

**UCHWAŁA NR XXV/276/2016  
RADY MIASTA SANDOMIERZA**

z dnia 25 maja 2016 r.

**w sprawie „Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy  
Miejskiej Sandomierz na lata 2016 – 2021”**

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 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. 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 (t.j. Dz. U. z 2014 r. poz. 150 ze zmianami; Dz.U. z 2015 r. poz.1322 i poz. 1777 oraz z 2016 r. poz. 8) **Rada Miasta Sandomierza uchwala, co następuje:**

**§ 1.**

Uchwala się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Sandomierz na lata 2016 – 2021, w brzmieniu określonym w załączniku do niniejszej uchwały.

**§ 2.**

Traci moc Uchwała Nr XIX/198/2012 Rady Miasta Sandomierza z dnia 20 czerwca 2012 r. w sprawie uchwalenia „Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Sandomierz w latach 2012-2016”.

**§ 3.**

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Sandomierza.

**§ 4.**

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Świętokrzyskiego.

Przewodniczący Rady  
Miasta

**Robert Pytka**

Załącznik do Uchwały Nr XXV/276/2016  
Rady Miasta Sandomierza  
z dnia 25 maja 2016 r.

# **Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Miejskiej Sandomierz na lata 2016-2021**

## Wprowadzenie

Opracowanie Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Miejskiej Sandomierz jest realizacją obowiązku, który nałożyła ustawa z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego ( t. j. Dz. U. z 2014 r.poz. 150 z późn.zm.). Zgodnie z art. 4 ustawy 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, a także zaspokaja potrzeby mieszkaniowe gospodarstw domowych o niskich dochodach. Zasady wynajmu lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy uregulowane są w uchwale Rady Miasta Sandomierza Nr XXII/183/2008 z dnia 28 maja 2008 w sprawie ustalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

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.

Do priorytetowych zadań gminy należy dążenie do zaspakajania potrzeb mieszkaniowych najbardziej potrzebujących członków wspólnoty samorządowej. W związku z czym Gmina podejmuje czynności zmierzające do:

1. Zwiększania w zasobie mieszkaniowym liczby lokali socjalnych i pomieszczeń tymczasowych, dla gospodarstw domowych znajdujących się w niedostatku, a także, wobec których sąd orzekł takie uprawnienie w sprawach z powództwa gminy i podmiotów obcych.
2. Poprawy dostępności lokali komunalnych dla gospodarstw domowych osiągających niskie dochody tj. Przeznaczenia adekwatnej wobec potrzeb wnioskodawców liczby mieszkań do remontu wykonywanego we własnym zakresie i na koszt przyszłych najemców.
3. Usprawnienia realizacji wykwaterowań lokatorów z budynków o złym stanie technicznym lub przeznaczonych do opróżnienia z uwagi na istotny interes gminy.
4. Sukcesywnej poprawy stanu technicznego posiadanego zasobu mieszkaniowego.
5. Racjonalizacji gospodarowania zasobem, obejmującym m.in. zamiany lokali, sprzedaż ostatnich lokali w budynkach wspólnotowych.
6. Kształtowania zasad polityki czynszowej tak, aby wpływy z opłat czynszu pokrywały wydatki związane z utrzymaniem mieszkaniowego zasobu gminy.
7. Poprawę jakości zarządzania istniejącym zasobem.

W latach 2016 – 2021 Gmina Sandomierz będzie prowadziła politykę mieszkaniową polegającą na:

1. Pozyskiwaniu i udostępnianiu gruntów dla potrzeb budownictwa mieszkaniowego.
2. Zwiększaniu zasobu lokali socjalnych dla osób o szczególnie niskich dochodach, posiadających uprawnienie orzeczone przez sąd do otrzymania takiego mieszkania, pozbawionych mieszkań w wyniku zdarzeń losowych, opuszczających zakład karny i mający jednocześnie skomplikowaną sytuację rodzinną i mieszkaniową uniemożliwiającą powrót do stałego miejsca pobytu, wymeldowanych decyzją administracyjną z pobytu stałego z terenu miasta Sandomierza.
3. Zwiększenia zasobu pomieszczeń tymczasowych dla osób, którym sąd w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu, nie przyznał prawa do otrzymania lokalu socjalnego.
4. Wyodrębnieniu mieszkań chronionych mających na celu przystosowanie osób do życia w społeczeństwie – na podstawie obowiązujących ustaw dotyczących ochrony zdrowia psychicznego.
5. Prowadzeniu remontów i modernizacji istniejącego zasobu mieszkaniowego, przy założeniu utrzymania stanu technicznego budynków w stanie niepogorszonym.
6. Prowadzeniu właściwej polityki czynszowej
7. Prowadzeniu właściwej polityki sprzedaży mieszkań.
8. Poprawie jakości zarządzania istniejącym zasobem.

Główne działania, jakie będą podejmowane w latach 2016 – 2021 przez Gminę dotyczą:

1. Zapewnienia terenów pod budownictwo mieszkaniowe w gminnych planach zagospodarowania przestrzennego.
2. Wyznaczania działek budowlanych pod budownictwo jednorodzinne i wielorodzinne,
3. Prowadzenia prac w zakresie uzbrajania terenów w podstawowe urządzenia, sieci i drogi.
4. Stwarzania dogodnych warunków nabywania gruntów budowlanych.
5. Realizacji budownictwa socjalnego i pomieszczeń tymczasowych.

Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Miejskiej Sandomierz na lata 2016–2021 jest dokumentem strategicznym, określającym zasady oraz cele prowadzonej przez gminę polityki mieszkaniowej.

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

### **§ 1. Charakterystyka istniejącego stanu.**

Mieszkaniowy zasób Gminy Miejskiej 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 29.02.2016 r. stanowi 813 mieszkań o powierzchni użytkowej 33.685,49m<sup>2</sup>.
2. Struktura zasobów przedstawia się w sposób następujący:
  - 1) 35 budynków będących własnością wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy z 360 mieszkaniami, o powierzchni użytkowej 14.190,45 m<sup>2</sup> – wg. stanu na dzień 29.02.2016 r.
  - 2) 61 budynków nie objętych wspólnotami mieszkaniowymi stanowiącymi własność gminy, z 343 mieszkaniami, o powierzchni użytkowej 16.268,58m<sup>2</sup> – wg. stanu na dzień 29.02.2016 r.
  - 3) 10 budynków stanowiących własność gminy z 110 mieszkaniami socjalnymi, o powierzchni użytkowej 3.226,46 m<sup>2</sup> – wg. stanu na dzień 29.02.2016r.

Poniższe tabele oznaczone lit. A, B i C przedstawiają wykaz budynków mieszkalnych, w których lokale tworzą mieszkaniowy zasób gminy wg. stanu na dzień 29.02.2016 r.

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

Lp.	Adres budynku	Ilość lokali mieszkalnych w szt.	Powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych w m <sup>2</sup>	Rok budowy	Stan techniczny budynku
1	Ogrodowa 4	6	247,79	1956	dobry
2	Ogrodowa 6	5	181,32	1957	dobry
3	Słowackiego 4	20	758,63	1966	dobry
4	Słowackiego 5	7	273,20	1965	dobry
5	Słowackiego 13	5	181,24	1967	dobry
6	Słowackiego 15	7	293,10	1968	dobry
7	Słowackiego 16	2	75,90	1963	dobry
8	Słowackiego 20	3	122,44	1963	dobry
9	Słowackiego 22	4	159,54	1963	dobry
10	Słowackiego 28	4	159,44	1963	dobry
11	Mickiewicza 11	9	336,86	1965	dobry
12	Mickiewicza 17	11	372,26	1965	dobry
13	Mickiewicza 19	5	206,00	1961	dobry
14	Mickiewicza 21	6	210,24	1966	dobry
15	Mickiewicza 25	7	244,30	1965	dobry
16	Mickiewicza 27	10	425,30	1965	dobry
17	Mickiewicza 31	5	255,71	1962	dobry
18	Mickiewicza 35	5	207,92	1962	dobry
19	Kosety 1	3	100,00	1960	dobry
20	Kosety 2	4	159,60	1964	dobry
21	Kosety 3	6	234,00	1961	dobry
22	Kosety 10	3	96,79	1961	dobry
23	Żótkiewskiego 3c	19	856,10	1973	dobry

24	T. Króla 6	40	1544,37	1969	dobry
25	T. Króla 8	67	2564,70	1970	dobry
26	Czachowskiego 9	1	62,80	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	1	50,87	1964	dobry
32	Portowa 18	9	351,67	1964	dobry
33	Portowa 20	6	197,72	1964	dobry
34	Portowa 22	9	313,31	1964	dobry
35	Portowa 26	21	734,77	1986	dobry
	<b>Ogółem:</b>	<b>360</b>	<b>14.190,45</b>		

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

Lp	Adres budynku	Ilość lokali mieszkalnych w szt.	Powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych w m <sup>2</sup>	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	6	313,23	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 6	7	291,55	1983	dobry
44	Zamkowa 8	3	133,00	1983	dobry
45	Zamkowa 10	7	289,55	1979	dobry
46	Żydowska 8	8	331,60	1974	dobry
47	Poniatowskiego 4	7	267,72	1971	dobry
48	Długosza 2	8	267,70	1972	dobry
49	Długosza 4	5	236,05	1973	dobry
50	Krótką 1	6	259,00	1973	dobry
51	Katedralna 5	4	219,20	1980	dobry
52	Katedralna 7	4	294,45	1978	dobry
53	Podole 1	4	171,90	1932	dostateczny
54	Podole 7	4	223,30	1934	dostateczny
55	Kościuszki 1	10	496,41	1935	dobry
56	Puławiaków 10	1	99,00	1936	zły
57	Puławiaków 3	5	162,70	1955	dobry
58	Lubelska 27	15	714,43	1972	dobry
59	Lubelska 29	8	384,14	1975	dobry
60	Struga 2	5	250,91	1936	zły
61	Schinzla 7	21	894,20	2011	b.dobry
	<b>Ogółem</b>	<b>343</b>	<b>16.268,58</b>		

C. Wykaz lokali socjalnych stanowiących własność Gminy Miejskiej Sandomierz

Lp.	Adres budynku	Ilość lokali mieszkalnych w szt.	Powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych w m <sup>2</sup>	Rok budowy	Stan techniczny
1	Browarna 2	4	124,00	1958	zły
2	Krukowska 3	4	98,00	1965	zły
3	Krukowska 5	4	98,00	1965	zły
4	Krukowska 11	4	100,00	1965	zły
5	Krukowska 13	4	100,00	1965	zły
6	Lubelska 29A	21	538,20	2008	dobry
7	Trzeźniowska 46	28	894,32	2011	dobry
8	Trzeźniowska 46A	28	894,32	2012	dobry
9	Lubelska 31A	4	101,11	2011	dobry
10	Lubelska 31B	9	278,51	2011	dobry
	<b>Ogółem:</b>	<b>110</b>	<b>3.226,46</b>		

§ 2. Prognoza wielkości zasobu mieszkaniowego.

1. Liczba komunalnych lokali mieszkalnych w latach 2016 – 2021 ulegać będzie zmianom. Z jednej strony będzie następowało zmniejszenie obecnego zasobu mieszkaniowego w związku z kontynuacją sprzedaży lokali mieszkalnych w budynkach na Nowym Mieście, planowaną sprzedażą lokali mieszkalnych w wytypowanych kamienicach na Starym Mieście, rozbiórką ze względu na zły stan techniczny i nieopłacalność prowadzenia remontów 4 budynków (baraków) z 16 lokalami socjalnymi, o łącznej powierzchni użytkowej 396,00 m<sup>2</sup> przy ul. Krukowskiej, a także toczącymi się postępowaniami o zwrot nieruchomości na rzecz byłych właścicieli lub ich spadkobierców. Z drugiej zaś strony, w zależności od możliwości finansowych gminy lub pozyskania środków zewnętrznych, planowane jest zwiększenie mieszkaniowego zasobu przez budowę pomieszczeń tymczasowych, lokali socjalnych oraz poprzez umożliwienie adaptacji pomieszczeń strychowych w kamienicach na Starym Mieście, osobom których potrzeby mieszkaniowe nie są zaspokojone. Zasady, warunki adaptacji oraz kwalifikacja osób, nastąpi na podstawie zarządzenia Burmistrza Miasta.
2. Ze względów wymienionych w ust.1 przewiduje się spadek liczby lokali mieszkalnych przeznaczonych na najem na czas nieoznaczony oraz wzrost liczby pomieszczeń tymczasowych i lokali socjalnych.
3. Do końca funkcjonowania programu liczba pomieszczeń tymczasowych powinna kształtować się w ilości - 14 (w tym 8 – 2 osobowych, 4 – 4 osobowe i 2 – 6 osobowe), o powierzchni około 350,00 m<sup>2</sup>, natomiast liczba lokali socjalnych



powinna wynosić 135 -145. Aktualną liczbę i lokalizację lokali socjalnych obrazuje tabela C.

### § 3. Określenie stanu technicznego zasobu.

Czynnikami mającymi wpływ na stan techniczny budynków są między innymi: wiek, rodzaj zabudowy, rodzaj konstrukcji budynku, rodzaj i stan pokrycia dachowego, sposób podpiwniczenia i izolacji, warunki gruntowe, sposób utrzymania i użytkowania, a także wysokość środków finansowych przeznaczonych na wykonanie koniecznych naprawi remontów.

Stan techniczny posiadanych zasobów mieszkalnych jest zróżnicowany i zależy od ww. czynników. 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 1985 r. Budynki na Starym Mieście – będące 100% własnością gminy położone są w zabudowie szeregowej zwartej, w obszarze miasta lokacyjnego, chronione 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 zostały sprzedane 2 budynki o funkcji mieszkalnej i użytkowo-mieszkalnej.

Budynki wspólnot mieszkaniowych, z udziałem gminy, są w dobrym stanie technicznym. Gmina uczestniczy w kosztach remontów ogólnych budynków wspólnot mieszkaniowych w wysokości odpowiadającej wielkościom posiadanych udziałów w danej nieruchomości.

Zróżnicowany jest stan techniczny budynków socjalnych. Bardzo zły jest stan budynku na ul. Browarnej 2, a budynki na ulicy Krukowskiej kwalifikują się wręcz do rozbiórki. W dobrym stanie są budynki usytuowane przy ulicy Trześniowskiej i Lubelskiej. Zostały wybudowane w latach 2008-2012.

W ramach istniejącego zasobu mieszkaniowego, występują lokale pełno standardowe, wyposażone we wszystkie media, instalacyjne i 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. Gmina odzyskuje lokale mieszkalne w wyniku naturalnego ruchu ludności. Liczba pozyskiwanych w ten

- sposób lokali w ramach istniejącego zasobu mieszkaniowego, nie zabezpieczenia zapotrzebowania na realizowanie nałożonego ustawą obowiązku zapewnienia lokali.
2. W ramach zabezpieczenia potrzeb lokalowych dla najuboższych mieszkańców gminy – również najemców lokali mieszkalnych, a także w celu realizacji prawomocnych wyroków eksmisyjnych podejmowane były 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 przelomie roku 2011/2012 r. został wybudowany i oddany do użytku 1 budynek mieszkalny, 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 oraz z osobami, które ucierpiały w czasie powodzi w 2010 r. i nie miały zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych. W celu zwiększenia zasobu mieszkaniowego, Gmina w 2010r. wykonała nadbudowę dwóch budynków mieszkalnych przy ul. Lubelskiej 27 i 29, uzyskując w ten sposób, 6 dodatkowych lokali mieszkalnych, a ponadto w 2011r. w ramach pomocy osobom pozbawionym mieszkań w czasie powodzi, deweloper Kielc zrealizował budowę budynku mieszkalnego z 21 lokalami mieszkalnymi przy ul. Schinzla 7.
  3. W istniejącym zasobie mieszkaniowym gminy, pozyskuje się do ponownego zasiedlenia lokale mieszkalne, uzyskane w wyniku tzw. naturalnego ruchu ludności w liczbie od 8 – 12 lokali w skali roku. Umowy najmu na te lokale, po uprzednim wywieszeniu informacji o wolnym lokalu mieszkalnym, na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego, zawierane są z 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 lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.
  4. Gmina działając w oparciu o art. 4, 14 i 20 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego zawarła umowę ze Spółdzielnią Budownictwa Mieszkaniowego „Sandomierz” na wynajem lokali socjalnych – pomieszczeń, o łącznej powierzchni użytkowej 225,56 m<sup>2</sup>, w celu zapewnienia lokali socjalnych, osobom objętych wyrokami eksmisyjnymi. Wysokość czynszu w tych lokalach odpowiada poziomowi stawek czynszu – jak dla lokali socjalnych, obowiązujących w mieszkaniowym zasobie gminy. Gmina na podstawie zawartej umowy opłaca czynsz właścicielowi nieruchomości na ustalonym poziomie od całej wynajmowanej powierzchni, a od lokatora pobiera czynsz obowiązujący w mieszkaniowym zasobie gminy, eliminując dopłaty do czynszu na zasadach

określonych w niniejszym programie. Ponadto zgodnie z art. 18 ust. 5 ww. ustawy, gmina, jeżeli nie dostarczy lokalu socjalnego, osobie uprawnionej do niego z mocy wyroku sądu, zobowiązana jest do wypłaty - odszkodowania wierzycielowi. Z tego względu zachodzi konieczność zabezpieczania w budżecie miasta środków finansowych niezbędnych na realizację obowiązku ustawowego w zakresie zaspakajania roszczeń odszkodowawczych. Zgodnie z przyjętą zasadą, celem zmniejszenia kosztów związanych z wypłatą odszkodowań, podstawą wypłaty odszkodowania, jest ugoda zawarta bezpośrednio pomiędzy Gminą, a Wierzycielem. W latach 2012-2015 Gmina dokonała na podstawie zawartej ugody, wypłaty odszkodowań, na rzecz Sandomierskiej Spółdzielni Mieszkaniowej, na łączną kwotę 91.956,41 zł.

5. Pomieszczenia tymczasowe. 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 ( t.j. Dz. U. z 2014 r. poz. 150 z późn. zm.), stanowiącej realizację orzeczeń Trybunału Konstytucyjnego. Zmiany w ustawie o ochronie praw lokatorów polegają min. na 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 ma obowiązek wskazać 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. Na podstawie nowelizacji ustawy, gminy zostały zobowiązane do tworzenia pomieszczeń tymczasowych, które przeznaczają się na wynajem. W związku z powyższym Gmina Sandomierz rozważa w 2016 r. możliwość budowy pomieszczeń tymczasowych oraz wykorzystania części lokali socjalnych na pomieszczenia tymczasowe.
6. Mieszkania chronione. Na podstawie Ustawy z dnia 19.08.1994 r. o ochronie zdrowia psychicznego (t. j. 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) gmina ma 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. Należy uznać, że przy planowaniu realizacji budowy lokali socjalnych w oparciu o własne środki budżetowe miasta, należy po spełnieniu warunków, ubiegać się o pomoc z budżetu państwa w oparciu o ustawę z dnia 08 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu tworzenia lokali socjalnych, mieszkań chronionych, noclegowni i domów dla bezdomnych – Dz. U z 2006 r. Nr 251, poz. 1844

z późn.zm. Ustawa ta przewiduje udzielenie wsparcia finansowego przy budowie, remoncie lub przebudowie budynków, zmianie sposobu użytkowania budynków niemieszkalnych, a także zakupie lokali – całość z myślą o powstawaniu nowych lokali socjalnych.

#### § 5 Analiza potrzeb mieszkaniowych

1. Według stanu na dzień 29.02.2016 r., aby zrealizować pomoc obowiązkową związaną z koniecznością wykonania prawomocnych orzeczeń sądowych, Gmina powinna zapewnić 23 lokale socjalne. Rocznie wpływa około 2-4 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 rozwiązaniu 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. Aktualnie Gmina Sandomierz prowadzi postępowania związane ze złożonymi przez mieszkańców Sandomierza wnioskami mieszkaniowymi dotyczącymi m.in. przydziału lokalu: komunalnego, socjalnego, zamiennego, z tytułu zamiany z urzędu, o potwierdzenie praw po zgonie najemcy, ponownego zawarcia umowy najmu po spłacie zadłużenia, o ile wcześniej nie zapadł wyrok z orzeczeniem eksmisji. Łącznie złożonych jest 286 wniosków, w tym 69 o najem lokali socjalnych.
4. Z analizy danych z lat 2012 -2015 wynika, że liczba wniosków o pomoc mieszkaniową, kształtuje się na poziomie ok. 20-30 wniosków rocznie. W kolejnych latach nie przewiduje się większych zmian w liczbie nowych wniosków o pomoc mieszkaniową.

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

#### § 6 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 i użytkowania budynków, a także wysokość środków finansowych przeznaczonych na wykonanie koniecznych napraw i remontów.
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 wraz z robotami towarzyszącymi budynki usytuowane na Starym Mieście takie jak Zamkowa 10, Rynek 2, Rynek 4, Rynek 6, Rynek 10, Rynek 18, Rynek 23, Rynek 28, Rynek 30, Rynek 24/25/26.
6. Dużych nakładów finansowych wymagają lokale mieszkalne, odzyskiwane najczęściej w wyniku eksmisji bądź śmierci najemcy. Są to przeważnie lokale zniszczone, wymagające wykonania obszernego zakresu robót. Dlatego też, Gmina daje możliwość wykonywania remontów najemcom, we własnym zakresie, na własny koszt, lub wykonuje remonty z własnych środków.
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. Gmina przekazuje zaliczki na fundusz remontowy, za lokale będące ich własnością, zgodnie z uchwałami wspólnot. 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 przeprowadzanie remontów odzyskiwanych lokali, których konieczność wykonania występuje każdego roku. Jednak zarówno ilość jak i zakres tych remontów jest bardzo trudna do przewidzenia w okresie funkcjonowania programu. Ponadto od kilku lat, występuje duże zainteresowanie najemców komunalnych lokali mieszkalnych wymianą stolarki okiennej, której realizacja uzależniona jest od środków finansowych przeznaczonych na ten cel w budżecie miasta.
9. Pozyskiwane wpływy z opłat czynszowych w okresie najbliższych pięciu lat, głównie z powodu sukcesywnego ubożenia mieszkańców, utrudniającą egzekucję należności, umożliwią jedynie realizację robót z zakresu bieżącego utrzymania zasobu, co

spowoduje utrzymanie zasobu na dotychczasowym poziomie. Tylko środki finansowe gminy przeznaczone na remonty pozwolą na sukcesywną poprawę stanu technicznego zasobu.

Prognozowane nakłady na remonty i modernizacje zasobu mieszkaniowego gminy na lata 2016-2021.

	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Nakłady ( w tys. zł)	200	300	350	400	400	450

Prognozowane nakłady, na wymianę stolarki okiennej w lokalach mieszkalnych i drzwiowej zewnętrznej, w budynkach stanowiących 100% własności Gminy, na lata 2016-2021.

	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Nakłady (w tys. zł)	0	100	100	150	200	250

### Rozdział III. Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych w latach 2016 - 2021

§ 7. Dotychczasowa polityka w zakresie sprzedaży lokali mieszkalnych.

1. Sprzedaż lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy obecnie realizowana jest na podstawie uchwały Nr IX/36/2003 Rady Miasta Sandomierza z dnia 26.03.2003r. 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. 958z późn. zm.) w oparciu o przepisy ustawy z dnia 08 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U z 2015 r. poz. 1515 ze zm.), ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U z 2015 r. poz.1774 ze zm.) oraz ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (t.j. Dz. U z 2015 r. poz.1892).
2. Przedmiotem sprzedaży są samodzielne lokale mieszkalne w budynkach stanowiących własność Gminy Miejskiej Sandomierz wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej. Ponadto część odzyskiwanych lokali, których remont ze względów ekonomicznych jest nieopłacalny poddawana jest prywatyzacji, w drodze ogłoszanego przetargu publicznego.
3. Zgodnie z art. 34 ust. 1 pkt. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami ( t.j. Dz. U. z 2015 r. poz. 1774 ze 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, na podstawie cen wolnorynkowych nieruchomości lokalowych. 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.
6. Obecnie w opracowywaniu jest uchwała w sprawie zasad sprzedaży lokali mieszkalnych, warunków udzielania bonifikat oraz zgody na obniżenie bonifikaty od ceny nieruchomości wpisanych do rejestru zabytków w celu ujednoczenia zasad sprzedaży lokali mieszkalnych. W opracowywanej uchwale został wprowadzony zapis umożliwiający sprzedaż lokali mieszkalnych w obrębie Starego Miasta, po cenach ustalonych przez rzeczoznawcę majątkowego. Projekt uchwały dopuszcza możliwość rozłożenia na raty ceny sprzedaży lokalu mieszkalnego. W projekcie uchwały zostały wyłączone oprócz lokali socjalnych, również lokale służące twórcom do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki. Nowym uregulowaniem, które zawiera opracowywana uchwała jest wprowadzenie bonifikaty w wysokości 20% dla lokali znajdujących się w budynkach położonych w obrębie Starego Miasta, wpisanych indywidualnie do rejestru zabytków. Zgodnie z art. 68 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami bonifikata wynosi 50%, ale za zgodą rady może być podwyższona lub obniżona.

#### § 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 2016 – 2021 na poziomie:

Rok sprzedaży	Adres budynków	Ilość mieszkań przeznaczonych do sprzedaży	Planowana ilość sprzedaży mieszkań
2016	Orodowa: 4,6	11	1
	Słowackiego: 4,5,13,15,16,20,22,28	52	3
	Mickiewicza: 11,17,19,21,25,27,31,35	58	3
	Kosety: 1,2,3,10	16	1
	Portowa: 6,8,16,18,20,22,26	58	2
	Żółkiewskiego 3c	19	1
	T. Króla: 6,8	107	2
	Czachowskiego: 9, 14	8	1
	Lubelska: 27,29	23	1

	<b>Razem:</b>	<b>352</b>	<b>15</b>
2017	Ogrodowa: 4, 6	10	1
	Słowackiego: 4,5,13,15,16,20,22,28	49	4
	Mickiewicza: 11,17,19,21,25,27,31,35	55	2
	Kosety: 1,2,3,10	15	1
	Portowa: 6,8,16,18,20,22,26	56	1
	Żótkiewskiego: 3c	18	1
	T. Króla: 6,8	105	2
	Czachowskiego: 9, 14	7	-
	Lubelska: 27,29	22	1
	<b>Razem:</b>	<b>337</b>	<b>13</b>
2018	Ogrodowa: 4,6	9	2
	Słowackiego: 4,5,13,15,16,20,22,28	45	3
	Mickiewicza: 11,17,19,21,25,27,31,35	53	2
	Kosety: 1,2,3,10	14	2
	Portowa: 6,8,16,18,20,22,26	55	2
	Żótkiewskiego: 3c	17	2
	T. Króla: 6,8	103	3
	Czachowskiego: 9,14	7	1
	Lubelska: 27,29	21	2
	<b>Razem</b>	<b>324</b>	<b>19</b>
2019	Ogrodowa: 4,6	7	2
	Słowackiego: 4,5,13,15,16,20,22,28	42	2
	Mickiewicza: 11,17,19,21,25,27,31,35	51	2
	Kosety: 1,2,3,10	12	2
	Portowa: 6,8,16,18,20,22,26	53	3
	Żótkiewskiego: 3c	15	1
	T. Króla: 6,8	100	3
	Czachowskiego: 9,14	6	1
	Lubelska: 27,29	19	1
	<b>Razem:</b>	<b>305</b>	<b>17</b>
2020	Ogrodowa: 4,6	5	1



	Słowackiego: 4,5,13,15,16,20,22,28	40	3
	Mickiewicza: 11,17,19,21,25,27,31,35	49	2
	Kosety: 1,2,3,10	10	1
	Portowa: 6,8,16,18,20,22,26	50	2
	Żółkiewskiego: 3c	14	1
	T. Króla: 6,8	97	2
	Czachowskiego: 9,14	5	1
	Lubelska: 27,29	18	2
	<b>Razem:</b>	<b>288</b>	<b>15</b>
2021	Ogrodowa: 4,6	4	1
	Słowackiego: 4,5,13,15,16,20,22,28	37	2
	Mickiewicza: 11,17,19,21,125,27,31,35	47	2
	Kosety: 1,2,3,10	9	1
	Portowa: 6,8,16,18,20,22,26	48	1
	Żółkiewskiego: 3c	13	1
	T.Króla: 6,8	95	1
	Czachowskiego: 9,14	4	1
	Lubelska: 27,29	16	2
	<b>Razem:</b>	<b>273</b>	<b>12</b>

W dalszym ciągu realizowany będzie proces sprzedaży komunalnych lokali mieszkalnych z zasobów mieszkaniowych Gminy Miejskiej 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 nieruchomościami wspólnymi i wydatkach na fundusz remontowy, proporcjonalnie do posiadanego udziału w danej nieruchomości.

#### Rozdział IV. Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.

##### § 9

1. Zgodnie z zapisami ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tj. Dz. U. z 2014 r. poz.150 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 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu.

2. W myśl zapisów obowiązującej ustawy, ogranicznikiem wysokości czynszu za lokale mieszkalne, jest 3% wartości wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych, liczonego w skali roku. Przez koszt odtworzenia należy rozumieć średni koszt budowy 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu na terenie danego województwa. Koszt ten ustalany jest przez Wojewodę i podawany do publicznej wiadomości, co 6 miesięcy w formie obwieszczenia. Aktualna wartość wskaźnika przeliczeniowego, kosztu odtworzenia 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych, na terenie województwa świętokrzyskiego, w okresie od 01 kwietnia 2016 r. do 30 września 2016 r. wynosi 3.235,68 zł (Obwieszczenie Wojewody Świętokrzyskiego z dnia 23.03.2016 r.) Zgodnie z ustawową granicą, 3% wartości odtworzeniowej, maksymalna miesięczna stawka czynszu w Gminie dla lokali komunalnych, może wynosić 8,09 zł/m<sup>2</sup>.
3. Czynsz w lokalach mieszkalnych jest zróżnicowany i zależy od czynników obniżających wartość użytkową lokalu.
4. W chwili obecnej, w lokalach stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy Miejskiej Sandomierz obowiązuje stawka bazowa czynszu najmu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, w wysokości 4,56 zł – ustalonej Zarządzeniem Nr NK.7114.4.2014 Burmistrza Miasta Sandomierza z dnia 31 stycznia 2014 r., natomiast dla lokali socjalnych w wysokości 1,48 zł/m<sup>2</sup>.
5. Czynniki obniżającymi wartość użytkową lokali mieszkalnych jest:

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

6. Wysokość stawki czynszu najmu za lokale socjalne, zgodnie z ustawą o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, nie może przekroczyć połowy stawki najniższego czynszu, obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.
7. Wysokość stawki bazowej czynszu, dla zasobu mieszkaniowego Gminy Miejskiej Sandomierz za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych, ustala Burmistrz

Miasta Sandomierza w drodze zarządzenia, na podstawie postanowień niniejszej uchwały.

8. Przyjmuje się, że stawka bazowa czynszu nie będzie podwyższana częściej niż raz w roku. Wzrost stawki bazowej czynszu, nie może przekroczyć 5% w skali roku, stawki obowiązującej. 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, dostawę zimnej i ciepłej wody, odbiór ścieków oraz odbiór odpadów. Czynsz najmu najemca zobowiązany jest uiszczać do 10 – go dnia każdego miesiąca z góry, z wyjątkiem gdy strony ustaliły inaczej.
9. W przypadku przekwalifikowania lokalu socjalnego na pomieszczenie tymczasowe, stawka czynszu za ten lokal obowiązywać będzie w wysokości takiej jak za lokal socjalny.
10. Wysokość stawki czynszu najmu w pomieszczeniach tymczasowych, obowiązywać będzie taka jak w lokalach socjalnych.
11. Prowadzenie przez najemcę, działalności gospodarczej w lokalu mieszkalnym, wymaga zgody Miasta i powoduje podwyższenie czynszu najmu o 100% za każdą izbę, w której działalność jest prowadzona. Najemca ubiegający się o wyrażenie zgody na prowadzenie działalności gospodarczej w lokalu mieszkalnym zobowiązany jest do złożenia pisemnego wniosku oraz załączenia stosownych dokumentów.
12. Osoby zajmujące lokal mieszkalny bez tytułu prawnego są obowiązane co miesiąc opłacać odszkodowanie. Odszkodowanie to odpowiada wysokości czynszu.
13. W celu poprawy ściągalności czynszu podejmowane są działania windykacyjne zgodnie z przyjętymi procedurami obejmującymi wszystkich zadłużonych najemców poprzez kierowanie wezwań do zapłaty, wypowiedzenia umów najmu, wezwania przedsądowe, postępowania egzekucyjne.
14. 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 w chodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, a także lokalu mieszkalnego. 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 lub spłaty zadłużenia czynszowego w formie świadczeń rzeczowych – ustalonego zarządzeniem Nr NK. 7114.19.2015 Burmistrza Miasta Sandomierza z dnia 19.05.2015 r. 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.

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

## **Rozdział V. Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy na lata 2016-2021.**

### **§ 10**

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) zapewnienia właściwej gospodarki energetycznej w rozumieniu przepisów Prawa energetycznego,
  - 4) bieżące administrowanie nieruchomością,
  - 5) utrzymanie nieruchomości w stanie nie pogorszonym zgodnie z jej przeznaczeniem,
  - 6) uzasadnionego inwestowania w tę nieruchomość.
2. Czynności związane z zarządzaniem i administrowaniem mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Sandomierz wykonuje obecnie Przedsiębiorstwo Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Sandomierzu Spółka z o.o., której 100% udziałowcem jest Gmina Sandomierz.
3. Zarządzanie zasobem mieszkaniowym Gminy Miejskiej Sandomierz prowadzone jest w sposób bezpośredni w oparciu o odrębnie zawartą umowę o świadczenie szczegółowo opisanych usług.

4. Zakłada się, iż w okresie obowiązywania niniejszego Programu mogą zostać podjęte działania mające na celu optymalizację kosztów i poprawę efektywności świadczonych usług w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy dopuszczając w przyszłości możliwość zmiany zasad zarządzania przez obecny podmiot.

## Rozdział VI. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej na lata 2016–2021 oraz wpływy z gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

### § 11

1. Podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej są dochody gminy z tytułu:
  - 1) czynszów najmu za lokale mieszkalne,
  - 2) czynszów najmu za lokale użytkowe,
  - 3) środki budżetowe gminy.
2. Dodatkowymi źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej mogą być:
  - 1) środki budżetu państwa na finansowe wsparcie tworzenia lokali socjalnych,
  - 2) preferencyjne kredyty oraz dotacje z Banku Gospodarstwa Krajowego.

Prognozowane przychody gminy, z tytułu wpływów opłat czynszowych za najem lokali mieszkalnych i użytkowych na lata 2016–2021, z uwzględnieniem corocznej podwyżki czynszu z lokali mieszkalnych i użytkowych o przewidywany średnioroczny wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych, ogłaszany przez Prezesa GUS, w skali roku, przy założeniu 90% ściągłości czynszu z lokali mieszkalnych i użytkowych, przedstawiają się w sposób następujący:

Wyszczególnienie	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Średni wpływ z czynszów ogółem w zł, w tym:	3.094.954	3.172.327	3.283.358	3.332.607	3.365.932	3.416.420
Czynsz – lokale mieszkalne w zł brutto	1.723.825	1.766.920	1.828.762	1.856.193	1.874.754	1.902.875
Czynsz za lokale użytkowe w zł – brutto	1.371.129	1.405.407	1.454.596	1.476.414	1.491.178	1.513.545

Rozdział VII. Wysokość wydatków na lata 2016 – 2021, 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 2016 – 2021, przedstawiają poniższe tabele:

Prognozowane wydatki na remonty w budynkach komunalnych (uwzględniono wymianę stolarki okiennej i drzwiowej zewnętrznej) i we wspólnotach mieszkaniowych na lata 2016– 2021.

Lp.	Wyszczególnienie	2016	2017	2018	2019	2020	2021
		Kwota zł	Kwota zł	Kwota zł	Kwota zł	Kwota zł	Kwota zł
1	Planowane wydatki remontowe w budynkach komunalnych	200.000	350.000	400.000	500.000	550.000	650.000
2	Zaliczki na fundusz remontowy we wspólnotach mieszkaniowych	220.000	230.000	235.000	240.000	250.000	260.000
3	Ogółem planowane wydatki remontowe w zasobie mieszkaniowym Gminy Miejskiej Sandomierz	420.000	580.000	635.000	740.000	800.000	910.000

Planowane koszty bieżącego utrzymania i remontu zasobu mieszkaniowego, koszty eksploatacji i administrowania na lata 2016 – 2021

Lp.	Rodzaje kosztów	2016	2017	2018	2019	2020	2021
		Kwota zł	Kwota zł	Kwota zł	Kwota zł	Kwota zł	Kwota zł
1	Wydatki związane z kosztami administrowania (zarządzania zasobem gminy)	1.203.000	1.234.000	1.277.000	1.296.000	1.309.000	1.328.000
2	Opłaty za gaz i energię elektryczną	200.000	210.000	230.000	240.000	250.000	260.000
3	Udział Gminy w	344.000	353.000	365.000	370.000	374.000	380.000

	kosztach eksploatacyjnych budynków wspólnot Mieszkaniowych (zaliczki na koszt eksploatacji)						
4	Ogółem planowane wydatki remontowe w zasobie mieszkaniowym Gminy Miejskiej Sandomierz	420.000	580.000	635.000	740.000	800.000	910.000
	<b>Razem</b>	2.167.000	2.327.000	2.507.000	2.646.000	2.733.000	2.878.000

3. Czynniki mające wpływ na wysokość prognozowanych kosztów to:

- 1) inflacja,
- 2) zmieniająca się wielkość zasobu,
- 3) rosnące potrzeby remontowe z uwagi na bieżącą eksploatację oraz zużycie budynków.

## Rozdział VIII. Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Sandomierz.

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

1. Prowadzenie właściwej polityki remontowej budynków i lokali mieszkalnych, z uwzględnieniem potrzeb i możliwości budżetowych gminy oraz wspólnot mieszkaniowych.
2. Umożliwienie wynajęcia 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 o mniejszym metrażu.
6. Aktywna windykacja należności czynszowych polegająca na:

- 1) Prowadzeniu bieżącego nadzoru nad terminowością regulowania opłat czynszowych.
- 2) Proponowanie najemcom zalegającym z zapłatą czynszu i opłat za media, odrabianie długów poprzez wykonywanie prac społecznie użytecznych na rzecz Gminy
- 3) Nieuregulowanie zobowiązań wobec gminy stanowić będzie podstawę do wypowiedzenia umów najmu oraz kierowania spraw o zapłatę na drogę postępowania sądowego zgodnie z ustawą o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.
7. Prowadzenie otwartej polityki wzajemnych zamian lokali mieszkalnych na zasadach dobrowolności, a w szczególnych przypadkach przy pomocy innych organów.
8. Za priorytetowe należy uznać tzw. zamiany z urzędu, zgłaszane przez samotnych najemców lub mniej liczne rodziny, posiadające w zasobie Miasta lokale mieszkalne o dużym metrażu, w zamian za lokale mniejsze.
9. Zmniejszenie liczby wspólnot mieszkaniowych z niskim udziałem Gminy, poprzez dążenie do sprzedaży wszystkich lokali mieszkalnych znajdujących się obecnie w budynkach wspólnot mieszkaniowych. W przypadku, gdy w budynkach wspólnotowych pozostają pojedyncze lokale mieszkalne będące własnością Miasta, najemcom tych lokali, którzy nie skorzystają z oferty kupna lokalu mieszkalnego, należy zaproponować inny lokal, wypowiadając stosunek najmu z zachowaniem sześciomiesięcznego terminu wypowiedzenia. Lokal ten powinien znajdować się w tej samej miejscowości, winien spełniać wymagania, co najmniej takie same, jakie powinien spełniać lokal zamienny. Wysokość czynszu i opłat w lokalu zamiennym powinna uwzględniać stosunek powierzchni i wyposażenia lokalu zamiennego do lokalu zwalnianego.
10. Racjonalna polityka czynszowa z uwzględnieniem, optymalnej wartości odtworzeniowej oraz sytuacji społeczno – socjalnej mieszkańców i lokatorów zasobu.
11. Wynajem lokali mieszkalnych od różnych podmiotów dysponujących mieszkaniami.
12. Nabywanie budynków i ich adaptacja na cele mieszkaniowe.
13. Wspieranie budownictwa indywidualnego i wielorodzinnego poprzez rozbudowę infrastruktury technicznej oraz udostępnienia nieruchomości budowlanych dla potrzeb indywidualnego i zbiorowego budownictwa mieszkaniowego.
14. Prowadzenie zintensyfikowanych działań zmierzających do poprawy stanu technicznego i estetycznego nieruchomości wspólnot mieszkaniowych, w których Miasto posiada swoje udziały.
15. Zabezpieczenie w kolejnych latach w budżecie miasta środków finansowych przeznaczonych na fundusze remontowe wspólnot mieszkaniowych, w których Miasto posiada swoje udziały.
16. Przekazywanie wspólnotom mieszkaniowym części terenów przyległych do ich nieruchomości, co powodować będzie uporządkowanie stanu formalno- prawnego



w zakresie korzystania przez właścicieli nieruchomości z terenów Miasta, a w szczególności podziału kompetencji i obowiązków dotyczących zagospodarowania tych terenów, utrzymania ich stanu technicznego, estetycznego oraz sanitarnego.

17. Włączenie właścicieli nieruchomości w proces poprawy stanu technicznego i estetycznego terenów przyległych, a w efekcie przeniesienia części kosztów dotychczas ponoszonych przez Miasto z tytułu sprzątnania i wywozu nieczystości na faktycznych wytwórców tych nieczystości.

## Podsumowanie

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

Wobec procesu prywatyzacji zasobów, a jednocześnie rosnącej skali potrzeb, niezbędna jest budowa budynków z lokalami mieszkalnymi. Mieszkania te powinny spełniać wymogi zachowując odpowiedni standard przy stosunkowo niskich kosztach utrzymania dających gwarancję opłacania czynszu najmu.

Niezbędne jest kontynuowanie budownictwa socjalnego dla rodzin (osób) spełniających wymogi pierwszeństwa w uzyskaniu takiego mieszkania oraz pomieszczeń tymczasowych dla osób (rodzin), którym Sąd w wyroku nie przyznał prawa do lokalu socjalnego. Uzupelnieniem nowego budownictwa będą lokale odzyskiwane z naturalnego ruchu ludności.

## Uzasadnienie

W związku z upływem terminu obowiązywania „Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Sandomierz na lata 2012-2016” – przyjętego uchwałą Nr XIX/198/2012 Rady Miasta Sandomierza z dnia 20 czerwca 2012 roku, zmienionego uchwałą Nr XXI/214/2012 Rady Miasta Sandomierza z dnia 22 sierpnia 2012 roku, na podstawie art.21 ust.1 pkt. 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego ( t.j. Dz. U. z 2014 r. poz. 150 z późn.zm.), zachodzi konieczność uchwalenia takiego programu na lata następne. Umożliwi to prawidłowe i zgodne z wymogami ww. ustawy gospodarowanie mieszkaniowym zasobem Gminy Sandomierz.

Ustawodawca zobowiązał Rady Gmin do opracowania prognozy dotyczącej wielkości oraz stanu technicznego gminnego zasobu mieszkaniowego, analizy potrzeb oraz planu remontów i modernizacji wynikającej ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata, planowanej sprzedaży lokali mieszkalnych, zasad polityki czynszowej, źródeł finansowania gospodarki mieszkaniowej, określenia wysokości wydatków, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz modernizacji budynków i lokali, mieszkaniowego zasobu gminy. Zasady polityki czynszowej, stanowiące fragment programu, są podstawą umożliwiającą Burmistrzowi Miasta, wprowadzenie zarządzenia ustalającego stawkę czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali, wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy. Regulacja prawna wprowadzona niniejszą uchwałą stanowi podstawę do tworzenia warunków, w celu zaspakajania przez Gminę Sandomierz potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej, w ramach realizacji zadań własnych. Zinventaryzowany i oceniony technicznie komunalny zasób mieszkaniowy, został podzielony na komunalne i socjalne lokale mieszkalne, które mają służyć zaspakajaniu potrzeb mieszkaniowych społeczności w stopniu podstawowym. Zaplanowane wydatki na remonty i modernizacje budynków i lokali pozwolą utrzymać zasób mieszkaniowy w stanie nie pogorszonym.

W świetle powyższego, podjęcie niniejszej uchwały jest zasadne i konieczne.