

Druk nr 42/18
z dnia 06.12.2018

Projekt niniejszego aktu prawnego
nie budzi zastrzeżeń pod względem
formalno - prawnym.
6.12.2018
dnia
MONIKA WITCZAK
RADA PRAWNY
podpis 154

Uchwała Nr
Rady Miasta Zduńska Wola

z dnia

**w sprawie Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Zduńska Wola
na lata 2019-2023**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2018 r. poz. 994, 1000, 1349 i 1432), art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2018 r. poz. 1234 i 1496) uchwała się, co następuje:

§ 1. Uchwała się Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Zduńska Wola na lata 2019-2023, zgodnie z brzmieniem Załącznika do uchwały.

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

2. Uchwała podlega podaniu do publicznej wiadomości poprzez rozplakatowanie na tablicach ogłoszeń w Zduńskiej Woli w Urzędzie Miasta oraz w Pasażu Powstańców Śląskich i przy ul. 1-go Maja, a także poprzez zamieszczenie jej treści na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miasta Zduńska Wola.

UZASADNIENIE
DO PROJEKTU UCHWAŁY RADY MIASTA ZDUŃSKA WOLA
W SPRAWIE WIELOLETNIEGO PROGRAMU GOSPODAROWANIA
MIESZKANIOWYM ZASOBEM MIASTA ZDUŃSKA WOLA NA LATA 2019-2023

Projekt niniejszej uchwały stanowi wykonanie postanowień art. 21 ust. 1 pkt 1 oraz ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, zgodnie z którym Rada Miasta uchwała wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy. Program powinien być opracowany na co najmniej pięć kolejnych lat i obejmować w szczególności:

- 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, z podziałem na kolejne lata;
- 3) planowaną sprzedaż lokali w kolejnych latach;
- 4) zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu;
- 5) sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych latach;
- 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 mieszkaniowym zasobem gminy, a w szczególności:
 - a) niezbędny zakres zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali,
 - b) planowaną sprzedaż lokali.

PREZYDENT MIASTA

Konrad Pokora

Z up. PREZYDENTA MIASTA

mgr Ilona Łazienicka
DYREKTOR BIURA
FINANSOWO-BUDŻETOWEGO

Z up. PREZYDENTA MIASTA

Magdalena Komodzińska
DYREKTOR BIURA GOSPODARKI LOKALOWEJ

ZASTĘPCA PREZYDENTA

Elżbieta Szlachetka - Sikora

SEKRETARZ MIASTA

Karolina Klimkowska

ZASTĘPCA PREZYDENTA

Paweł Szewczyk

Z up. PREZYDENTA MIASTA

Lidia Sosnowska
DYREKTOR BIURA ROZWOJU I INWESTYCJI

Z up. PREZYDENTA MIASTA
mgr inż. Donata Szmiel
DYREKTOR BIURA
GOSPODARKI NIERUCHOMOŚCIAMI

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM MIASTA ZDUŃSKA WOLA NA LATA 2019-2023

Rozdział 1 Wstęp

§ 1. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Zduńska Wola na lata 2019-2023, zwany dalej „Programem”, jest dokumentem kierunkowym, opracowanym w oparciu o analizę stanu faktycznego w zakresie możliwości realizacji przez Miasto Zduńska Wola, zwane dalej „Miastem”, zadań z zakresu zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej Miasta z uwzględnieniem:

- 1) zgłaszanych potrzeb w tym zakresie,
 - 2) ilości lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu i ich stanu technicznego,
 - 3) źródeł finansowania gospodarki mieszkaniowej,
 - 4) sytuacji lokatorów zajmujących lokale w mieszkaniowym zasobie
- jak również prognozowanych zmian w tym zakresie.

§ 2. Jednym z priorytetowych celów działań podejmowanych przez Miasto będzie dążenie do jak najpełniejszej realizacji zadania związanego z tworzeniem warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej.

§ 3. 1. Potrzeby mieszkaniowe należą do zakresu potrzeb, które mają wymiar powszechny, dotyczą wszystkich i pozostają aktualne w całym okresie życia każdego człowieka. Mieszkanie zapewnia bezpieczeństwo i jest jednym z warunków umożliwiających usamodzielnienie się, realizację planów związanych z założeniem rodziny, jej rozwojem, realizacją zamierzeń zawodowych. Lokal mieszkalny jest dobrem pierwszej potrzeby i jednocześnie jednym z dóbr najdroższych, co sprawia, że jest dobrem, dla przeciętnego gospodarstwa domowego, trudno osiągalnym.

2. Ograniczone możliwości zaspokajania potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych we własnym zakresie, poprzez budowę czy zakup lokalu, stawiają Miasto przed ogromnym wyzwaniem posiadania zasobu mieszkaniowego oraz dysponowania tym zasobem w sposób zapewniający maksymalne jego wykorzystanie na cele związane z udzielaniem pomocy mieszkaniowej tym, którzy tego rzeczywiście potrzebują.

§ 4. 1. Celem Programu jest usprawnienie systemu gospodarowania mieszkaniowym zasobem poprzez określenie głównych założeń i zasad gospodarowania tym zasobem w latach 2019-2023.

2. Program będzie wykorzystywany przy planowaniu działań zmierzających do racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem, rozwoju tego zasobu, a także zapobiegania jego degradacji.

Rozdział 2

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Miasta w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne

§ 5. 1. W skład mieszkaniowego zasobu Miasta wchodzi, według stanu na dzień 31 grudnia 2017 r., 1756 lokali o powierzchni użytkowej 73 952,78 m² usytuowanych w 268 budynkach.

2. Spośród lokali, o których mowa w ust. 1:

- 1) 614 lokali o łącznej powierzchni użytkowej 28 429,07 m² znajduje się w 84 budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem Miasta, zwanych dalej „wspólnotami mieszkaniowymi”;
- 2) 1142 lokale o łącznej powierzchni użytkowej 45 523,71 m² znajdują się w 184 budynkach stanowiących własność Miasta lub są w jego posiadaniu samoistnym - budynki te zwane będą dalej „budynkami komunalnymi”.

3. Dane dotyczące liczby budynków w podziale na wiek zestawione zostały w tabeli nr 1.

Tabela nr 1. Wiek budynków z lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Miasta

Okres budowy	Budynki komunalne	Budynki wspólnot mieszkaniowych z udziałem Miasta	Ogółem budynki z lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Miasta	Udział budynków wybudowanych w danym okresie w ogólnej liczbie budynków z lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Miasta (w %)
do 1950 r.	178	30	208	77,61
od 1951 r. do 1970 r.	1	31	32	11,94
od 1971 r. do 1995 r.	4	23	27	10,08
2011 r.	1	0	1	0,37
Razem	184	84	268	100

4. Posiadane lokale nie w pełni zaspokajają potrzeby mieszkaniowe członków wspólnoty samorządowej Miasta. Biorąc pod uwagę duży stopień niezaspokojenia tych potrzeb oraz sukcesywne zmniejszanie się liczby lokali (poprzez ich sprzedaż, wyłączenia lokali z użytkowania ze względu na zły stan techniczny lokalu lub budynku), w latach objętych Programem należy dążyć do zwiększenia mieszkaniowego zasobu do poziomu umożliwiającego Miastu realizację obowiązków określonych w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2018 r. poz. 1234 i 1496), zwanej dalej „ustawą”, w zakresie zapewniania najmu socjalnego lokali, pomieszczeń tymczasowych oraz zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej Miasta osiągających niskie dochody.

§ 6. 1. Dla potrzeb określenia minimalnego poziomu lokali, jakie Miasto powinno posiadać celem realizacji obowiązków określonych w ustawie, przeprowadzona została analiza zgłoszonych potrzeb mieszkaniowych z uwzględnieniem sytuacji materialnej wnioskodawców. W tabeli nr 2 zestawione zostały zgłoszone potrzeby mieszkaniowe oraz zwalniane lokale w okresie ostatnich 5 lat.

Tabela nr 2. Zestawienie potrzeb mieszkaniowych oraz wolnych lokali w latach 2014-2018

Wyszczególnienie	2014 r.	2015 r.	2016 r.	2017 r.	2018 r.
Liczba oczekujących na najem socjalny lokalu w ramach realizacji wyroków sądowych	42	56	48	32	29
Liczba oczekujących na realizację wyroków sądowych, które uprawomocniły się przed 12 listopada 1994 r.	66	66	66	66	66
Liczba wniosków o zapewnienie pomieszczenia tymczasowego	7	3	5	4	4
Liczba najemców oczekujących na przekwaterowanie do lokalu zamiennego	4	8	4	5	3
Liczba złożonych wniosków o oddanie w najem lokalu	239	155	107	136	112
Liczba lokali zwolnionych do ponownego zasiedlenia	57	78	68	53	28
Liczba osób oczekujących na najem socjalny lokalu lub oddanie w najem lokalu na czas nieoznaczony w ramach realizacji list	45	54	44	31	48

2. Analiza danych, zawartych w tabeli nr 2, wskazuje na deficyt lokali w stosunku do liczby gospodarstw domowych o niezaspokojonych potrzebach mieszkaniowych, co oznacza, że zasadnym jest podejmowanie działań zmierzających do zmniejszenia niedoboru lokali.

3. Liczba osób ubiegających się o oddanie w najem lokali pozostaje od lat na zbliżonym wysokim poziomie, przy czym w roku 2014 zauważalna była zdecydowanie wyższa niż w latach następnych liczba wniosków, co było spowodowane tworzeniem w tym czasie listy osób zakwalifikowanych do oddania w najem na czas nieoznaczony wolnych lokali w budynkach przy Placu Wolności 3 i Placu Wolności 6 przebudowanych w ramach realizacji projektu inwestycyjnego pn. „Rewitalizacja Centrum Miasta Zduńska Wola”.

4. Wśród gospodarstw domowych ubiegających się o najem lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Miasta wiele jest osób niepełnosprawnych, schorowanych, niezaradnych życiowo, matek samotnie wychowujących dzieci oraz osób bezdomnych. Z danych Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej Centrum Opieki Socjalnej w Zduńskiej Woli wynika, że pomocą społeczną, według stanu na 30 czerwca 2018 r., objętych było 45 osób z tytułu bezdomności, w tym 17 skierowanych zostało do schronisk dla bezdomnych. W I półroczu 2018 r. pomocą z tytułu ubóstwa objętych było 527 gospodarstw domowych. Spośród 745 gospodarstw domowych objętych pomocą społeczną, 280 gospodarstw domowych zamieszkiwało w 262 lokalach wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta.

5. Z dokonanej analizy sytuacji materialnej gospodarstw domowych zajmujących lokale w mieszkaniowym zasobie Miasta wynika, że wiele spośród tych osób korzysta z pomocy społecznej oraz pomocy w formie dodatku mieszkaniowego. W I półroczu 2018 r. wypłacono 3044 dodatków mieszkaniowych łącznie na kwotę 509 711,45 zł, w tym 1519 dodatków dla zasobów gminnych na kwotę 237 165,37 zł, tj. 46,53% łącznej kwoty wypłaconych, w tym okresie dodatków. W skali roku, na bazie roku 2017, wypłacono 1 126 453, 21 zł dodatków mieszkaniowych, w tym 50,45% tej kwoty wypłacono na rzecz osób zajmujących lokale w mieszkaniowym zasobie Miasta. Powyższe wskazuje, że mieszkaniowy zasób jest zajmowany przez wiele gospodarstw domowych znajdujących się w trudnej sytuacji finansowej, która uniemożliwia ponoszenie całkowitych kosztów utrzymania lokali z dochodów uzyskiwanych przez te gospodarstwa domowe.

§ 7. 1. Dane, przedstawione w § 6, wskazują, że celowe i konieczne jest pozyskiwanie nowych lokali w tym lokali socjalnych, poprzez budowę budynków oraz zmianę sposobu użytkowania mało atrakcyjnych lokali użytkowych na lokale służące zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych.

2. Planowane, stosownie do realizacji najpilniejszych potrzeb, zmiany wielkości mieszkaniowego zasobu przedstawia tabela nr 3.

Tabela nr 3. Planowane zmiany wielkości mieszkaniowego zasobu Miasta

Wyszczególnienie	stan bieżący	2019 r.	2020 r.	2021 r.	2022 r.	2023 r.
Liczba lokali ogółem	1756	1719	1682	1680	1678	1706
Liczba lokali w formule najmu socjalnego	192	197	202	207	212	242
Liczba pomieszczeń tymczasowych	15	16	17	18	19	20

3. Zmiana wielkości zasobu mieszkaniowego, przedstawiona w ust. 2, zakłada:

- 1) ubytek 70 lokali ze względu na ich sprzedaż oraz 10 lokali ze względu na ich wyłączenia z użytkowania;
- 2) zwiększanie zasobu lokali oddawanych w najem w formule najmu socjalnego poprzez wydzielenie kolejnych lokali z mieszkaniowego zasobu Miasta;
- 3) częściowe uzupełnienie deficytu lokali poprzez budowę w 2023 r. budynku z 30 lokalami w formule najmu socjalnego.

§ 8. 1. Prognozując stan techniczny mieszkaniowego zasobu należy zdawać sobie sprawę z tego, że budynki składają się z wielu elementów, które zużywają się w różnym tempie i z różnych przyczyn. Wśród nich wymienić należy w szczególności:

- 1) stan wyjściowy elementów obiektu (np. jakość materiałów, wady projektowe, wady wykonawstwa);
- 2) zmianę norm i warunków technicznych w okresie eksploatacji;
- 3) okres i warunki eksploatacji;
- 4) stan środowiska eksploatacji;
- 5) nakłady na remonty i modernizacje.

2. Wyposażenie lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta w instalacje techniczne przedstawia tabela nr 4.

Tabela nr 4. Wyposażenie lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta

Wyszczególnienie	Lokale w budynkach komunalnych	Lokale w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem Miasta	Ogółem lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Miasta	Udział lokali o danym wyposażeniu w ogólnej liczbie lokali (w %)
Instalacja wodociągowa	1075	611	1686	96,01
Instalacja kanalizacyjna	1060	611	1671	95,16
WC	913	582	1495	85,14
Łazienka	590	562	1152	65,60
Centralne ogrzewanie	156	470	626	35,65
Ciepła woda użytkowa	74	401	475	27,05
Bez urządzeń	67	3	70	3,99

3. Z analizy danych, zawartych w tabeli nr 4, wynika, że:

- 1) w instalację wodociągową wyposażonych jest 96% lokali, jednak 15 z nich nie posiada instalacji kanalizacyjnej,
 - 2) WC znajduje się tylko w 85% lokali, co oznacza, że lokatorzy 261 lokali korzystają z WC poza lokalem,
 - 3) niespełna 36% lokali wyposażonych jest w instalację centralnego ogrzewania,
 - 4) ciepła woda użytkowa doprowadzona jest do 27% lokali,
 - 5) bez urządzeń jest nadal 70 lokali, co stanowi prawie 4% ogólnej liczby lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta
- co oznacza, że standard lokali jest niezadowolający i winien ulegać systematycznej poprawie.

§ 9. 1. W celu zapewnienia należytego stanu technicznego mieszkaniowego zasobu należy, w latach objętych Programem, dążyć do utrzymania tego zasobu na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia, ze stopniową poprawą wyposażenia poszczególnych lokali w instalacje techniczne.

2. Prognozuje się ograniczenie zapotrzebowania na dostarczaną do budynków energię cieplną, zmianę wykorzystywanych nośników energii cieplnej na nośniki o mniejszej emisji i efektywniejsze ekonomicznie, usprawnienie przepływu powietrza w lokalach.

Rozdział 3

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

§ 10. 1. Mieszkaniowy zasób, jak wynika z tabeli nr 1, stanowią w większości budynki wybudowane w okresie do 1950 r., wykonane w starych technologiach, o nie najlepszym stanie technicznym i długim okresie użytkowania.

2. Na obecny stan techniczny budynków składał się przez lata cały szereg przyczyn, a wśród nich między innymi zbyt niskie czynsze, uniemożliwiające przeprowadzanie remontów i modernizacji budynków we właściwym zakresie. Aby zapobiec dekapitalizacji zasobów konieczna jest kontynuacja działań związanych z racjonalizacją gospodarowania istniejącymi zasobami mieszkaniowymi, w tym działań obejmujących odpowiednią politykę czynszowo-windykacyjną uwzględniającą stosowanie dodatków mieszkaniowych, dodatków energetycznych oraz wykonywanie niezbędnych remontów i modernizacji zasobu mieszkaniowego.

§ 11. 1. Celem remontów i modernizacji mieszkaniowego zasobu, ze względu na wiek budynków, jest:

- 1) utrzymanie stanu technicznego budynków na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia;
- 2) użytkowanie budynków, pomieszczeń i urządzeń zgodnie z przeznaczeniem;
- 3) utrzymanie właściwego stanu estetycznego budynków wraz z otoczeniem.

2. Dla spełnienia, ciążącego na Mieście obowiązku w zakresie zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej Miasta, ochrona istniejącej substancji mieszkaniowej nadal jest zadaniem pierwszoplanowym.

3. Obowiązek ochrony budynku oraz lokalu ciąży zarówno na wynajmującym jak i na lokatorze, a podział zadań w zakresie remontów i konserwacji wynika z ustawy.

§ 12. 1. Analiza ujawnionych potrzeb remontowych i modernizacyjnych w budynkach i w lokalach, dokonana w oparciu o przeglądy pięcioletnie oraz roczne przeglądy przewodów wentylacyjnych i dymowych, znajdujące się w książkach obiektów budowlanych poszczególnych budynków, obrazuje ogromną skalę potrzeb w tym zakresie, w szczególności:

- 1) generalnego remontu stropu wymaga budynek przy ul. Łaskiej 73 oraz oficyna przy ul. Sieradzkiej 77, natomiast w 55 innych budynkach zalecane jest wykonanie prac z tego zakresu;
- 2) naprawa, renowacja lub konserwacja kominów ponad dachem wymagana jest w budynku przy ul. Kanałowej 9, natomiast w 102 innych budynkach zalecane jest wykonanie prac z tego zakresu;
- 3) konstrukcja dachów wymaga remontu w budynkach przy ul. Łaskiej 45 i przy ul. Łaskiej 73, a w 31 innych budynkach zalecane jest wykonanie robót z tego zakresu;
- 4) budynki przy ul. Dolnej 23, ul. Kanałowej 9, ul. Łaskiej 45 i ul. Łaskiej 73 wymagają wymiany pokryć dachowych, a w 42 innych budynkach prace z tego zakresu są zalecane;
- 5) naprawy tynków ścian, w tym gzymsów, zalecane są w 112 budynkach, natomiast wymagane są w budynkach przy ul. Getta Żydowskiego 49, ul. Juliusza 14, w budynku frontowym przy ul. Juliusza 20, 22, w oficynach przy ul. Juliusza 25, 26 i w budynku przy ul. Juliusza 27, w oficynach przy ul. Kruczej 6 i przy ul. Łaskiej 15, w budynkach przy ul. Łaskiej 16, 22, 24 i 161, w oficynie przy Placu Wolności 22 w budynku przy ul. Sieradzkiej 15, w budynku frontowym przy ul. Sieradzkiej 23, w budynku frontowym i w oficynie przy ul. Sieradzkiej 33, w budynku frontowym i oficynie przy ul. Sieradzkiej 51, w budynku przy ul. Sieradzkiej 61, przy ul. Stawowej 1 i przy ul. Zachodniej 8;
- 6) ocieplenie ścian zewnętrznych zalecane jest w 156 budynkach;
- 7) wymiana stolarki okiennej nie została zakończona w 126 budynkach;
- 8) naprawy wymagają balkony w budynkach przy ul. Jarosława Dąbrowskiego 23, przy ul. Łaskiej 22, 24 i 41, a w 16 innych budynkach zalecane są prace z tego zakresu;
- 9) malowanie klatek schodowych zalecane jest w 31 budynkach;
- 10) zabezpieczenia wymagają przylegające do kominów drewniane konstrukcje dachów na strychach w 78 budynkach;
- 11) wykonanie tynków na kominach na strychach wymagane jest w 19 budynkach;
- 12) wymóg wykonania wentylacji w lokalach dotyczy 169 budynków;
- 13) zalecana jest poprawa otoczenia, poprzez wykonanie dróg i chodników, w 161 nieruchomościach.

2. W latach objętych Programem przewiduje się termomodernizację części budynków wybudowanych do 31 grudnia 1950 r.:

- 1) rozpoczęty w 2018 r. I etap termomodernizacji w budynkach przy ul. Kruczej 3 i 6, ul. Jarosława Dąbrowskiego 20 i 23, ul. Juliusza 14, 20, 22, 25, 26 i 27, ul. św. Maksymiliana Marii Kolbego 7, ul. Łaskiej 15, 17, 22 i 24 polegający na wymianie okien w tych budynkach oraz na termomodernizacji dachów w budynkach przy ul. Juliusza 26, przy ul. Łaskiej 17, przy ul. Zachodniej 8 i przy ul. Złotej 1 kwalifikuje te właśnie budynki do objęcia kolejnymi działaniami termomodernizacyjnymi, w tym zmianą sposobu ogrzewania lokali w tych budynkach poprzez likwidację ogrzewania piecowego na rzecz przyłączenia lokali do miejskiej sieci centralnego ogrzewania;
- 2) termomodernizacja budynków wybudowanych przed 31 grudnia 1950 r. w latach objętych Programem może być prowadzona kompleksowo lub etapami.

§ 13. 1. Łączny szacunkowy koszt wykonania prac remontowych i modernizacyjnych w mieszkaniowym zasobie wynosi 11 639 000,00 zł, w tym koszt:

- 1) robót wymaganych to 4 382 000,00 zł;

2) prac zalecanych do wykonania to 7 257 000,00 zł.

2. Nadrobienie wieloletnich zaległości w remontach mieszkaniowego zasobu jest zadaniem trudnym ze względu na ograniczone środki, które mogą zostać na ten cel przeznaczone.

3. Przy wykonywaniu prac remontowych i modernizacyjnych ważne jest pozyskiwanie partnerów wśród osób fizycznych, co ma obecnie miejsce w budynkach wspólnot mieszkaniowych oraz w przeznaczonych do wynajęcia w drodze konkursów ofert lokali zdewastowanych.

4. Plan remontów i modernizacji mieszkaniowego zasobu z podziałem na kolejne lata przedstawia tabela nr 5, stanowiąca Załącznik do Programu.

5. Plan, o którym mowa w ust. 4, obejmuje wykonanie części prac remontowych i modernizacyjnych, wynikających z protokołów przeglądów pięcioletnich obiektów budowlanych, wymaganych do wykonania ze względu na bezpieczeństwo użytkownika obiektu i poprawę jego stanu technicznego na kwotę 4 382 000,00 zł. Zakłada on również termomodernizację 8 budynków, a szacowany koszt tych inwestycji to 8 000 000,00 zł.

Rozdział 4

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

§ 14. Sprzedaż lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta prowadzona jest w oparciu o przepisy ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. z 2018 r. poz. 2204) oraz zasady ustalane przez Radę Miasta odrębną uchwałą w sprawie określenia zasad sprzedaży, na rzecz najemców, samodzielnych lokali mieszkalnych stanowiących własność Miasta Zduńska Wola oraz warunków udzielania bonifikat i wysokości ich stawek procentowych.

§ 15. 1. Kreując politykę gospodarowania mieszkaniowym zasobem zasadnym jest podejmowanie działań zmierzających do wychodzenia Miasta ze wspólnot mieszkaniowych.

2. W latach objętych Programem:

- 1) przewiduje się sprzedaż 70 lokali w budynkach wspólnot mieszkaniowych;
- 2) sprzedaż lokali będzie rozpatrywana przede wszystkim w aspekcie możliwości Miasta w zakresie zadań związanych z gospodarką lokalami. Spowolnienie prywatyzacji zasobu skutkować będzie zwiększeniem liczby zwalnianych lokali do ponownego zasiedlenia, co jest zjawiskiem korzystnym z punktu widzenia realizacji zadania związanego z zaspokajaniem potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej Miasta osiągających niskie dochody;
- 3) należy przyjąć takie rozwiązania, które pozwolą na zagospodarowanie środków uzyskanych ze sprzedaży lokali na modernizację mieszkaniowego zasobu gminy i inwestycje związane z budownictwem mieszkaniowym.

Rozdział 5

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 16. 1. Zasób mieszkaniowy jest przeznaczany na lokale socjalne, pomieszczenia tymczasowe oraz na zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych osiągających niskie dochody. Z uwagi na ograniczone możliwości finansowe osób zajmujących lokale, dochodzenie w latach poprzednich do ustalenia stawki czynszowej na poziomie 3% wartości odtworzeniowej okazało się niemożliwe.

2. Szybki wzrost stawki czynszu do granic wytyczonych ustawą, będzie skutkował przyrostem zadłużenia i wzrostem liczby dłużników. Czynsz jest tylko jednym ze składników ogólnych kosztów utrzymania lokalu. Lokatorzy oprócz czynszu zobowiązani są do uiszczania opłat związanych z eksploatacją mieszkania a niezależnych od wynajmującego, tj. opłat za dostawę do lokalu wody, energii cieplnej oraz za odbiór nieczystości płynnych i stałych.

3. Wzrost stawek jednostkowych opłat niezależnych, o których mowa w ust. 2, powoduje wzrost zadłużenia ogółem lokatora wobec wynajmującego, a wynajmujący mimo to zobowiązany jest uregulować należności wobec podmiotu dostarczającego wodę, energię cieplną, odbierającego nieczystości. Potrzeby w zakresie remontów i modernizacji, wykazane w tabeli nr 5, wymuszają jednak wprowadzenie zasadniczych zmian polegających na urealnieniu czynszów celem prowadzenia właściwej gospodarki lokalami, należytego utrzymania technicznego budynków mieszkalnych, podniesienia standardu technicznego mieszkaniowego zasobu a w efekcie poprawy warunków zamieszkiwania w lokalach wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu.

4. Urealnienie czynszów następować będzie etapami i każdorazowo będzie monitorowane pod kątem zarówno potrzeb w tym zakresie, jak również możliwości ekonomicznych lokatorów.

5. Polityka czynszowa powinna korespondować z:

- 1) polityką sprzedaży lokali (przenoszeniem części kosztów utrzymania nieruchomości na właścicieli lokali, zobligowanych ustawą z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali - Dz. U. z 2018 r. poz. 716, 1496 i 1506, do partycypowania w kosztach utrzymania części wspólnych budynku, zgodnie z posiadany udziałem w nieruchomości wspólnej);
- 2) polityką zamian, która winna zmierzać do przeprowadzania lokatorów do takich lokali, za najem których są w stanie opłacać czynsz z uzyskiwanych dochodów;
- 3) ochroną najuboższych lokatorów poprzez ułatwienie spłaty zadłużenia czynszowego.

6. Ochrona, o której mowa w ust. 5 pkt 3, będzie polegać na umożliwieniu odpracowania zadłużenia czynszowego z jednoczesnym zapewnieniem nadzoru społecznego udzielanej pomocy.

7. Odpracowanie zadłużenia, o którym mowa w ust. 6, będzie stale monitorowane w zakresie zagrożeń i ryzyk związanych zarówno z wykonywaniem świadczenia jak i jego niewłaściwym spełnianiem bądź wręcz zaniechaniem czynności przez dłużnika.

§ 17. 1. Bazową stawkę czynszu za najem 1 m² powierzchni użytkowej lokalu oraz stawkę czynszu za najem 1 m² powierzchni użytkowej w przypadku najmu socjalnego lokalu i w przypadku najmu pomieszczenia tymczasowego, ustala Prezydent Miasta w oparciu o kalkulację sporządzoną przez zarządcę.

2. Stawka bazowa czynszu ulegać będzie sukcesywnemu podwyższaniu przynajmniej raz w roku aż do osiągnięcia 3% wartości odtworzeniowej.

§ 18. 1. Ustala się procentowe współczynniki podwyższające bazową stawkę czynszu za lokal:

- 1) w budynku poddanym termomodernizacji, rewitalizacji, remontowi kapitalnemu, przebudowie lub nadbudowie w związku z inwestycją zrealizowaną przez Miasto - 50%;
- 2) wyposażony w etażowe centralne ogrzewanie zainstalowane w całości na koszt wynajmującego - 3%.

2. Czynniki podwyższające, o których mowa w ust. 1, nie mają zastosowania do stawki czynszu za najem socjalny lokalu, do stawki czynszu za najem pomieszczenia tymczasowego oraz do stawki czynszu za lokal, o którym mowa w § 20 ust. 1.

§ 19. 1. Ustala się procentowe współczynniki obniżające bazową stawkę czynszu za lokal:

- 1) w budynku położonym poza terenem ograniczonym ulicami: Łódzką do Szadkowskiej, Szadkowską do Spacerowej, Spacerową do Łaskiej, Łaską od Spacerowej do nr 111, Klasztorną, Graniczną, Podmiejską, Dolną do Paprockiej, Paprocką do Ignacego Jana Paderewskiego, Ignacego Jana Paderewskiego do Złotej, Złotą do Prostej, Prosta do Kaczej, Kaczą do zbiegu Sieradzkiej, Wojska Polskiego do Karsznickiej, Karsznicką do 1-go Maja, 1-go Maja do Wojska Polskiego oraz Piłkarską - 2%;
- 2) położony powyżej czwartej kondygnacji nadziemnej - 2%;
- 3) bez doprowadzonej do lokalu instalacji umożliwiającej rozprowadzenie i odbiór w lokalu ciepłej wody z sieci miejskiej lub lokalnej kotłowni - 3%;
- 4) bez doprowadzonej do lokalu instalacji umożliwiającej rozprowadzenie w lokalu centralnego ogrzewania z sieci miejskiej lub lokalnej kotłowni - 5%;
- 5) bez łazienki, tj. bez wydzielonego pomieszczenia posiadającego stałą instalację wodociągowo-kanalizacyjną, ciepłą wodę lub inną umożliwiającą podłączenie wanny, brodzika, baterii, piecyka kąpielowego, itp. - 7%;
- 6) bez WC, tj. bez doprowadzonej do łazienki lub wydzielonego pomieszczenia instalacji wodociągowo-kanalizacyjnej umożliwiającej podłączenie muszli sedesowej i spłuczki, a także bez przynależnego do lokalu WC usytuowanego poza lokalem na tej samej kondygnacji lub półpiętrze - 7%;
- 7) bez instalacji wodociągowo-kanalizacyjnej, tj. bez doprowadzonej do lokalu instalacji podłączonej bezpośrednio lub pośrednio do sieci miejskiej lub do wewnętrznych urządzeń wodociągowych (hydrofor) i kanalizacyjnych (szambo) - 13%;
- 8) w budynku przeznaczonym do rozbiórki - 6%;
- 9) z kuchnią bez bezpośredniego oświetlenia naturalnego - 5%.

2. Czynniki obniżające, o których mowa w ust. 1, nie mają zastosowania do stawki czynszu za najem socjalny lokalu, do stawki czynszu za najem pomieszczenia tymczasowego oraz do stawki czynszu za lokal, o którym mowa w § 20 ust. 1.

3. Suma czynników obniżających bazową stawkę czynszu, z zastrzeżeniem § 21, nie może przekroczyć 40%.

§ 20. 1. Stawka czynszu za lokal w budynku, w którym wspólnota mieszkaniowa uchwaliła stawkę zaliczki na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością w wysokości wyższej niż stawka czynszu dla tego lokalu naliczona w trybie § 18 i § 19, równa jest tej zaliczce.

2. Przepisów ust. 1 nie stosuje się do najmu socjalnego lokali i do najmu pomieszczeń tymczasowych.

§ 21. 1. W przypadku, gdy gospodarstwo domowe najemcy lokalu w budynku wybudowanym po 31 grudnia 1950 r., uzyskuje niski dochód, Prezydent Miasta w trybie przewidzianym w ustawie może dodatkowo obniżyć stawkę czynszu za ten lokal, z wyłączeniem lokalu, o którym mowa w § 20 ust. 1, przy jednoczesnym spełnieniu następujących warunków:

- 1) najemca nie posiada uprawnień do dodatku mieszkaniowego ze względu na przekroczenie powierzchni normatywnej o więcej niż 30% bądź o więcej niż 50% pod warunkiem, że udział powierzchni pokoi i kuchni w powierzchni użytkowej tego lokalu nie przekracza 60%;
- 2) najemca podjął działania zmierzające do zamiany zajmowanego lokalu na lokal o mniejszej powierzchni.

2. W przypadku, gdy gospodarstwo domowe najemcy lokalu w budynku wybudowanym do 31 grudnia 1950 r., uzyskuje dochód uzasadniający zastosowanie obniżek czynszu, Prezydent Miasta w trybie przewidzianym w ustawie może dodatkowo obniżyć stawkę czynszu za ten lokal, z wyłączeniem lokali, o których mowa w § 20 ust. 1 oraz w § 23 ust. 1, gdy spełniony jest warunek, o którym mowa w ust. 1 pkt 1.

3. Najemca lokalu, o którym mowa w ust. 2, winien w okresie obowiązywania obniżki, podjąć działania zmierzające do zamiany lokalu na lokal o mniejszej powierzchni.

4. Najemcy, który nie podjął działań, o których mowa w ust. 3, lub dwukrotnie odmówił dokonania zamiany zajmowanego lokalu na wolny lokal o mniejszej powierzchni, dodatkowej obniżki na następny okres nie udziela się.

§ 22. Wysokość obniżki, o której mowa w § 21, wynosi:

- 1) w przypadku osiągnięcia przez gospodarstwo domowe najemcy dochodu w wysokości niższej od 50% niskiego dochodu - 40%;
- 2) w przypadku osiągnięcia przez gospodarstwo domowe najemcy dochodu w wysokości 50% i więcej niskiego dochodu - 20%.

§ 23. 1. Zwiększenie stawki czynszu za lokal o powierzchni użytkowej powyżej 80 m², który został oddany w najem w drodze konkursu ofert, może nastąpić dopiero po roku od dnia zawarcia umowy najmu.

2. Zwiększenie stawki czynszu za lokal zdewastowany, który został oddany w najem w drodze konkursu ofert, może nastąpić dopiero po roku od dnia zawarcia umowy najmu.

3. Zwiększenie stawki czynszu za lokal, o którym mowa w ust. 1, następuje poprzez przeliczenie stawki minimalnej podanej w ogłoszeniu o konkursie ofert na najem danego lokalu w oparciu o obowiązującą stawkę czynszu dla tego lokalu naliczoną w trybie § 18 i § 19. Przeliczeniu nie podlega ta część stawki czynszu, która stanowi różnicę między zastosowaną stawką a stawką minimalną podaną w ogłoszeniu o konkursie.

Rozdział 6

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Miasta oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem w kolejnych latach

§ 24. 1. Zarządzanie mieszkaniowym zasobem winno zmierzać do:

- 1) zapewnienia właściwej gospodarki ekonomiczno-finansowej mieszkaniowego zasobu;
- 2) zapewnienia bezpieczeństwa użytkowania i właściwej eksploatacji mieszkaniowego zasobu;
- 3) zapewnienia właściwej gospodarki energetycznej w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (Dz. U. z 2018 r. poz. 755, 650, 685, 771, 1000, 1356, 1629 i 1637);
- 4) efektywnego administrowania mieszkaniowym zasobem;

- 5) utrzymania zasobu w stanie nie pogorszonym, zgodnie z jego przeznaczeniem;
- 6) uzasadnionego inwestowania w zasób mieszkaniowy.

2. Celem zabezpieczenia interesów Miasta przy podejmowaniu przez wspólnoty mieszkaniowe czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu wskazane jest, podobnie jak w latach poprzednich, zapewnienie udziału Miasta w zebraniach wspólnot mieszkaniowych.

Rozdział 7

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach. Wysokość wydatków w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których Miasto jest jednym ze współwłaścicieli, a także wydatki inwestycyjne

§ 25. 1. Podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej będą wpływy z czynszów uzyskiwanych z wynajmu lokali.

2. Mieszkaniowy zasób powinien utrzymywać się z wpływów czynszowych za jego wynajem, co oznacza, że opłaty czynszowe powinny wystarczyć na pokrycie kosztów administrowania, utrzymania czystości i porządku, remontów i modernizacji w zakresie obciążającym wynajmującego.

3. Możliwości finansowania gospodarki mieszkaniowym zasobem w poszczególnych latach z podstawowego źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej, w podziale na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów i modernizacji przedstawia tabela nr 6.

Tabela nr 6. Zestawienie wpływów z zasobu lokalowego i kosztów jego utrzymania (w zł)

Wyszczególnienie	2019 r.	2020 r.	2021 r.	2022 r.	2023 r.	Razem
Czynsze z lokali mieszkalnych	3 018 800,00	3 081 668,00	3 149 000,00	3 216 670,00	3 292 670,00	15 758 808,00
Czynsze z lokali użytkowych	1 440 300,00	1 469 100,00	1 498 400,00	1 528 300,00	1 558 800,00	7 494 900,00
Pozostała sprzedaż	7 200,00	8 000,00	10 000,00	10 000,00	10 000,00	45 200,00
Razem wpływy	4 466 300,00	4 558 768,00	4 657 400,00	4 754 970,00	4 861 470,00	23 298 908,00
Nakłady na remonty i modernizacje	300 000,00	300 000,00	300 000,00	300 000,00	300 000,00	1 500 000,00
Środki na funduszach remontowych wspólnot mieszkaniowych	538 800,00	540 000,00	534 000,00	528 000,00	522 000,00	2 662 800,00
Nakłady na eksploatację	3 507 500,00	3 598 768,00	3 703 400,00	3 806 970,00	3 919 470,00	18 536 108,00
Podatek dochodowy od osób prawnych	120 000,00	120 000,00	120 000,00	120 000,00	120 000,00	600 000,00
Razem koszty	4 466 300,00	4 558 768,00	4 657 400,00	4 754 970,00	4 861 470,00	23 298 908,00

4. Zapewnienie realizacji dochodów z tytułu czynszów najmu jest możliwe poprzez konsekwentną realizację zasad polityki czynszowej.

§ 26. Uzupełniające źródła zasilenia stanowią będą czynsze najmu z lokali użytkowych, wpływy z reklam oraz środki finansowe budżetu Miasta przeznaczane na modernizację mieszkaniowego zasobu.

§ 27. Zakłada się, że źródłem współfinansowania inwestycji polegającej na:

- 1) budowie w 2023 r. budynku z 30 lokalami z ich przeznaczeniem na najem socjalny, będą środki w ramach rządowego programu finansowego wsparcia z Funduszu Dopłat w zakresie tworzenia lokali socjalnych, mieszkań chronionych, noclegowni i domów dla bezdomnych;
- 2) termomodernizacji budynków, będą środki z Wojewódzkiego Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej w Łodzi;
- 3) inne zewnętrzne środki.

§ 28. 1. Z porównania potrzeb remontowych i modernizacyjnych, których koszt wykonania szacowany jest na 11 639 000,00 zł i możliwości finansowych gospodarki mieszkaniowej wynika, że potrzeby te będą mogły zostać pokryte bieżącymi wpływami z czynszów najmu lokali mieszkalnych i użytkowych tylko w części.

2. Odnosząc się do planu remontów i modernizacji, określonego w załączniku do Programu, zaplanowane prace będą mogły zostać pokryte z wpływów czynszowych:

- 1) w 2019 r. w 50%,
- 2) w 2020 r. w 10,40%,
- 3) w 2021 r. w 10,05%,
- 4) w 2022 r. w 10,20%,
- 5) w 2023 r. w 10,10%

– stan taki powoduje, że plan remontów i modernizacji nie będzie mógł zostać zrealizowany bez zabezpieczenia odpowiednich środków finansowych w budżecie Miasta w kolejnych latach na wykonanie w mieszkaniowym zasobie prac modernizacyjnych.

3. Wysokość wydatków, niezbędnych do zrealizowania potrzeb remontowych, modernizacyjnych i inwestycyjnych mieszkaniowego zasobu w latach objętych Programem oraz budową nowego budynku mieszkalnego przedstawia tabela nr 7.

Tabela nr 7. Pożądana wysokość wydatków w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów i modernizacji lokali i budynków komunalnych oraz budynków wspólnot mieszkaniowych, a także wydatki inwestycyjne (w zł)

Wyszczególnienie	2019 r.	2020 r.	2021 r.	2022 r.	2023 r.
Koszty bieżącej eksploatacji	3 507 500,00	3 598 768,00	3 703 400,00	3 806 970,00	3 919 470,00
Koszty remontów lokali i budynków komunalnych	300 000,00	300 000,00	300 000,00	300 000,00	300 000,00
Koszty modernizacji lokali i budynków komunalnych	300 000,00	585 500,00	685 500,00	640 500,00	670 500,00
Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi wspólnot mieszkaniowych z udziałem Miasta	538 800,00	540 000,00	534 000,00	528 000,00	522 000,00
Koszty inwestycyjne związane z termomodernizacją budynków oraz budową budynku z 30 lokalami	0,00	2 000 000,00	2 000 000,00	2 000 000,00	8 000 000,00
Razem	4 646 300,00	7 024 268,00	7 222 900,00	7 275 470,00	13 411 970,00

§ 29. 1. Źródła pokrywania kosztów zarządu częściami wspólnymi w budynkach wspólnot mieszkaniowych, reguluje ustawa o własności lokali. Właściciel ponosi wydatki związane z utrzymaniem jego lokalu, zobowiązany jest utrzymywać swój lokal w należytym stanie, uczestniczyć w kosztach zarządu związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej, korzystać z niej w sposób nie utrudniający korzystania przez innych współwłaścicieli oraz współdziałać z nimi w ochronie wspólnego dobra.

2. Na koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których Miasto jest jednym ze współwłaścicieli, poza kosztami remontów i konserwacji, składają się również opłaty za dostawę do nieruchomości wspólnej energii elektrycznej i ciepłej, wody, ubezpieczenia, podatki, wydatki na utrzymanie porządku i czystości, wynagrodzenie członków zarządu lub zarządcy.

3. Na pokrycie kosztów zarządu, właściciele lokali uiszczają zaliczki w formie bieżących opłat. Na koszty utrzymania lokalu składają się między innymi zaliczki na pokrycie dostarczonej do budynku i rozprowadzonej do poszczególnych lokali energii ciepłej.

4. Zaplanowanie, w odniesieniu do wspólnot mieszkaniowych, wysokości wszystkich kosztów zarządu nieruchomościami wspólnymi w latach 2019-2023 nie jest możliwe, ponieważ zgodnie z ustawą o własności lokali, limit prognozowanych wydatków w formie rocznego planu gospodarczego oraz ustalenie wysokości zaliczek na pokrycie tych kosztów dokonywane jest w I kwartale danego roku na zebraniu wspólnoty mieszkaniowej przez ogół właścicieli lokali. Koszty zarządu częściami wspólnymi w budynkach wspólnot są zróżnicowane w zależności między innymi od:

- 1) wielkości budynku;
- 2) liczby lokali;
- 3) stanu technicznego budynku oraz infrastruktury zewnętrznej, w tym przyłączy;
- 4) wielkości posiadanych terenów i zlokalizowanych na nich obiektów małej architektury;
- 5) zobowiązań w związku ze zrealizowanymi wcześniej inwestycjami z wykorzystaniem kredytów.

5. Koszty zarządu należy minimalizować, przy czym w wielu przypadkach jest to możliwe tylko w dłuższym okresie czasu po wykonaniu odpowiednich, często bardzo kosztownych, prac remontowych i modernizacyjnych.

6. Odprowadzane w imieniu Miasta do wspólnot mieszkaniowych zaliczki pochodziły dotychczas wyłącznie z wpłat czynszowych uzyskiwanych z najmu lokali i w latach 2019-2023 nie przewiduje się zmian w tym zakresie. Dlatego, w odniesieniu do lokali znajdujących się w budynkach wspólnot mieszkaniowych, bardzo ważne jest stałe monitorowanie wywiązywania się przez lokatorów z obowiązku regulowania czynszu i opłat niezależnych od wynajmującego. W przypadku niewywiązywania się z tego obowiązku należy:

- 1) podejmować działania windykacyjne;
- 2) proponować dokonanie zamiany na lokale o niższych kosztach utrzymania;
- 3) wypowiedzieć umowę najmu, włącznie z kierowaniem spraw o opróżnienie lokalu na drogę postępowania sądowego.

Rozdział 8

Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta

§ 30. Celem poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem, planuje się w okresie obowiązywania Programu:

- 1) przeprowadzanie kontroli w zakresie zasadności dalszego zajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu przez obecnych lokatorów w kontekście przepisów ustawy, dotyczących podstaw wypowiedzenia umów najmu;
- 2) stymulowanie przechodzenia lokatorów z lokali o obniżonym standardzie do lokali o wyższym standardzie przy założeniu osiągnięcia przez tych najemców dochodów umożliwiających utrzymanie takiego lokalu. Zwolnione w wyniku tej rotacji lokale przeznaczane będą na realizację zadań z zakresu najmu socjalnego lokali i najmu pomieszczeń tymczasowych;
- 3) stosowanie środków wspomagających windykację, w szczególności zaś reagowanie już po pierwszym sygnale pojawienia się zaległości (rozmowa z najemcą), informowanie lokatorów o możliwości ubiegania się o pomoc z opieki społecznej lub w formie dodatku mieszkaniowego, ubiegania się o dodatkową obniżkę czynszu ze względu na trudną sytuację finansową oraz o możliwości zamiany zajmowanego lokalu na lokal tańszy w utrzymaniu;
- 4) dążenie do wytworzenia klimatu wspólnoty interesów między lokatorami a Miastem i zarządcą w zakresie utrzymania budynku w należyтым stanie technicznym, estetycznym i przestrzegania regulaminu porządku domowego oraz ogólnie przyjętych norm współżycia społecznego.

Rozdział 9

Podsumowanie

§ 31. 1. Miasto jest odpowiedzialne za zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych swojej lokalnej społeczności. Zapewnieniu właściwej realizacji tego zadania służy Program, który określa zasoby, ich wielkość, stan techniczny, potrzeby w zakresie remontów i modernizacji, zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu w kontekście możliwości zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej Miasta. Z analizy stanu mieszkalnictwa dokonanej w Programie wynika, że największymi problemami w wykonywaniu przez Miasto tego zadania są niedobór mieszkań oraz ograniczone środki finansowe (pochodzące z czynszów), które można przeznaczyć na utrzymanie istniejącego zasobu w dobrym stanie technicznym.

2. Realizacja przedstawionego Programu nie zabezpieczy potrzeb mieszkaniowych wszystkich członków wspólnoty samorządowej Miasta, pozwoli jednak na realizację najpilniejszych zadań wynikających z ustawy. Program wyznacza główne kierunki działań, jakie należy przyjąć w zakresie gospodarowania mieszkaniowym zasobem. Nie jest oczywiście możliwe, aby w okresie 5 lat zrealizować wszystkie zdiagnozowane potrzeby. Nakłady na remonty i modernizacje mieszkaniowego zasobu na przestrzeni ubiegłych lat pozwalały jedynie na wykonywanie najpilniejszych potrzeb remontowych zasobu, sprowadzających się głównie do remontów bieżących i zabezpieczających przed wystąpieniem zagrożenia dla ludzi i mienia. Nakłady te nie pozwalały natomiast na planową politykę remontową i modernizacyjną. Przewidziane w Programie do realizacji zadania i cele nie wyczerpują całego ich zakresu, koncentrując się jedynie na tych najistotniejszych.

3. Program będzie wykorzystywany przy planowaniu działań zmierzających do racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem, rozwoju tego zasobu, a także zapobiegania jego degradacji.

Załącznik do Wieloletniego programu
gospodarowania mieszkaniowym zasobem
Miasta Zduńska Wola na lata 2019-2023

Tabela nr 5. Plan remontów i modernizacji, wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata

Wyszczególnienie	2019 r.		2020 r.		2021 r.		2022 r.		2023 r.	
	Liczba prac danego rodzaju (w szt.)	Szacunkowe koszty (w zł)	Liczba prac danego rodzaju (w szt.)	Szacunkowe koszty (w zł)	Liczba prac danego rodzaju (w szt.)	Szacunkowe koszty (w zł)	Liczba prac danego rodzaju (w szt.)	Szacunkowe koszty (w zł)	Liczba prac danego rodzaju (w szt.)	Szacunkowe koszty (w zł)
Naprawa/przemuiowanie kominów ponad dachem, naprawa/wymiana obróbek blacharskich	30	50 000	60	100 000	60	100 000	15	30 000	15	30 000
Remont konstrukcji dachów	2	55 000	2	80 000	3	100 000	2	90 000	2	70 000
Remont generalny stropu	0	0	0	0	1	40 000	3	120 000	3	120 000
Naprawa/wymiana pokryć dachowych	3	90 000	2	70 000	2	65 000	1	30 000	2	60 000
Naprawa/uzupełnienie tynków ścian budynków	1	20 000	2	40 000	2	40 000	2	40 000	2	40 000
Naprawa balkonów	2	4 000	2	4 000	2	4 000	2	4 000	2	4 000
Zabezpieczenie drewnianych konstrukcji dachów przylegających do kominów na strychach	17	8 500	60	30 000	60	30 000	0	0	0	0
Wykonanie tynków na kominach na strychach	25	17 500	30	21 000	30	21 000	30	21 000	30	21 000
Wykonanie systemów wentylacyjnych w lokalach	5	75 000	3	40 000	5	75 000	5	75 000	5	75 000
Wykonanie dokumentacji technicznych na budowę dodatkowych przewodów wentylacyjnych	5	15 000	5	25 000	5	25 000	5	25 000	5	25 000

Wymiana natynkowych, aluminiowych instalacji elektrycznych na klatkach schodowych oraz w lokalach	0	0	50	50 000	50	50 000	50	50 000	50	50 000
Wymiana stolarki okiennej w lokalach i na klatkach schodowych	80	80 000	100	120 000	100	120 000	85	100 000	100	120 000
Wymiana drzwi w lokalach mieszkalnych i do klatek schodowych	0	0	30	37 500	30	37 500	30	37 500	30	37 500
Prace zdruńskie w lokalach/wykonanie instalacji etażowego centralnego ogrzewania	25	75 000	30	100 000	20	70 000	20	70 000	20	70 000
Przystosowanie klatek schodowych w budynkach do wymagań p.poż./rozbiórka drewnianych klatek schodowych i budowa nowych	2	110 000	8	120 000	10	160 000	15	200 000	15	200 000
Wykonanie instalacji piorunochronowych na budynkach	0	0	6	48 000	6	48 000	6	48 000	6	48 000
razem		600 000		885 500		985 500		940 500		970 500
termomodernizacja budynków	0	0	2	2 000 000	2	2 000 000	2	2 000 000	2	2 000 000
razem z termomodernizacją		600 000		2 885 500		2 985 500		2 940 500		2 970 500