

**UCHWAŁA NR VIII/62/2019
RADY MIEJSKIEJ W SULEJOWIE**

z dnia 11 kwietnia 2019 r.

**w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy
Sulejów na lata 2019-2023**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 506) w związku z 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 2018 r. poz. 1234, poz. 1496) Rada Miejska w Sulejowie uchwała, co następuje:

§ 1. Uchwała się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Sulejów na lata 2019-2023 stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Sulejowa.

§ 3. Uchwała podlega publikacji w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego.

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

**NIE BUDZI ZASTRZEŻEN
POD WZGLĘDEM
FORMALNO-PRAWNYM**



Przewodniczący Rady
Miejskiej w Sulejowie

Bartosz Borkowski

Piotr Organka

radca prawny

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Sulejów na lata 2019 - 2023

DZIAŁ I.
Postanowienia ogólne

§ 1. 1. Obowiązek uchwalenia przez Radę Miejską w Sulejowie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem wynika z art. 21 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu Cywilnego (Dz. U. z 2018 r. poz. 1234, 1496).

2. Wskazana wyżej ustawa definiuje zasób mieszkaniowy gminy, na który składają się nieruchomości stanowiące własność gminy albo gminnych osób prawnych lub spółek handlowych utworzonych z udziałem gminy, z wyłączeniem towarzystw budownictwa społecznego, a także lokale pozostające w posiadaniu samoistnym tych podmiotów.

§ 2. 1. Głównym celem wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy jest określenie podstawowych założeń i wytycznych działania Gminy zabezpieczających racjonalne gospodarowanie posiadanym zasobem mieszkaniowym.

2. Racjonalne gospodarowanie zasobem mieszkaniowym służyć ma realizacji zadania własnego gminy polegającego na tworzeniu warunków do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej poprzez zapewnienie lokali socjalnych i lokali zamiennych traktowane jako priorytet wobec ustawowego obowiązku gminy, a także w miarę możliwości zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach. Zaspokajanie potrzeb wspólnoty samorządowej to również umożliwienie mieszkańcom swobodnego pozyskiwania mieszkań o standardzie zapewniającym właściwy poziom warunków życiowych oraz kosztach nabycia i eksploatacji odpowiadających ich możliwościom finansowym. Wynika z tego, że działania gminy winny obejmować bardzo zróżnicowane pod względem dochodowym grupy ludności. Przykładowo, działania te można realizować poprzez udostępnianie terenów budowlanych. Za gospodarstwo domowe i dochód, o których mowa w niniejszym programie przyjmuje się gospodarstwo domowe i dochód w rozumieniu przepisów o dodatkach mieszkaniowych.

3. Racjonalne gospodarowanie zasobem mieszkaniowym wymaga zawodowego zarządzania nieruchomościami wchodzącymi w skład zasobu, polegającego na:

- 1) zapewnieniu właściwej gospodarki ekonomiczno-finansowej zasobu;
- 2) zapewnieniu bezpieczeństwa użytkowania i właściwej eksploatacji zasobu;
- 3) bieżącym administrowaniu zasobem;
- 4) utrzymaniu zasobu w stanie niepogorszonym zgodnie z jego przeznaczeniem;
- 5) uzasadnionym inwestowaniu w zasób.

§ 3. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Sulejów na lata 2019 -- 2023, zwany dalej Programem, swoim zakresem obejmuje:

- 1) prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne;
- 2) analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali;
- 3) planowaną sprzedaż lokali w kolejnych latach;
- 4) zasady polityki czynszowej;
- 5) sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy;
- 6) źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach;

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;

8) opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania zasobem mieszkaniowym gminy.

DZIAŁ II.

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy w latach 2019 - 2023 z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne

Rozdział 1.

Wielkość zasobu mieszkaniowego

§ 4. Na zasób mieszkaniowy Gminy Sulejów objęty wieloletnim programem składają się lokale mieszkalne będące własnością Gminy położone w budynkach stanowiących własność Gminy oraz w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy Sulejów, a także lokale socjalne.

§ 5. 1. Mieszkaniowy zasób Gminy wg stanu na dzień 01.01.2019 r. tworzą 33 budynki.

2. Dane liczbowe dotyczące wielkości mieszkaniowego zasobu Gminy wg rodzaju własności przedstawia poniższa tabela 1:

Tabela 1. Wielkość mieszkaniowego zasobu Gminy Sulejów.

Rodzaj własności	Ilość budynków	Ilość lokali		Powierzchnia użytkowa (m ²)	
		mieszkalnych	socjalnych	mieszkalna	socjalna
Własność Gminy w 100%	26	74	8	2816,01	265,80
Wspólnota Mieszkaniowa	7	14	-	527,70	-
Razem	33	88	8	3343,71	265,80

Rozdział 2.

Stan techniczny zasobu

§ 6. 1. Stan techniczny mieszkaniowego zasobu Gminy określają następujące kryteria:

- 1) wiek budynków;
- 2) wyposażenie techniczne budynków i lokali;
- 3) stan aktualny budynków i stopień ich zużycia.

2. Budynki stanowiące zasób mieszkaniowy Gminy należą do najstarszych w Sulejowie, szacuje się pomimo braku specjalistycznych ekspertyz, że stopień zużycia budynków oscyluje w granicach około 50%.

3. Z ogólnej liczby 33 budynków, wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy:

- 1) do miejskiej sieci wodociągowej podłączonych jest 33 budynki;
- 2) do kanalizacji miejskiej podłączonych jest 16 budynków;
- 3) odprowadza ścieki do szamb – 17 budynków.

4. Wskazanie na terenie Gminy Sulejów lokali o obniżonym standardzie jako lokale socjalne będzie następowało w drodze zarządzenia Burmistrza Sulejowa.

Rozdział 3.

Analiza zapotrzebowania na lokale mieszkalne i socjalne

§ 7. 1. Średniorocznie wpływa 10 wniosków o przyznanie lokalu mieszkalnego z mieszkaniowego zasobu Gminy.

2. Średniorocznie wpływa 1 do 2 wyroków sądowych zobowiązujących Gminę do zapewnienia lokalu socjalnego osobom eksmitowanym. Wzmoczona windykacja należności spowoduje większe zapotrzebowanie na lokale socjalne.

3. Przewidywane zapotrzebowanie na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne w Gminie w latach 2019-2023 przedstawia tabela 2.

Tabela 2. Przewidywane zapotrzebowanie na lokale socjalne i mieszkalne w latach 2014-2018

Podstawowe wskazania	Potrzeby na dzień 01.01.2019r.	Prognozowane potrzeby w latach				Razem lata 2019-2023
		2020	2021	2022	2023	
Rodziny do wykwaterowania z budynków do wyburzenia	-	-	-	-	-	-
Rodziny do wykwaterowania z budynków do remontu kapitalnego	3	-	-	-	-	3
Rodziny ubiegające się o lokal mieszkalny	28	10	10	10	10	68
Rodziny ubiegające się o lokal socjalny	3	2	2	2	2	11
Razem	34	12	12	12	12	82

DZIAŁ III.

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali z podziałem na kolejne lata 2019-2023.

Rozdział 4.

Analiza potrzeb remontowych i modernizacyjnych

§ 8. 1. Z oceny stanu technicznego wynika, że w większości budynków stan elementów szczególnie narażonych na warunki zewnętrzne oraz wpływających na bezpieczeństwo jest dobry. W części wykonano remonty dachów, kominów oraz instalacji elektrycznych i gazowych. Największe potrzeby remontowe występują w zakresie usuwania stanów zagrożeń (instalacje gazowe, elektryczne, przewody spalinowe i wentylacyjne, zalecenia opinii technicznych), zapewnienie szczelności pokryć dachowych, zapewnienie źródeł grzewczych, remonty zwalnianych lokali, wymiana stolarki, malowanie klatek schodowych..

2. Potrzeby w zakresie remontów budynków i lokali mieszkalnych pozostających w administrowaniu Miejskiego Zarządu Komunalnego w Sulejowie ustalane są przez Miejski Zarząd Komunalny w Sulejowie na podstawie stanu technicznego budynków w oparciu o wyniki corocznych i 5-letnich przeglądów technicznych wykonywanych zgodnie z art. 62 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. Prawo Budowlane (tekst jednolity: Dz. U. z 2018 r. poz. 1202, 1276, 1496, 1669, 2245, z 2019 r. poz. 51), ekspertyzy, nakazy instytucji zewnętrznych oraz wyniki systematycznej kontroli budynków, dokonywanej przez pracowników Miejskiego Zarządu Komunalnego w Sulejowie.

3. Potrzeby remontowe ustalone przez zarządcę podlegają zaopiniowaniu przez Burmistrza Sulejowa.

4. Ogólny stan techniczny mieszkaniowego zasobu Gminy Sulejów winien ulegać poprawie w miarę dostosowywania stawek czynszu do poziomu odzwierciedlającego rzeczywiste nakłady na utrzymanie budynków.

5. Potrzeby remontowe określone na podstawie stanu technicznego budynków będą realizowane w ramach środków przeznaczonych na utrzymanie mieszkaniowego zasobu w kolejnych latach.

6. Finansowanie inwestycji i remontów nieruchomości stanowiących własność i współwłasność gminy odbywać się będzie z przychodów własnych podmiotów zarządzających zasobem oraz środków ujętych w budżecie gminy w każdym kolejnym roku kalendarzowym.

7. Celem remontów i modernizacji budynków jest:

- a) zapewnienie bezpieczeństwa najemcom,
- b) doprowadzenie do jednolitych standardów technicznych budynków stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy.

W pierwszej kolejności podejmowane będą prace zmierzające do zabezpieczenia konstrukcji budynków, modernizacji i zabezpieczenia instalacji technicznych oraz zabezpieczenia przeciwpożarowego. Szczegółowe potrzeby remontowe nieruchomości stanowiących własność Gminy określone będą w oparciu o przeglądy stanu technicznego budynków odrębnie w każdym roku kalendarzowym.

8. Należy przyjąć następujące priorytety w zakresie remontów i modernizacji:

- 1) usuwanie stanów zagrożenia katastrofą budowlaną budynków;
- 2) remonty elementów konstrukcyjnych budynków;
- 3) zapewnienie szczelności pokryć dachowych;
- 4) wymiana stolarki okiennej i drzwiowej;
- 5) zapewnienie źródeł ciepła do lokali mieszkalnych;
- 6) termomodernizacja budynków.

Rozdział 5.

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach 2019 – 2023

§ 9. 1. Zakłada się, iż sprzedaż lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Sulejów odbywać się będzie w oparciu o obowiązujące przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz wg zasad określonych odrębną uchwałą Rady Miejskiej w Sulejowie.

2. Prywatyzacja zasobu polegać będzie na kontynuowaniu obecnej formy zbywania lokali w budynkach wspólnot mieszkaniowych oraz budynkach będących we współwłasności dotychczasowym najemcom, dążąc do całkowitego sprywatyzowania tej części zasobu mieszkaniowego.

3. Budynki stanowiące w 100% własność Gminy, budynki po przeprowadzonym kapitalnym remoncie lub modernizacji nie powinny być w kolejnych latach przedmiotem sprzedaży częściowej.

4. Celem sprzedaży lokali mieszkalnych powinno być:

- 1) racjonalne gospodarowanie mieszkaniowym zasobem Gminy,
- 2) prywatyzacja zasobu mieszkaniowego,
- 3) pozyskiwanie środków na rzecz mieszkalnictwa.

DZIAŁ IV.

Zasady polityki czynszowej i warunki obniżania czynszu

Rozdział 6.

Zasady polityki czynszowej

§ 10. W celu prowadzenia właściwej gospodarki lokalami mieszkalnymi, należytego utrzymania technicznego budynków mieszkalnych, podniesienia standardu technicznego całego zasobu mieszkaniowego gminy a w efekcie poprawy warunków mieszkaniowych najemców lokali komunalnych przyjmuje się do realizacji zasady polityki czynszowej dla mieszkaniowego zasobu Gminy Sulejów wynikające z niniejszego programu.

§ 11. 1. Stawki czynszu dla zasobu mieszkaniowego Gminy Sulejów za 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych ustala Burmistrz Sulejowa w drodze zarządzenia na podstawie postanowień niniejszej uchwały z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających ich wartość użytkową określonych w ustawie.

2. Podstawę wyliczenia stawki czynszu stanowi wskaźnik przeliczeniowy kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych ogłaszany przez Wojewodę Łódzkiego co 6 miesięcy w drodze obwieszczenia.

3. W latach 2019-2023 postanawia się o corocznym wzroście stawki czynszu najmu lokalu mieszkalnego.

4. Wysokość czynszów za wynajem lokali w mieszkaniowym zasobie gminy powinna być kształtowana na poziomie:

- a) zapewniającym utrzymanie budynków w stanie technicznym co najmniej nie pogorszonym;
- b) umożliwiającym sprawne administrowanie zasobem;

c) uwzględniającym sytuację ekonomiczną społeczeństwa gminy.

5. Ustala się następujące rodzaje czynszów, obowiązujących w mieszkaniowym zasobie Gminy Sulejów:

- 1) czynsz za lokale mieszkalne;
- 2) czynsz za lokale socjalne.

6. Analiza potrzeb remontowych oraz niezbędnych wydatków na bieżące utrzymanie zasobu mieszkaniowego Gminy uzasadniają stopniowy wzrost stawek czynszu do poziomu 3% wartości odtworzeniowej lokalu, zapewniający osiągnięcie stanu zrównoważenia wydatków na utrzymanie zasobu mieszkaniowego z dochodami z tytułu czynszu najmu lokali mieszkalnych.

7. Uznaje się za niezbędny wzrost stawek czynszu o wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłaszany przez Prezesa GUS za poprzedni rok kalendarzowy i przeznaczenie uzyskanych z tego tytułu przychodów na techniczne utrzymanie zasobów mieszkaniowych.

8. W przypadku gdy wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych, o którym mowa w ust. 7 będzie niższy niż wzrost wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych w tym samym okresie z uwzględnieniem analizy finansowej, możliwy jest wzrost stawek czynszu o wzrost wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych ogłaszanego w formie obwieszczenia przez Wojewodę Łódzkiego.

9. Przyjmuje się zasadę, że odzyskane przez Gminę lokale mieszkalne o powierzchni użytkowej powyżej 80 m², mogą być oddane w najem w drodze pisemnego przetargu ofertowego a w przypadku jego nie rozstrzygnięcia, w drodze negocjacji. Lokale te mogą być przedmiotem sprzedaży, o ile położone są w budynkach wspólnot mieszkaniowych.

10. Dla wszystkich pozostałych zasobów uznaje się za konieczne dążenie do sytuacji, w której czynsz będzie zapewniać pokrycie kosztów ponoszonych na utrzymanie zasobu, w tym przede wszystkim kosztów bieżącego utrzymania technicznego budynków, konserwacji i przeglądów, remontów, kosztów zarządzania oraz kosztów utrzymania czystości.

§ 12. 1. Czynsz za lokal obejmuje: podatek od nieruchomości, koszty administrowania, koszty konserwacji i remontu budynków, koszty utrzymania pomieszczeń wspólnego użytkowania.

2. Najemca oprócz czynszu obowiązany jest do uiszczenia opłat związanych z eksploatacją lokalu tj. opłat za dostawę ciepła, wody, odbioru nieczystości stałych i płynnych oraz energii elektrycznej i gazu.

§ 13. 1. Stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy ustala się z uwzględnieniem czynników obniżających ich wartość użytkową, a w szczególności:

a) wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne:

- brak instalacji wodociągowej – 3%,
- brak instalacji kanalizacyjnej – 3%,
- brak instalacji c.o. – 3%.

2. Stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy ustala się z uwzględnieniem czynników podwyższających ich wartość użytkową, a w szczególności:

a) bloki Sulejów ul. Konecka, ul. Garncarska:

- 10% woda
- 10% kanalizacja
- 10% gaz

b) blok Sulejów ul. Górna:

- 10% woda
- 10% kanalizacja
- 10% c.o.

§ 14. 1. Stawki czynszu miesięcznego za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego ustala Burmistrz Sulejowa biorąc pod uwagę zapisy § 10.

2. Stawki czynszu za lokal socjalny nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.

3. W lokalach stanowiących udział gminy we wspólnotach mieszkaniowych wysokość stawki czynszu nie może być mniejsza niż wysokość opłat wnoszonych przez właścicieli z tytułu zaliczki na pokrycie kosztów administrowania częścią wspólną i wpłat na fundusz remontowy, które zostały ustalone przez zebranie ogólne właścicieli.

4. Czynniki obniżające lub podwyższające stawki czynszu, nie dotyczą czynszu za lokale socjalne.

5. Podstawą dokonania podwyżki lub zniżki stawki czynszu jest protokół potwierdzający fakt powstania czynników, o którym mowa w powołanych przepisach.

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

§ 15. Podwyższenie czynszu za używanie lokali nie może być dokonywane częściej niż co 12 miesięcy.

§ 16. Poprzez powierzchnię użytkową lokalu rozumie się powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu, a w szczególności pokoi, kuchni, spiżarni, przedpokoi, alków, holi, korytarzy, łazienek oraz innych pomieszczeń służących mieszkalnemu i gospodarczym potrzebom lokatora, bez względu na ich przeznaczenie i sposób użytkowania. Za powierzchnię użytkową lokalu nie uważa się powierzchni balkonów, tarasów i logii, antresoli, szaf i schowków w ścianach, pralni, suszarni, wózkowni, strychów, piwnic i komórek przeznaczonych do przechowywania opału.

§ 17. W czasie trwania stosunku najmu wynajmujący może podwyższyć stawkę czynszu, jeśli dokonał w lokalu ulepszeń mających wpływ na wysokość czynszu.

§ 18. Czynsz najmu płacony jest z góry do dnia 10 każdego miesiąca w kasie wynajmującego lub na wskazany przez niego rachunek bankowy z wyjątkiem przypadków, gdy strony pisemnie ustaliły zmianę terminu i formy.

§ 19. Wynajmujący lokal może podwyższyć czynsz, wypowiadając dotychczasową wysokość czynszu najpóźniej na miesiąc naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego.

§ 20. 1. Przez wyposażenie mieszkania w centralne ogrzewanie rozumie się ogrzewanie mieszkania energią cieplną dostarczaną z kotłowni lokalnych (osiedlowych i domowych).

2. Przez instalacje wodociągowe i kanalizacyjne rozumie się również lokalne urządzenia wodociągowe (hydrofor) i kanalizacyjne (szambo).

§ 21. Jeżeli niektóre pomieszczenia w lokalu mieszkalnym służą celom mieszkalnemu a inne użytkowym – czynsz oblicza się dla każdej części lokalu według właściwych stawek.

DZIAŁ V.

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy w latach 2019-2023

Rozdział 7.

Sposób i zasady zarządzania zasobem

§ 22. 1. W gospodarowaniu nieruchomościami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy realizowana jest zasada rozdzielenia funkcji właścicielskich od zarządczych.

2. Mieszkaniowy zasób Gminy jest administrowany przez Miejski Zarząd Komunalny w Sulejowie powołany Uchwałą Nr XLII/356/17 Rady Miejskiej w Sulejowie z dnia 17 lipca 2017 roku w sprawie utworzenia jednostki budżetowej „Miejski Zarząd Komunalny w Sulejowie”.

3. Nieruchomościami wspólnot mieszkaniowych, w których Gmina jest udziałowcem, zarządzają podmioty wybrane na podstawie uchwał członków poszczególnych wspólnot.

4. Miejski Zarząd Komunalny w Sulejowie pobiera pożytki z lokali użytkowych, czynsze z lokali mieszkalnych, opłaty za dostawy mediów, odszkodowania za bezumowne użytkowanie oraz wszelkie inne opłaty i należności związane z lokalami i nieruchomościami objętymi uchwałą i zobowiązany jest utrzymywać zasób mieszkaniowy w stanie nie pogorszonym, pokrywając koszty jego bieżącego utrzymania i remontów.

DZIAŁ VI.
Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2019 – 2023
Rozdział 8.
Źródła finansowania

§ 23. 1. Źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej Gminy są:

- a) wpływy z czynszów za najem lokali mieszkalnych i socjalnych;
- b) wpływy z czynszów za najem lokali użytkowych;
- c) środki pochodzące z budżetu Gminy

2. Dodatkowymi zewnętrznymi źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej mogą być:

- a) dotacje pochodzące z budżetu Państwa;
- b) pomoc finansowa Państwa w ramach budownictwa socjalnego;
- c) dofinansowania pochodzące z środków Narodowego i Wojewódzkiego Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej;
- d) kredyty komercyjne;
- e) inne środki pomocowe.

3. Wpływy te w całości przeznaczone są na pokrycie następujących kosztów

- a) eksploatacji,
- b) remontów budynków gminnych,
- c) inwestycji,
- d) zarządu nieruchomościami wspólnymi,
- e) remontów części wspólnych.

4. Dążąc do racjonalnej polityki czynszowej wydatki na koszty eksploatacji, remontów bieżących, funduszy remontowych powinny być pokrywane wyłącznie z wpływów czynszowych.

5. Priorytetem dla gospodarki mieszkaniowej, w okresie obowiązywania programu, będzie utrzymanie równoważącej się struktury dochodów i wydatków bieżących.

DZIAŁ VII.

Wysokość wydatków w latach 2019 – 2023, 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 oraz wydatki inwestycyjne

§ 24. 1. Z punktu widzenia ekonomicznego na koszty utrzymania zasobu lokalowego składają się:

- 1) koszty utrzymania technicznego (obowiązkowe przeglądy instalacji i urządzeń, doraźne naprawy, konserwacje, niezbędne bieżące remonty, dozór techniczny, usuwanie awarii),
- 2) ubezpieczenie budynku (ubezpieczenie budynku od ognia i innych szkód losowych),
- 3) podatek od nieruchomości (podatek lokalny na rzecz Gminy),
- 4) pozostałe koszty (oświetlenia, ogrzewanie części wspólnych budynku, zużycie wody na potrzeby administracyjne, koszty dezynsekcji i deratyzacji).

2. Ponadto ponoszone są:

- 1) wydatki na remonty oraz modernizacje lokali i budynków,
- 2) wydatki na utrzymanie nieruchomości wspólnych, w których Gmina posiada udziały: bieżąca eksploatacja nieruchomości wspólnych i zaliczka remontowa na rzecz wspólnot,
- 3) pozostałe wydatki (koszty operacyjne, koszty sądowe, kary i inne).

3. Wysokość wydatków na utrzymanie mieszkaniowego zasobu Gminy w kolejnych latach 2019 - 2023 oszacowano na podstawie dotychczas ponoszonych kosztów z uwzględnieniem zmian w wysokości zasobu, zmiany wielkości czynszów, planów remontowych, modernizacji i inwestycji.

4. Prognozę wydatków na mieszkaniowy zasób Gminy w latach 2019 – 2023 obrazuje tabela 3.

Tabela 3. Prognoza wydatków na mieszkaniowy zasób Gminy w latach 2019 – 2023 (w tys. zł)

Pozycje wydatków	Wykonanie za 2018	2019	2020	2021	2022	2023
Koszty eksploatacji budynków i lokali stanowiących własność Gminy i lokali niewykupionych w budynkach wspólnot mieszkaniowych	324,0	340,2	357,2	375,1	393,8	413,5
Wydatki związane z eksploatacją nieruchomości wspólnych	34,7	36,4	38,3	40,2	42,2	44,3
Koszty remontów nieruchomości wspólnych	26,0	27,3	28,7	30,1	31,6	33,2
Koszty remontów, modernizacji i rozbiórek budynków stanowiących własność Gminy oraz koszty inwestycji mieszkaniowych	180,0	170,0	178,5	187,4	196,8	206,6
Pozostałe koszty (kary, koszty sądowe, zaległości, regresy itp.)	189,7	1,6	1,6	1,6	1,6	1,6

5. Wydatki na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną oraz wpłaty na fundusz remontowy we wspólnotach mieszkaniowych wynikać będą z uchwał podjętych przez właścicieli. Zakłada się, że udział Gminy w kosztach związanych z eksploatacją nieruchomości wspólnych będzie ulegał zmniejszeniu w związku z planowaną sprzedażą lokali mieszkalnych należących do Gminy.

6. Poziom wydatków na utrzymanie i niezbędne remonty oraz ulepszanie zasobu mieszkaniowego uzasadnia stopniowy wzrost stawek czynszu. Zadaniem polityki czynszowej Gminy na lata 2019 – 2023 jest takie kształtowanie stawek czynszu, aby dążyć do samowystarczalności finansowej gospodarki mieszkaniowej. Tylko poprzez sukcesywny wzrost tych stawek, wpływy z czynszów za lokale mieszkalne będą pokrywać wydatki związane z kosztami utrzymania budynków i lokali.

DZIAŁ VIII.

Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy

§ 25. 1. Gmina Sulejów w celu racjonalnego gospodarowania zasobem mieszkaniowym podejmować będzie następujące działania:

- a) prowadzenie remontów budynków i lokali;
- b) adaptacja pomieszczeń niemieszkalnych;
- c) zamiana lokali w ramach mieszkaniowego zasobu, tak aby gospodarstwa domowe zajmowały lokale odpowiednio do potrzeb i możliwości finansowych najemców;
- d) egzekwowanie należności czynszowych, proponowanie zawierania ugody na spłatę zadłużenia oraz zamianę lokali na mniejsze i tańsze w eksploatacji;
- e) wypowiedzanie umowy najmu w przypadku nie regulowania zobowiązań, proponować zawarcie ugody dotyczącej spłaty zadłużenia oraz zamianę lokali w ramach mieszkaniowego zasobu Gminy na mniejsze i tańsze w eksploatacji;
- f) eksmitowanie dłużników gminy;
- g) odzyskiwanie lokali mieszkalnych zajmowanych przez osoby nieuprawnione, ze szczególnym uwzględnieniem osób posiadających inny tytuł prawny do mieszkania, nie zamieszkujących trwale w lokalu, a także przestrzeganie zasad dziedziczenia tytułu prawnego do lokalu;

- h) intensyfikować zamianę lokali dla umożliwienia uzyskania zamian lokali większych na mniejsze oraz mniejszych na większe stosownie do potrzeb i możliwości finansowych najemców;
- i) pozyskiwanie większej liczby lokali mieszkalnych poprzez udzielanie zezwolenia na adaptacje w budynkach Gminy pomieszczeń niemieszkalnych na cele mieszkalne na koszt przyszłych najemców;
- j) prowadzenie jawnej i czytelnej zasady przydzielania lokali mieszkalnych przez podmiot upoważniony lub wyznaczony przez Burmistrza Sulejowa, przy zachowaniu zasady ścisłej kontroli procedur przez powołany organ Rady Miejskiej zgodnie z obowiązującymi uchwałami;
- k) najmowanie lokali mieszkalnych w innych zasobach z przeznaczeniem na podnajem dla osób spełniających kryteria ubiegania się o lokal mieszkalny z zasobu mieszkaniowego Gminy;
- l) najmowanie lokali z przeznaczeniem na tymczasowe pomieszczenia dla osób eksmitowanych na podstawie wyroku sądowego z dotychczas zajmowanego lokalu mieszkalnego bez prawa do lokalu socjalnego;
- m) wykorzystywanie możliwości pozyskiwania lokali mieszkalnych poprzez zawieranie umów o partnerstwie publiczno-prywatnym z podmiotami zainteresowanymi budownictwem mieszkaniowym na gruntach Gminy;
- n) wykorzystywanie możliwości pozyskania unijnych środków finansowych w ramach istniejących programów na renowację części wspólnych budynków mieszkalnych wielorodzinnych;
- o) powierzenie zarządzania lub innej formy gospodarowania lokalami socjalnymi i tymczasowymi pomieszczeniami innym podmiotom niż dzierżawcy gminnego zasobu mieszkaniowego.

3. Tworzenie warunków dla zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej należy do zadań własnych gminy. Wobec powyższego Gmina Sulejów podejmować będzie działania w celu powiększenia własnego zasobu mieszkaniowego jak i stworzenia warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych poza zasobem gminy.

4. W celu poprawy wykorzystania i racjonalnej gospodarki mieszkaniowym zasobem Gminy Sulejów będą podejmowane działania polegające na:

- 1) zamianach lokali, w tym:
 - a) zamianach lokali dużych na lokale mniejsze,
 - b) zamianach lokali o wysokich kosztach utrzymania, na lokale o niższych kosztach utrzymania,
 - c) zamianach zmierzających do powiększenia zasobu lokali socjalnych w mieszkaniowym zasobie Gminy Sulejów, z zastrzeżeniem uzależnienia dokonania zamiany lokali od uregulowania wszelkich zobowiązań wobec wynajmującego,
 - d) zamianach zmierzających do możliwie optymalnego wykorzystania lokali mieszkalnych w mieszkaniowym zasobie Gminy Sulejów, poprzez dokonywanie zamian najemcom ww. lokali, chcącym poprawić dotychczas posiadane warunki mieszkaniowe, a którzy dotychczas bez zarzutu regulowali wszelkie zobowiązania wobec wynajmującego, na lokale w nowo powstałym w wyniku realizacji inwestycji budynku z lokalami mieszkalnymi;
- 2) odpracowaniu zadłużenia czynszowego lub skorzystania z możliwości odroczenia terminu płatności należności, rozłożenia należności na raty, a w przypadkach szczególnych również umorzenie należności.
- 3) stopniowej likwidacji lokali niesamodzielnych z używalnością innych pomieszczeń.

5. W przypadku braku możliwości zabezpieczenia dla osób i rodzin, wobec których została orzeczona eksmisja bez uprawnienia do lokalu socjalnego, tymczasowych pomieszczeń, które nie wchodzi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Sulejów, dopuszcza się możliwość kierowania ww. osób i rodzin do wynajmu lokali w budynkach, które wchodzi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Sulejów i zostały wymienione jako tymczasowe pomieszczenia.