potrzeb budownictwa mieszkaniowego,
- b. zwiększanie zasobu lokali socjalnych, dla zapewnienia mieszkań osobom najbardziej potrzebującym,
- c. wyodrębnienie pomieszczeń tymczasowych dla osób, którym sąd w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu nie przyznał prawa do otrzymania lokalu socjalnego,

d. wyodrębnienie mieszkań chronionych, dla osób z zaburzeniami psychicznymi, będących pod opieką lekarza i mających na celu przystosowanie się do życia w społeczeństwie – na podstawie obowiązujących ustaw dotyczących ochrony zdrowia psychicznego oraz uchwały Nr XIV/141/2011 Rady Miasta Sandomierza z dnia 21.12.2011 r. w sprawie „przyjęcia Programu Ochrony Zdrowia Psychicznego dla Miasta Sandomierza na lata 2011-2015”,

e. prowadzenie remontów i modernizacji istniejącego zasobu mieszkaniowego, przy założeniu utrzymania stanu technicznego budynków w stanie nie pogorszonym,

f. prowadzenie właściwej polityki czynszowej,

g. prowadzenie właściwej polityki sprzedaży mieszkań,

h. poprawę jakości zarządzania istniejącym zasobem.

5. Głównie działania, jakie będą podejmowane w latach 2012 – 2016 przez Gminę dotyczą :

a. zapewnienia terenów pod budownictwo mieszkaniowe w gminnych planach zagospodarowania przestrzennego,

b. wyznaczania działek budowlanych pod budownictwo jednorodzinne i wielorodzinne,

c. prowadzenia prac w zakresie uzbrajania terenów w podstawowe urządzenia, sieci i drogi,

d. stwarzania dogodnych warunków nabywania gruntów budowlanych,

e. realizacji budownictwa socjalnego

Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Sandomierz ma duże znaczenie dla rozwoju kompleksowej polityki mieszkaniowej. Pozwala on nie tylko uporządkować podstawowe zagadnienia dotyczące formuły zarządzania majątkiem gminnym, kształtowania warunków funkcjonalnych dla innych właścicieli zasobów, ale również daje możliwości racjonalizacji wydatkowania komunalnych środków finansowych.

Załącznik nr 2
do uchwały Nr XIX/198/2012
Rady Miasta Sandomierza
z dnia 20 czerwca 2012r

II. Prognoza dotycząca wielkości stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne, mieszkania chronione, pomieszczenia tymczasowe i pozostałe lokale mieszkalne.

§ 1. Charakterystyka istniejącego stanu.

Mieszkaniowy zasób Gminy Sandomierz objęty wieloletnim programem tworzą lokale mieszkalne położone w budynkach stanowiących w całości własność gminy oraz lokale mieszkalne położone w budynkach stanowiących współwłasność gminy i osób fizycznych.

1. Mieszkaniowy zasób gminy według stanu na dzień 30.04.2012 r. stanowi 888 mieszkań o powierzchni użytkowej 36 193,31m².

2. Struktura zasobów przedstawia się w sposób następujący :

a. 35 budynków będących własnością wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy, z 413 mieszkaniami, o powierzchni użytkowej 16.205,43 m² – wg. stanu na dzień 30.04.2012 r.

b. 62 budynki nie objęte wspólnotami mieszkaniowymi stanowiącymi własność gminy,

z 342 mieszkaniami, o powierzchni użytkowej 16 094,17m² – wg. stanu na dzień 30.04.2012 r.

c. 17 budynków stanowiących własność gminy z 133 .mieszkaniami socjalnymi, o powierzchni użytkowej 3 893,71 m² – wg. stanu na dzień 30.04.2012r.

Poniższe tabele oznaczone lit. A, B i C przedstawiają wykaz budynków mieszkalnych, w których lokale tworzą mieszkaniowy zasób gminy wg. stanu na dzień 30.04.2012 r.

A. Wykaz lokali mieszkalnych Gminy Sandomierz położonych w budynkach wspólnot mieszkaniowych .

Lp.	Adres budynku	Ilość lokali mieszkalnych w szt.	Powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych w m ²	Rok budowy	Stan techniczny budynku
1	Ogrodowa 4	6	247,79	1956	dobry
2	Ogrodowa 6	5	181,32	1957	dobry
3	Słowackiego 4	26	988,86	1966	dobry
4	Słowackiego 5	10	386,70	1965	dobry
5	Słowackiego 13	5	181,24	1967	dobry
6	Słowackiego 15	9	366,90	1968	dobry
7	Słowackiego 16	2	75,90	1963	dobry
8	Słowackiego 20	5	207,78	1963	dobry

9	Słowackiego 22	6	256,32	1963	dobry
10	Słowackiego 28	4	159,44	1963	dobry
11	Mickiewicza 11	11	440,26	1965	dobry
12	Mickiewicza 17	11	372,26	1965	dobry
13	Mickiewicza 19	7	316,20	1961	dobry
14	Mickiewicza 21	8	305,93	1966	dobry
15	Mickiewicza 25	10	360,60	1965	dobry
16	Mickiewicza 27	11	466,10	1965	dobry
17	Mickiewicza 31	5	255,71	1962	dobry
18	Mickiewicza 35	6	226,43	1962	dobry
19	Kosety 1	3	100,00	1960	dobry
20	Kosety 2	4	159,60	1964	dobry
21	Kosety 3	7	267,00	1961	dobry
22	Kosety 10	4	119,09	1961	dobry
23	Żółtkiewskiego 3c	21	948,30	1973	dobry
24	T. Króla 6	46	1756,81	1969	dobry
25	T. Króla 8	73	2807,35	1970	dobry
26	Czachowskiego 9	2	133,10	1979	dobry
27	Czachowskiego 14	7	428,80	1979	dobry
28	Baczyńskiego 9	31	1152,00	1995-1997	b.dobry
29	Portowa 6	7	324,22	1917	dobry
30	Portowa 8	5	307,54	1917	dobry
31	Portowa 16	4	118,21	1964	dobry
32	Portowa 18	10	368,75	1964	dobry
33	Portowa 20	6	197,72	1964	dobry
34	Portowa 22	10	330,39	1964	dobry
35	Portowa 26	26	890,81	1986	dobry
	Ogółem :	413	16205,43		

B.Wykaz lokali mieszkalnych w budynkach stanowiących 100% własności Gminy Sandomierz.

Lp	Adres budynku	Ilość lokali mieszkalnych w szt.	Powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych w m ²	Rok budowy	Stan techniczny budynku
1	Mickiewicza 1	1	29,30	1935	dostateczny
2	Rynek 2	7	360,63	1980	dobry
3	Rynek 3	6	234,14	1976	dobry
4	Rynek 3A	5	150,00	1976	dobry
5	Rynek 4	8	378,41	1975	dobry
6	Rynek 6	5	272,73	1976	dobry
7	Rynek 7	4	150,89	1979	dobry

8	Rynek 8	5	208,48	1978	dobry
9	Rynek 9	6	200,00	1975	dobry
10	Rynek 11	2	111,83	1975	dobry
11	Rynek 13/14	7	354,76	1961	dobry
12	Rynek 15	2	131,00	1972	dobry
13	Rynek 18	4	231,58	1973	dobry
14	Rynek 20	4	196,24	1980	dobry
15	Rynek 21	8	391,41	1972	dostateczny
16	Rynek 22	8	426,47	1972	dobry
17	Rynek 23	3	259,40	1980	dostateczny
18	Rynek 24	5	288,05	1973	dobry
19	Rynek 25/26	5	274,72	1973	dobry
20	Rynek 28	4	212,85	1969	dostateczny
21	Rynek 28A	5	276,00	1989	dobry
22	Rynek 29	4	146,50	1972	dostateczny
23	Rynek 30	8	400,85	1978	dobry
24	Rynek 31A	4	252,42	1976	dobry
25	Rynek 31B	5	278,34	1976	dobry
26	Opatowska 1	10	434,05	1978	dostateczny
27	Opatowska 2A	4	162,69	1980	dobry
28	Opatowska 4	5	208,64	1980	dobry
29	Opatowska 5	8	310,83	1972	dobry
30	Opatowska 6	5	189,43	1976	dobry
31	Opatowska 7	5	243,09	1976	dobry
32	Opatowska 11	8	300,00	1970	dostateczny
33	Opatowska 13	5	345,83	1987	dobry
34	Opatowska 15	8	538,35	1992	dobry
35	Opatowska 17	5	292,20	1985	dobry
36	Sokolnickiego 1	2	128,00	1985	dobry
37	Sokolnickiego 4	2	77,75	1974	dobry
38	Sokolnickiego 6	2	73,66	1980	dobry
39	Sokolnickiego 8	4	156,48	1980	dobry
40	Sokolnickiego 10	4	163,54	1978	dobry
41	Mariacka 8	1	72,30	1931	dostateczny
42	Zamkowa 2	7	330,70	1967	dobry
43	Zamkowa 4	6	200,89	1932	zły
44	Zamkowa 6	7	291,55	1983	dobry
45	Zamkowa 8	3	133,00	1983	dobry
46	Zamkowa 10	7	289,55	1979	dobry
47	Żydowska 8	8	331,60	1974	dobry
48	Poniatowskiego 4	7	267,72	1971	dobry
49	Długosza 2	8	267,70	1972	dobry
50	Długosza 4	5	236,05	1973	dobry
51	Krótką 1	6	259,00	1973	dobry

52	Katedralna 5	4	219,20	1980	dobry
53	Katedralna 7	4	294,45	1978	dobry
54	Podole 1	4	171,90	1932	zły
55	Podole 7	4	223,30	1934	zły
56	Kościuszki 1	10	496,41	1935	dobry
57	Puławiaków 10	1	99,00	1936	zły
58	Puławiaków 3	5	162,70	1955	dobry
59	Lubelska 27	11	491,10	1972	dobry
60	Lubelska 29	6	269,40	1975	dobry
61	Struga 2	5	250,91	1936	zły
62	Schinzla 7	21	894,20	2011	b. dobry
	Ogółem	342	16 094,17		

C. Wykaz lokali socjalnych stanowiących własność Gminy Sandomierz

Lp.	Adres budynku	Ilość lokali mieszkalnych w szt.	Powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych w m ²	Rok budowy	Stan techniczny
1	Browarna 2	4	124,00	1958	zły
2	Podwale Dolne 11	2	59,00	1932	zły
3	Staromiejska 1	6	169,14	1932	zły
4	Krakowska 10	2	68,00	1938	zły
5	Krakowska 12	1	73,11	1938	zły
6	Krukowska 3	4	98,00	1965	zły
7	Krukowska 5	4	98,00	1965	zły
8	Krukowska 9	4	100,00	1965	zły
9	Krukowska 11	4	100,00	1965	zły
10	Krukowska 13	4	100,00	1965	zły
11	Krukowska 19	4	100,00	1965	zły
12	Krukowska 27	4	98,00	1965	zły
13	Lubelska 29A	21	538,20	2008	dobry
14	Trześniowska 46	28	894,32	2011	b. dobry
15	Trześniowska 46A	28	894,32	2012	b. dobry
16	Lubelska 31A	4	101,11	2011	b. dobry
17	Lubelska 31B	9	278,51	2011	b. dobry
	Ogółem :	133	3.893,71		

§ 2. Prognoza wielkości zasobu mieszkaniowego.

1. Liczba komunalnych lokali mieszkalnych w latach 2012 – 2016 ulegać będzie zmianom. Z jednej strony będzie następowało zmniejszenie obecnego zasobu mieszkaniowego w związku

z kontynuacją sprzedaży lokali mieszkalnych oraz rozbiórką budynków ze względu na ich zły stan techniczny. Przewiduje się dokonanie likwidacji 3 budynków, głównie ze względu na ich niewłaściwy stan techniczny i nieopłacalność prowadzenia remontów. Z drugiej strony będzie zwiększał się mieszkaniowy zasób gminy. Wynikać to będzie z planowanych inwestycji budownictwa socjalnego, które uzależnione będzie, od pozyskania na ten cel środków, z budżetu państwa tj. Banku Gospodarstwa Krajowego.

2.Przewiduje się spadek liczby lokali mieszkalnych przeznaczonych na najem na czas nieoznaczony oraz wzrost liczby lokali socjalnych.

3.Do końca funkcjonowania programu liczba lokali socjalnych powinna wynosić 133-155. Aktualna liczbę i lokalizację lokali socjalnych obrazuje tabela C.

§ 3. Określenie stanu technicznego zasobu.

Stan techniczny posiadanych zasobów mieszkalnych jest zróżnicowany i zależy od wieku budynków, ich konstrukcji oraz wyposażenia w instalacje. Najstarsze budynki zostały wybudowane w 1917 roku i położone są w prawobrzeżnej części miasta. W obrębie Starego Miasta najstarszy budynek został wybudowany w 1931, natomiast najmłodszy w 1992 r. Budynki na Starym Mieście – będące 100% własnością gminy położone są w zabudowie szeregowej zwartej, w obszarze miasta lokacyjnego, chronionej wpisem do rejestru zabytków. Są w średnim stanie technicznym, w większości wyposażone są w instalacje : centralnego ogrzewania z lokalnych kotłowni gazowych, wodno – kanalizacyjne, gazowe i elektryczne. Wymagają przeprowadzenia remontu i modernizacji w zakresie : wymiany pokryć dachowych, obróbek blacharskich, wymiany stolarki okiennej i drzwiowej, odnowienia elewacji i klatek schodowych. Do chwili obecnej został sprzedany 1 budynek o funkcji użytkowo-mieszkalnej. Budynki wspólnot mieszkaniowych, z udziałem gminy, są w dobrym stanie technicznym. W ramach istniejących zasobów mieszkaniowych, występują lokale pełno standardowe, wyposażone we wszystkie media instalacyjnej urządzenia techniczne oraz lokale o obniżonym standardzie z niepełnym wyposażeniem.

§ 4. Zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych

1.Gmina zobowiązana jest do realizacji zadań wynikających z ustawy tj. do zapewnienia lokali socjalnych i zamiennych, a także zaspokajania potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach.

2.W ramach zabezpieczenia potrzeb lokalowych dla najuboższych mieszkańców gminy – również najemców lokali mieszkalnych , a także w celu realizacji prawomocnych wyroków eksmisyjnych podejmowane są działania w celu zabezpieczenia lokali socjalnych. I tak, w 2008 roku został wybudowany budynek mieszkalny, z 21 lokalami socjalnymi przy ul. Lubelskiej 29A, w 2011 roku zostały wybudowane i oddane do użytku 3 budynki mieszkalne, z 41 lokalami socjalnymi przy ul. Trześniowskiej 46 i Lubelskiej 31A, 31B, natomiast na przełomie roku 2011/2012 r. został wybudowany i oddany do użytku 1 budynek mieszkalny, a 28 lokalami socjalnymi przy ul.

Trześniowskiej 46A.W związku z podjęciem działań, mających na celu likwidację budynków – baraków, usytuowanych przy ul. Krukowskiej, do lokali socjalnych przy ul. Lubelskiej 31A i 31B zostało przekwaterowanych 13 rodzin narodowości romskiej. Natomiast do lokali socjalnych przy ul. Lubelskiej 29A i Trześniowskiej 46, 46A zostały skierowane i zawarte umowy najmu z osobami: o niskich dochodach, posiadającymi wyroki eksmisyjne orazz osobami, które ucierpiały w czasie powodzi w 2010 r. i nie miały zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych. W celu zwiększenia zasobu mieszkaniowego, Gmina w 2010 r. wykonała nadbudowę dwóch budynków mieszkalnych przy ul. Lubelskiej 27 i 29, uzyskując w ten sposób, dodatkowych 6 lokali mieszkalnych.

3.W istniejącym zasobie mieszkaniowym gminy, pozyskuje się do ponownego zasiedlenia lokale mieszkalne, uzyskane w wyniku tzw. naturalnego ruchu ludności w liczbie od 6 – 10 lokali w skali roku. Umowy najmu na te lokale, po uprzednim wywieszeniu informacji o wolnym lokalu mieszkalnym, na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego, zawierane sąz osobami, które spełniają kryteria wynikające z Uchwały Nr XXII/183/2008 Rady Miasta Sandomierza z dnia 28 maja 2008 r. w sprawie „ ustalania zasad wynajmowania lokaliwchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy”.

4.Gmina w celu realizacji zadań wynikających z art. 4, 14 i 20 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego może wynajmować mieszkania od innych właścicieli, a następnie podnajmować je mieszkańcom. Wysokość czynszu w takich lokalach może odpowiadać poziomowi stawek czynszu obowiązujących w zasobach gminy. Możliwy jest również czynsz według stawki jak za lokale socjalne dla rodzin najuboższych oraz osób które posiadają prawomocne wyroki eksmisyjne. Wówczas Gmina opłaca czynsz właścicielowi nieruchomości na poziomie ustalonym w umowie od całej wynajmowanej powierzchni, a od lokatora pobiera czynsz obowiązujący w mieszkaniowym zasobie gminy, eliminując dopłaty do czynszu na zasadach określonych w niniejszym programie.

5.Pomieszczenia tymczasowe.

1.Z dniem 17 listopada 2011 r. weszły w życie przepisy nowelizacji ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2005 r. Nr 31 poz. 266 z późn. zm.), stanowiącej realizację orzeczeń Trybunału Konstytucyjnego.

2.Zmiany w ustawie o ochronie praw lokatorów polegają min. za wprowadzeniu pojęcia „pomieszczenia tymczasowego” oraz wprowadzeniu zasady, że w przypadku wykonania przez komornika wyroku eksmisyjnego o opróżnieniu lokalu wobec osób, którym sąd nie przyznał prawa do lokalu socjalnego, gmina wskazuje pomieszczenie tymczasowe, noclegownię, albo schronisko lub inną placówkę zapewniającą miejsce noclegowe chyba, że takie pomieszczenie odpowiadające wymogom pomieszczenia tymczasowego wskazał wierzyciel, dłużnik lub osoba trzecia.

3. Na podstawie nowelizacji ustawy, gminy zostały zobowiązane do tworzenia pomieszczeń tymczasowych, które przeznacza się na wynajem. W związku z powyższym Gmina Sandomierz rozważy możliwość wykorzystania części lokali socjalnych na pomieszczenia tymczasowe.

6. Mieszkania chronione

Na podstawie Ustawy z dnia 19.08.1994 r. o ochronie zdrowia psychicznego (tekst jednolity Dz. U. z 2011 r. Nr 231, poz. 1375 z późn.zm.), w związku z rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 28.12.2010 r. w sprawie Narodowego Programu Ochrony Zdrowia Psychicznego (Dz. U. z 2011 r. Nr 24, poz. 128) oraz Uchwały Nr XIV/141/2011 Rady Miasta Sandomierza z dnia 21.12.2011 r. w sprawie przyjęcia Programu Ochrony Zdrowia Psychicznego dla Miasta Sandomierza na lata 2011-2015, na gminie spoczął obowiązek, wyodrębnienia z posiadanego zasobu mieszkań chronionych dla osób z zaburzeniami psychicznymi, będących pod opieką lekarza i mających na celu przystosowanie się do życia w społeczeństwie. W związku z powyższym Gmina Sandomierz, rozważy możliwość wyodrębnienia z mieszkaniowego zasobu - według potrzeb, części lokali mieszkalnych, z przeznaczeniem na mieszkania chronione.

7. Gmina może uzyskać dofinansowanie na zakup, budowę, remont lub przebudowę oraz zmianę sposobu użytkowania budynków z Banku Gospodarstwa Krajowego, w wyniku którego powstaną nowe lokale socjalne, mieszkania chronione, noclegownie i domy dla bezdomnych.

§ 5

Analiza potrzeb mieszkaniowych

1. Według stanu na dzień 30.04.2012r., aby zrealizować pomoc obowiązkową związaną z koniecznością wykonania prawomocnych orzeczeń sądowych, Gmina powinna zapewnić 40 lokali socjalnych. Rocznie wpływa około 5-8 nowych wyroków sądowych o eksmisję.

2. W ramach zadania własnego polegającego na tworzeniu warunków do zaspakajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej, Gmina jest zobowiązana do udzielenia pomocy fakultatywnej. Największe oczekiwania społeczne w przedmiocie pomocy Gminy w rozwiązywaniu problemów mieszkaniowych dotyczą rodzin nie posiadających własnego mieszkania oraz osiągających niskie dochody.

3. Zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych na zasadach ogólnych, następuje na podstawie uchwały Nr XXII/183/2008 Rady Miasta Sandomierza z dnia 28 maja 2008 roku w sprawie : ustalania zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy". Duże zapotrzebowanie występuje na lokale socjalne. Aktualnie pomocy Gminy oczekuje 291 rodzin umieszczonych na wykazie osób zakwalifikowanych do wynajmu lokalu komunalnego, 88 rodzin o niskich dochodach na wynajem lokalu socjalnego i 32 rodziny oczekujące na zmianę lokalu.

4.Z analizy danych z lat 2007 -2011 wynika, że liczba wniosków o pomoc mieszkaniową, kształtuje się na poziomie ok. 35-45 wniosków rocznie. W kolejnych latach nie przewiduje się większych zmian w liczbie nowych wniosków o pomoc mieszkaniową.

Załącznik nr 3
do uchwały Nr XIX/198/2012
Rady Miasta Sandomierza
z dnia 20 czerwca 2012 r.

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

§ 6

Analiza potrzeb i plan remontów zasobu mieszkaniowego.

1. Rozeznanie stanu technicznego zasobów mieszkaniowych i systematyczne szacowanie stopnia zużycia budynków pozwala na racjonalne planowanie remontów bieżących i kapitalnych oraz prawidłowe zarządzanie substancją mieszkaniową.

2. Czynniki mającymi istotny wpływ na stan techniczny mają m.in. wiek budynku, rodzaj zabudowy, rodzaj pokrycia dachowego, sposób utrzymania budynków i sposób ich użytkowania przez samych lokatorów.

3. Z punktu widzenia istniejących potrzeb remontowych można je podzielić na bieżące oraz okresowe. Należy przyjąć, że zabiegi konserwacyjne muszą być prowadzone we wszystkich posiadanych budynkach, niezależnie od wieku i ogólnego stanu technicznego. W przypadku potrzeb okresowych, będą się one głównie koncentrować w sferze remontów kapitalnych, a także pośrednich i zabezpieczających.

4. Potrzeby remontowe są duże i występują w zróżnicowanym zakresie. Wiele budynków, usytuowanych na Starym Mieście – stanowiące 100% własności gminy, wymaga odnowienia elewacji, kompleksowej wymiany stolarki okiennej i drzwiowej, wymiany pokryć dachowych, obróbek blacharskich, modernizacji kominów wentylacyjnych.

5. W pierwszej kolejności, powinny być objęte remontem, w zakresie wymiany pokrycia dachowego, budynki usytuowane na Starym Mieście takie jak : Zamkowa 10, Rynek 23, Rynek 30, Rynek 4, Rynek 28, Rynek 3A, Długosza 2 i 2A, Rynek 10, Mickiewicza 1, Browarna 2 wraz robotami towarzyszącymi .

6. Dużych nakładów finansowych wymagają lokale mieszkalne odzyskiwane najczęściej w wyniku eksmisji bądź śmierci najemcy. Są to lokale przeważnie bardzo zniszczone, wymagające wykonania obszernego zakresu robót.

7. Budynki wspólnot mieszkaniowych z udziałem gminy są w dobrym stanie technicznym. W większości zostały wyremontowane ze środków funduszu remontowego oraz ze środków kredytu termomodernizacyjnego. Pozostałe remonty wynikają z uchwał wspólnot mieszkaniowych podjętych w tym zakresie.

8. Przy planowaniu remontów do realizacji w danym roku, konieczne będzie zabezpieczenie środków finansowych na przeprowadzenie remontów lokali odzyskiwanych, których konieczność wykonania występuje każdego roku. Jednak zarówno ilość jak i zakres tych remontów jest bardzo trudna do przewidzenia w okresie funkcjonowania programu.

9. Pozyskiwane wpływy z opłat czynszowych w okresie najbliższych czterech lat, głównie z powodu sukcesywnego ubożenia mieszkańców, uniemożliwiającego egzekucję należności, umożliwią realizację robót z zakresu bieżącego utrzymania zasobu, co spowoduje utrzymanie zasobu na dotychczasowym poziomie. Środki finansowe gminy przeznaczone na remonty pozwolą na sukcesywną poprawę stanu technicznego zasobu.

Prognozowane nakłady na remonty i modernizacje zasobu mieszkaniowego gminy na lata 2012-2016.

	2012	2013	2014	2015	2016
Nakłady (w tys. zł)	490	450	400	450	350

Załącznik nr 4
do uchwały Nr XIX/198/2012
Rady Miasta Sandomierza
z dnia 20 czerwca 2012 r.

IV. Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych w latach 2012 –2016

§ 7

Dotychczasowa polityka w zakresie sprzedaży lokali mieszkalnych.

1.Sprzedaż lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy realizowana jest w oparciu o przepisy ustaw : z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651 z późn.zm.) z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 z późn. zm.) oraz o uchwałę Nr IV /36/2003 Rady Miasta Sandomierza z dnia 26 marca 2003 r. w sprawie określenia zasad sprzedaży lokali mieszkalnych w budynkach stanowiących własność Gminy Sandomierz oraz wyrażenia zgody na udzielenie bonifikaty (ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Świętokrzyskiego z 2003 r. Nr 97, poz. 958 z późn. zm.).

2.Przedmiotem sprzedaży są samodzielne lokale mieszkalne w budynkach stanowiących własność Gminy Sandomierz wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej.

3.Zgodnie z art. 34 ust. 1 pkt. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2004 r. Nr 261. Poz. 2603 z późn.zm.) pierwszeństwo w nabywaniu lokali mieszkalnych przeznaczonych do sprzedaży, przysługuje najemcom lokali, z którymi umowy najmu zawarte zostały na czas nieoznaczony.

4.Wartość lokalu ustalana jest przez rzeczoznawcę majątkowego , przy uwzględnieniu cen wolnorynkowych nieruchomości. Przy sprzedaży mieszkań komunalnych, stosowana jest bonifikata w wysokości 80% od ceny ustalonej przez rzeczoznawcę majątkowego, w przypadku wpłaty jednorazowej lub 70% w przypadku rozłożenia płatności na raty.

5.Ze sprzedaży wyłączone są lokale socjalne oraz do czasu opracowania odrębnego trybu sprzedaży lokale mieszkalne w budynkach komunalnych położonych w obrębie Starego Miasta Sandomierza.

§ 8

Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych.

1.Prognozę sprzedaży mieszkań stanowiących zasób gminy sporządzono na podstawie analizy danych z lat ubiegłych.

2.Planuje się sprzedaż lokali mieszkalnych w latach 2012 – 2016 na poziomie :

Rok sprzedaży	• Adres budynków	Ilość przeznaczonych mieszkań do sprzedaży	Planowana ilość sprzedanych mieszkań
2012	<ul style="list-style-type: none"> • Ogrodowa 4,6 • Słowackiego 4,5,13,15,16,20,22,28 • Mickiewicza 11,17,19,21,25,27,31,35 • Kosęty 1,2,3,10 • Portowa 6,8,16,18,20,22,26 • Żółkiewskiego 3c • T. Króla 6,8 • Czachowskiego 9,14 • Lubelska 27,29 • Razem 	11 67 70 18 68 21 119 9 23 406	1 3 4 2 3 2 4 1 - 20
2013	<ul style="list-style-type: none"> • Ogrodowa 4,6 • Słowackiego 4,5,13,15,16,20,22,28 • Mickiewicza 11,17,19,21,25,27,31,35 • Kosęty 1,2,3,10 • Portowa 6,8,16,18,20,22,26 • Żółkiewskiego 3c • T. Króla 6,8 • Czachowskiego 9,14 • Lubelska 27, 29 • Razem 	10 64 66 16 65 19 115 8 23 386	1 4 4 2 4 2 5 2 6 30
2014	<ul style="list-style-type: none"> • Ogrodowa 4,6 • Słowackiego 4,5,13,15,16,20,22,28 • Mickiewicza 11,17,19,21,25,27,31,35 • Kosęty 1, 2, 3,10 • Portowa 6,8,16,18,20,22,26 • Żółkiewskiego 3c • T. Króla 6,8 • Czachowskiego 9,14 • Lubelska 27,29 • Razem 	9 60 62 14 61 17 110 6 17 356	2 5 5 2 3 3 5 3 - 28
2015	<ul style="list-style-type: none"> • Ogrodowa 4,6 • Słowackiego 4,5,13,15,16,20,22,28 • Mickiewicza 	7 55	2 5

	<ul style="list-style-type: none"> 11,17,19,21,25,27,31,35 • Kosety 1,2,3,10 • Portowa 6,8,16,18,20,22,26 • Żółkiewskiego 3c • T. Króla 6,8 • Czachowskiego 9,14 • Lubelska 27,29 • Razem 	57 12 58 14 105 3 17 328	5 3 3 3 6 2 - 29
2016	<ul style="list-style-type: none"> • Ogrodowa 4,6 • Słowackiego 4,5,13,15,16,20,22,28 • Mickiewicza 11,17,19,21,25,27,31,35 • Kosety 1,2,3,10 • Portowa 6,8,16,18,20,22,26 • Żółkiewskiego 3c • T. Króla 6,8 • Czachowskiego 9,14 • Lubelska 27,29 • Razem 	5 50 52 9 55 11 99 1 17 299	2 4 5 4 5 2 6 1 - 30

§ 9

W dalszym ciągu realizowany będzie proces sprzedaży komunalnych lokali mieszkalnych, mający na celu pełną prywatyzację zasobów mieszkaniowych Gminy Sandomierz. Sprzedaż mieszkań na rzecz dotychczasowych najemców pozwoli na pełną prywatyzację nieruchomości, co spowoduje zmniejszenie wydatków na utrzymanie części wspólnych budynku i remonty. Środki uzyskane ze sprzedaży mieszkań zwiększą dochody budżetowe gminy. Gmina jako jeden ze współwłaścicieli wchodzący do wspólnoty mieszkaniowej partycypuje w kosztach zarządu nieruchomościąmi wspólnymi wydatkach na fundusz remontowy, proporcjonalnie do posiadanego udziału w nieruchomości.

Załącznik nr 5
do uchwały Nr XIX/198/2012
Rady Miasta Sandomierza
z dnia 20 czerwca 2012 r.

V. Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.

§ 10

1.Zgodnie z zapisami ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity Dz. U. z 2005 r. Nr 31 poz.266 z późn zm) w lokalach wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy lub innych jednostek samorządu terytorialnego oraz stanowiących własność Skarbu Państwa lub państwowych osób prawnych właściciel samodzielnie ustala stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu.

2.W myśl zapisów obowiązującej ustawy ogranicznikiem wysokości czynszu za lokale mieszkalne jest 3% wartości odtworzenia lokalu, liczonego w skali roku. Przez koszt odtworzenia należy rozumieć średni koszt budowy 1 m² powierzchni lokalu na terenie danego województwa. Koszt ten ustalany jest przez Wojewodę i podawany do publicznej wiadomości co 6 miesięcy w formie obwieszczenia. Aktualna wartość odtworzeniowa lokalu na terenie województwa świętokrzyskiego za okres od 01 kwietnia 2012 r. do 30 września 2012 r. wynosi 2 928,98 zł. Zgodnie z ustawową granicą 3% wartości odtworzeniowej, maksymalna miesięczna stawka czynszu w Gminie dla lokali komunalnych może wynosić 7,32 zł/m².

3.Wysokość stawki bazowej czynszu za 1 m² w lokalach pełno standardowych, wyposażonych we wszystkie instalacje, od 01 lipca 2012 roku wynosić będzie 4,36 zł.

4.Na podstawie ustawy z dnia 21.06.2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego przy ustalaniu wysokości stawek czynszu najmu za lokale mieszkalne utrzymuje się dotychczasowy system obniżek stawki bazowej czynszu za 1 m² w sposób następujący :

Lp	Nazwa czynnika obniżającego	Wysokość obniżki w %
1	Położenie lokalu :kondygnacja - suterena	10 %
2	Brak instalacji wodociągowo - kanalizacyjnej	10%
3	Brak c centralnego ogrzewania	10%
4	Brak instalacji gazowej	5%
5	Ciemna kuchnia	5%
6	Brak EC lub łazienki	5 % za każdy
7	Rezygnacja lokatorów ze sprzątnięcia klatki schodowej, korytarzy piwnicznych, pralni, suszarni przez zarządcę budynków (w przypadku rezygnacji wszystkich najemców budynku)	10%

5. Wysokość stawki bazowej czynszu dla zasobu mieszkaniowego Gminy Sandomierz za 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych ustala Burmistrz Miasta Sandomierza w drodze zarządzenia, na podstawie postanowień niniejszej uchwały.

6. Przyjmuje się, że stawka bazowa czynszu nie będzie podwyższana częściej niż 1 raz w roku. Wzrost stawki bazowej czynszu, nie może przekroczyć 10% w skali roku, stawki obowiązującej. Stawka czynszu za lokal socjalny nie może przekroczyć 50% najniższego czynszu w gminnym zasobie mieszkaniowym. Podwyższanie czynszu, z wyjątkiem opłat niezależnych od właściciela, nie może być dokonywane częściej niż co 6 miesięcy. Oprócz czynszu najemca zobowiązany jest do uiszczania opłat związanych z eksploatacją lokalu niezależnych od właściciela tj. za dostawę energii cieplnej, zimnej i ciepłej wody, odbiór ścieków oraz wywóz nieczystości stałych. Czynsz najmu oraz opłaty niezależne od właściciela najemca zobowiązany jest uiszczać do 10 – go dnia każdego miesiąca z góry, z wyjątkiem gdy strony ustaliły inaczej.

7. W przypadku przekwalifikowania lokalu socjalnego na pomieszczenie tymczasowe, stawka czynszu za ten lokal obowiązywać będzie w wysokości takiej jak za lokal socjalny.

8. Osoby zajmujące lokal mieszkalny bez tytułu prawnego są obowiązane co miesiąc opłacać odszkodowanie. Odszkodowanie to odpowiada wysokości czynszu.

9. W przypadkach uzasadnionych względami społecznymi, w szczególności takimi jak : wiek, stan zdrowia oraz wysokość dochodu gospodarstwa domowego, Burmistrz Sandomierza może odstąpić od podjęcia procedury eksmisyjnej wobec osób, które utraciły uprawnienia do dalszego zajmowania lokalu socjalnego z uwagi na nie spełnianie kryterium dochodowego określonego w uchwale w sprawie „ustalania zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy”. Warunkiem odstąpienia od procedury eksmisyjnej, jest terminowe opłacanie czynszu i innych opłat niezależnych od właściciela, za zajmowanie lokalu bez tytułu prawnego oraz uregulowanie zaległości czynszowych na podstawie zawartej z najemcą ugody, w sprawie rozłożenia spłaty zadłużenia na raty. Na wniosek osoby, wobec której z przyczyn nie płacenia czynszu, została wypowiedziana umowa najmu lub orzeczona eksmisja

z lokalu, dopuszcza się możliwość ponownego zawarcia umowy najmu, dotychczas zajmowanego lokalu, w przypadku uregulowania zadłużenia czynszowego i kosztów sądowych.

10. W stosunku do osób znajdujących się w trudnej sytuacji materialnej stosuje się system dodatków mieszkaniowych, z zachowaniem ustawowych warunków ich przyznawania.

11. Ustala się, że z wnioskiem o obniżkę stawki czynszowej o której mowa w art. 7 ust. 2 ustawy „o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego” mogą występować najemcy lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy w przypadku, gdy stawka czynszu odpowiadać będzie 3% wartości odtworzeniowej lokalu. Obniżki czynszu będą regulowane odrębnym zarządzeniem Burmistrza Miasta Sandomierza. Aktualnie najemcy w celu zmniejszenia obciążeń związanych z utrzymaniem lokalu mogą korzystać z dodatku mieszkaniowego.

Załącznik nr 6
do uchwały Nr XIX/198/2012
Rady Miasta Sandomierza
z dnia 20 czerwca 2012 r.

VI. Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy na lata 2012-2016.

§ 10

Na podstawie aktu założycielskiego z dnia 30.06.1997 r. – Akt Notarialny Rep. A Numer 2211/1997 z późniejszymi zmianami, na terenie Gminy Sandomierz funkcjonuje spółka – Przedsiębiorstwo Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Sandomierzu Spółka z o.o., której 100% udziałowcem jest Gmina Sandomierz. Spółka ta powstała między innymi w celu świadczenia usług w zakresie „gospodarki komunalnej zasobami mieszkaniowymi – zarządzanie nieruchomościami. Spółka PGKiM od początku swojego istnienia zajmuje się zarządzaniem i administrowaniem mieszkaniowym zasobem Gminy Sandomierz. W ciągu ostatnich kilku lat, Gmina zlecała ww. spółce, usługi po przeprowadzeniu przetargu nieograniczonego, zgodnie z ustawą Prawo zamówień publicznych.

2.Przedstawiciele doktryny i środowisk zajmujących się problematyką spółek komunalnych, w ciągu ostatnich kilku lat, wypracowali stanowisko w świetle którego, umowa zawarta pomiędzy jednostką samorządu terytorialnego, a własną spółką nie stanowi zamówienia publicznego i nie wymaga wyłonienia wykonawcy, w trybie przetargu nieograniczonego. Zgodnie z opiniami wyrażonymi między innymi przez : Ogólnopolską Izbę Gospodarki Nieruchomościami w Gdańsku, Urzędu Zamówień Publicznych oraz orzecznictwa ETS – „spółka handlowa”, której wszystkie udziały kapitału zakładowego posiada Gmina, może zarządzać nieruchomościami stanowiącymi 100% własności Gminy- gdzie spółka jako odrębny podmiot podpisuje umowę z Gminą –w której winny być określone obowiązki stron i opłaty za czynności zarządzania.

3.Powierzenie przez jednostkę samorządu terytorialnego zadań zleconych, komunalnej spółce prawa handlowego, w celu wykonywania tych zadań nie stanowi udzielenia zamówienia publicznego w rozumieniu art. 2 pkt.13 ustawy Prawo zamówień publicznych i nie wymaga stosowania procedur udzielania zamówień publicznych.

4.Na podstawie art. 3 art.7 ust.1, pkt.1, art.9 ust.4, art.30 ust.1 i 2 pkt.2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz.1591 z późn.zm.) art. 3 ust.1 ustawy z dnia 20 grudnia 1996 r. o gospodarce komunalnej (t.j. Dz. U. z 2011 r. Nr 45, poz.236 z późn.zm.), art. 189 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2010 r. Nr 102, poz.651 z późn.zm.) została uchwalona przez Radę Miasta Sandomierza Uchwała Nr XVII/164/2012 z dnia 21 marca 2012 r. w sprawie powierzenia Przedsiębiorstwu Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Sandomierzu Spółka z o.o. zarządzania i administrowania budynkami i lokalami będącymi

własnością Gminy Sandomierz oraz zawarta z ww. Przedsiębiorstwem na czas nieoznaczony umowa „ o powierzenie zarządzaniai administrowania budynkami i lokalami będącymi własnością Gminy Sandomierz”. Przedmiotową umowę PGKiM w Sandomierzu Spółka z o.o. zostało zobowiązane m. in. do : realizowania obowiązków związanych z właściwym utrzymaniem powierzonego zasobu, utrzymania stanu technicznego nieruchomości zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane, przygotowywanie wypowiedzeń i doręczanie zawiadomień o zmianach w opłatach czynszu najmu i innych świadczeń dla najemców komunalnych lokali mieszkalnych, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie zarządzeniami Burmistrza Miasta Sandomierza, zawieraniu umów o dostawę mediów do budynków, przeprowadzania remontów i modernizacji - na podstawie ustawy Prawo zamówień publicznych, powierzonego zasobu jako „inwestor zastępczy”, czynności związanych z konserwacją i usuwaniem awarii.

Załącznik nr 7
do uchwały Nr XIX/198/2012
Rady Miasta Sandomierza
z dnia 20 czerwca 2012 r.

VII. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej na lata 2012–2016 oraz wpływy z gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

§ 11

1.Podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej są dochody gminy z tytułu :

- czynszów najmu za lokale mieszkalne,
- czynszów najmu za lokale użytkowe,
- środki budżetowe gminy.

2.Dodatkowymi źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej będą :

- środki budżetu państwa na realizację budownictwa socjalnego.

Prognozowane przychody gminy, z tytułu wpływów opłat czynszowych za najem lokali mieszkalnych i użytkowych na lata 2012–2016, z uwzględnieniem corocznej podwyżki czynszu z lokali mieszkalnych do 10% i czynszu z lokali użytkowych o średnioroczny wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłoszony przez Prezesa GUS w skali roku, przy założeniu 90% ściągłości czynszu z lokali mieszkalnych i użytkowych :

Wyszczególnienie	2012	2013	2014	2015	2016
Średni wpływ z czynszów ogółem w zł , w tym	2.918112	3.011490	3.125926	3.238459	3.371235
Czynsz – lokale mieszkalne w zł -brutto	1.533311	1.582376	1.642506	1.701636	1.771403
Czynsz za lokale użytkowe w zł - brutto	1.384801	1.429114	1.483420	1.536823	1.599832

Załącznik nr 8
do uchwały Nr XIX/198/2012
Rady Miasta Sandomierza
z dnia 20 czerwca 2012 r.

VIII. Wysokość wydatków na lata 2012 – 2016, 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.

§ 12

1.Przychody z tytułu czynszów za lokale mieszkalne nie pokrywają wydatków ponoszonych na utrzymanie zasobu mieszkaniowego. Niedobory pokrywane są z czynszów za lokale użytkowe oraz środków z budżetu miasta.

2.Koszty utrzymania mieszkaniowego zasobu gminy jak i koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także wydatki inwestycyjne w latach 2012 – 2016 przedstawia poniższa tabela :

Prognozowane wydatki na remonty w budynkach komunalnych i we wspólnotach mieszkaniowych na lata 2012 – 2016

Lp	Wyszczególnienie	2012	2013	2014	2015	2016
		Kwota zł	Kwota zł	Kwota zł	Kwota zł	Kwota zł
1	Planowane wydatki remontowe w budynkach komunalnych	490.000	450.000	400.000	450.000	350.000
2	Zaliczki na fundusz remontowy we wspólnotach mieszkaniowych	175.900	173.400	172.100	170.500	170.000
3	Ogółem planowane wydatki remontowe w zasobie mieszkaniowym Gminy Sandomierz	665.900	623.400	572.100	620.500	520.000

Planowane koszty bieżącego utrzymania i remontu zasobu mieszkaniowego, koszty eksploatacji i administrowania na lata 2012 – 2016

Lp	Rodzaje kosztów	2012	2013	2014	2015	2016
		Kwota zł	Kwota zł	Kwota zł	Kwota zł	Kwota zł
1	Wydatki związane z kosztami administrowania (zarządzania zasobem gminy)	969168	995181	1.031000	1062000	1098500
2	Opłaty za gaz i energię elektryczną	91600	95800	97200	98400	99800
3	Udział Gminy w kosztach	339782	337282	335982	334382	333882

	eksploatacyjnych budynków wspólnot Mieszkaniowych (zaliczki na koszt eksploatacji)					
4	Udział Gminy w kosztach remontowych budynków wspólnot Mieszkaniowych (zaliczki na fundusz remontowy)	175.900	173.400	172.100	170.500	170.000
	Razem	1576450	1601663	1636282	1665282	1702182

3.Czynniki mające wpływ na wysokość prognozowanych kosztów to :

- inflacja,
- zmieniająca się wielkość zasobu

Załącznik nr 9
do uchwały Nr XIX/198/2012
Rady Miasta Sandomierza
z dnia 20 czerwca 2012 r.

IX. Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Sandomierz.

§ 13

Pozostałe działania dla poprawy gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Sandomierz

W ramach działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Sandomierz należy przyjąć :

- 1.prowadzenie właściwej polityki remontowej budynków i lokali mieszkalnych, z uwzględnieniem potrzeb i możliwości budżetowych gminy oraz wspólnot mieszkaniowych,
- 2.wynajem lokali w zamian za wykonanie remontu we własnym zakresie i na własny koszt przez przyszłego najemcę,
- 3.wynajem lokali za spłatę zadłużenia po poprzednim eksmitowanym najemcy,
- 4.dostosowanie standardu i wielkości lokalu mieszkalnego do możliwości finansowych i stanu rodzinnego najemcy, w tym stworzenia rodzinom posiadającym odpowiednie zasoby finansowe, a zajmującym lokale socjalne lub o niskim standardzie, możliwości polepszenia warunków mieszkaniowych poprzez zamianę,
- 5.umożliwienie najemcom posiadającym zadłużenie z tytułu najmu, zamianę lokalu mieszkalnego,
- 6.prowadzenie otwartej polityki wzajemnych zamian lokali mieszkalnych na zasadach dobrowolności, a w szczególnych przypadkach przy pomocy innych organów,
7. zmniejszenie liczby wspólnot mieszkaniowych z niskim udziałem Gminy,
- 8.racjonalna polityka czynszowa z uwzględnieniem, optymalnej wartości odtworzeniowej oraz sytuacji społeczno – socjalnej mieszkańców i lokatorów zasobu,
- 9.wynajem lokali mieszkalnych od różnych podmiotów dysponujących mieszkaniem,
- 10.nabywanie budynków i ich adaptacja na cele mieszkaniowe,
- 11.wspieranie budownictwa indywidualnego i wielorodzinnego poprzez rozbudowę infrastruktury technicznej oraz udostępnienia nieruchomości budowlanych dla potrzeb indywidualnego i zbiorowego budownictwa mieszkaniowego.

Podsumowanie :

Problem mieszkaniowy to przede wszystkim problem ludzi ubogich i średnio sytuowanych materialnie. Grupy te nie są w stanie rozwiązywać samodzielnie swoich spraw mieszkaniowych. Znaczenie decydujące dla poprawy sytuacji mieszkaniowej, będzie miało przyznanie sektorowi mieszkaniowemu, rzeczywistego priorytetów polityce gospodarczej gminy, czego potwierdzeniem musi być wzrost wspomagania środkami publicznymi, tak państwa jak i samorządu gminnego.

Wobec procesu prywatyzacji zasobów, rosnącej skali potrzeb, niezbędne jest kontynuowanie budowy domów czynszowych i budynków socjalnych. Mieszkania komunalne powinny spełniać wymogi efektywności utrzymania przez rodziny dające gwarancję opłacania czynszu najmu.

Niezbędne jest kontynuowanie budownictwa socjalnego dla rodzin (osób) spełniających wymogi pierwszeństwa w uzyskaniu takiego mieszkania. Uzupelnieniem nowego budownictwa będą lokale odzyskiwane z naturalnego ruchu ludności.

Zwiększenia skuteczności egzekucji zobowiązań w zakresie najmu lokali mieszkalnych i użytkowych – windykacja należności.