

Druk nr 21/21
z dnia 08.02.2021 r.

Projekt niniejszego aktu prawnego
nie budzi zastrzeżeń pod względem
formalno - prawnym

5.02.2021
dnia
RADCA PRAWNY
Monika Wójcik
Łd-S-154

**UCHWAŁA NR
RADY MIASTA ZDUŃSKA WOLA**

z dnia

w sprawie Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Zduńska Wola na lata 2021-2026

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713 i 1378), 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 2020 r. poz. 611 oraz z 2021 r. poz. 11) uchwala się, co następuje:

§ 1. Uchwala się Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Zduńska Wola na lata 2021-2026, zgodnie z brzmieniem załącznika do uchwały.

§ 2. Traci moc uchwała nr IV/55/18 Rady Miasta Zduńska Wola z dnia 20 grudnia 2018 r. w sprawie Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Zduńska Wola na lata 2019-2023 (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z 2019 r. poz. 151).

§ 3. 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.

SEKRETARZ MIASTA
Izabela Dobrowolska

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM MIASTA ZDUŃSKA WOLA NA LATA 2021-2026

Rozdział 1 Wstęp

§ 1. 1. Potrzeby mieszkaniowe należą do zakresu potrzeb, które mają wymiar powszechny, dotyczą wszystkich i pozostają aktualne w całym okresie życia każdego człowieka.

2. Mieszkanie zapewnia bezpieczeństwo i jest jednym z warunków umożliwiających usamodzielnienie się, realizację planów związanych z założeniem rodziny, jej rozwojem, a także realizacją zamierzeń zawodowych.

3. Lokal mieszkalny jest dobrem pierwszej potrzeby i jednocześnie jednym z dóbr najdroższych, co sprawia, że dla gospodarstwa domowego osiągającego niskie dochody, jest dobrem trudno osiągalnym.

§ 2. 1. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Zduńska Wola na lata 2021-2026, zwany dalej „Programem”, jest dokumentem kierunkowym, opracowanym w oparciu o analizę stanu faktycznego w zakresie możliwości realizacji przez Miasto Zduńska Wola, zwane dalej „Miastem”, określonych w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2020 r. poz. 611 oraz z 2021 r. poz. 11), zwanej dalej „ustawą”, zadań polegających na:

- 1) tworzeniu warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej;
- 2) zapewnianiu, na zasadach i w przypadkach określonych w ustawie, lokali w ramach najmu socjalnego i lokali zamiennych, a także zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach.

2. Analiza, o której mowa w ust.1, przeprowadzona została z uwzględnieniem w szczególności:

- 1) ilości i stanu technicznego lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta, zwanego dalej „mieszkaniowym zasobem”;
- 2) potrzeb w zakresie najmu lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu;
- 3) źródeł finansowania gospodarki mieszkaniowej;
- 4) sytuacji ekonomicznej lokatorów zajmujących lokale w mieszkaniowym zasobie
- według stanu na 31 grudnia 2020 r., jak również prognozowanych zmian w tym zakresie.

§ 3. Celem działań podejmowanych przez Miasto w latach 2021-2026 będzie:

- 1) dążenie do posiadania mieszkaniowego zasobu, którego wielkość i stan techniczny umożliwi jak najpełniejszą realizację zadań, o których mowa w § 2 ust. 1;
- 2) usprawnienie systemu gospodarowania mieszkaniowym zasobem poprzez określenie głównych założeń i zasad gospodarowania tym zasobem w latach 2021-2026;
- 3) zmiana sposobu ogrzewania opartego na paliwach stałych na ekologiczne źródła ogrzewania, obejmujące w szczególności podłączenie do miejskiej sieci ciepłowniczej;
- 4) dążenie do optymalnego wykorzystania mieszkaniowego zasobu poprzez sukcesywne zmniejszanie liczby niezagospodarowanych lokali;
- 5) skuteczna windykacja należności z tytułu czynszu i minimalizowanie zadłużenia;
- 6) optymalizacja struktury własnościowej budynków z lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu.

§ 4. 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 mieszkaniowego zasobu w poszczególnych latach

§ 5. 1. W skład mieszkaniowego zasobu wchodzi, według stanu na dzień 31 grudnia 2020 r., 1664 lokale o powierzchni użytkowej 70 348,82 m² usytuowane w 263 budynkach.

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

- 1) 549 lokali o łącznej powierzchni użytkowej 25 552,23 m² znajduje się w 82 budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem Miasta;
- 2) 1115 lokali o łącznej powierzchni użytkowej 44 796,59 m² znajduje się w 181 budynkach stanowiących własność Miasta lub są w jego posiadaniu samoistnym, w tym 158 lokali oddanych jest w najem w formule najmu socjalnego, a 11 przeznaczonych zostało na pomieszczenia tymczasowe.

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

Okres budowy	Budynki komunalne	Budynki wspólnot mieszkaniowych z udziałem Miasta	Ogółem budynki z lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu	Udział budynków wybudowanych w danym okresie w ogólnej liczbie budynków z lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu (w %)
do 1950 r.	175	30	205	77,95
od 1951 r. do 1970 r.	1	30	31	11,79
od 1971 r. do 1995 r.	4	22	26	9,88
2011 r.	1	0	1	0,38
razem	181	82	263	100

§ 6. 1. Posiadane lokale nie w pełni zaspokajają potrzeby mieszkaniowe członków wspólnoty samorządowej Miasta osiągających niskie dochody. Zasadne jest, w latach objętych Programem, podjęcie działań w celu pozyskiwania nowych lokali.

2. Planowane zmiany wielkości mieszkaniowego zasobu przedstawia tabela nr 2:

Tabela nr 2. Planowane zmiany wielkości mieszkaniowego zasobu w latach 2021-2026

Wyszczególnienie	2021 r.	2022 r.	2023 r.	2024 r.	2025 r.	2026 r.
liczba lokali ogółem	1555	1530	1504	1534	1514	1494
liczba lokali w formule najmu socjalnego	163	168	173	208	213	218
liczba pomieszczeń tymczasowych	12	13	14	15	16	17

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

1) ubytek lokali, ze względu na:

- a) planowaną sprzedaż 80 lokali na rzecz najemców,
- b) wyłączenie z użytkowania 16 lokali ze względu na stan techniczny budynków, w szczególności budynków wybudowanych przed 1921 r., w których znajdują się co najwyżej 2 lokale mieszkalne, a eksploatowane w tych lokalach instalacje podlegają ograniczeniom, o których mowa w § 11,
- c) wniesienie budynków ze 104 lokalami aportem do Towarzystwa Budownictwa Społecznego „ZŁOTNICKI” spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, w której Miasto posiada 100% udziałów;

- 2) zwiększanie liczby lokali oddawanych w najem w formule najmu socjalnego;
- 3) budowę budynku z 30 lokalami w formule najmu socjalnego.

§ 7.1. 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. Stan techniczny budynków i lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu przedstawiają tabele nr 3 i 4:

Tabela nr 3. Stan techniczny budynków z lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu wg stanu na 31 grudnia 2020 r.

Wyszczególnienie	Liczba budynków, w których wykonanie prac danego rodzaju jest wymagane lub zalecane	Udział w ogólnej liczbie budynków z lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu (w %)
generalny remont stropu	56	21,29
naprawa, przemurowanie kominów ponad dachem	32	12,17
naprawa konstrukcji dachów	32	12,17
naprawa pokryć dachowych	63	23,95
naprawa tynków ścian budynków	79	30,04
naprawa balkonów	15	5,70
zabezpieczenie przylegających do kominów, drewnianych konstrukcji dachów na strychach, naprawa tynków na kominach na strychach	10	3,80
wykonanie systemów wentylacyjnych w lokalach	83	31,56
wymiana stolarki otworowej	96	36,50
ocieplenie ścian zewnętrznych	164	62,36
malowanie klatek schodowych	24	9,13
poprawa otoczenia poprzez wykonanie dróg i chodników	158	60,08

Tabela nr 4. Wyposażenie lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu w instalacje techniczne wg stanu na 31 grudnia 2020 r.

Wyszczególnienie	Lokale w budynkach komunalnych	Lokale w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem Miasta	Ogółem lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu	Udział lokali o danym wyposażeniu w ogólnej liczbie lokali (w %)
instalacja wodociągowa	1072	549	1621	97,42
instalacja kanalizacyjna	1058	549	1607	96,57
WC	913	549	1462	87,86
łazienka	607	506	1113	66,89
centralne	151	468	619	37,20

ogrzewanie				
ciepła woda użytkowa	69	415	484	29,09
bez urządzeń	43	0	43	2,58

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

- 1) remontowi poddane powinny zostać stare stropy w 56 budynkach;
- 2) konstrukcja dachów 32 budynków wymaga naprawy;
- 3) pokrycia dachowe powinny zostać naprawione lub wymienione w 63 budynkach;
- 4) wymiana okien i drzwi wymagana jest w 96 budynkach;
- 5) ocieplenie ścian zewnętrznych wymagane jest w 164 budynkach;
- 6) w instalację wodociągową wyposażonych jest 1621 lokali, jednak 14 z nich nie posiada instalacji kanalizacyjnej;
- 7) WC znajduje się w 1462 lokalach, co oznacza, że lokatorzy 202 lokali korzystają z WC poza lokalem;
- 8) w instalację centralnego ogrzewania wyposażonych jest 619 lokali;
- 9) ciepła woda użytkowa doprowadzona jest do 484 lokali;
- 10) bez urządzeń są 43 lokale;
- 11) drogi i chodniki powinny zostać wykonane przy 158 budynkach
 - co oznacza, że stan techniczny budynków i standard lokali jest niezadowalający i winien ulegać systematycznej poprawie.

4. Prognozowane zmiany stanu technicznego budynków i wyposażenia lokali w instalacje techniczne przedstawiają tabele nr 5 i 6:

Tabela nr 5. Prognozowane zmiany stanu technicznego budynków z lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu w latach 2021-2026

Wyszczególnienie	Udział budynków, w których wykonanie prac danego rodzaju jest wymagane lub zalecane w ogólnej liczbie budynków (w %)					
	2021 r.	2022 r.	2023 r.	2024 r.	2025 r.	2026 r.
generalny remont stropu	20,91	20,53	19,77	17,87	16,73	14,83
naprawa, przemurowanie kominów ponad dachem	11,02	10,27	9,50	8,37	7,60	6,84
naprawa konstrukcji dachów	11,03	9,89	8,75	7,60	6,46	4,94
naprawa pokryć dachowych	22,81	21,67	20,53	19,39	16,73	13,69
naprawa tynków ścian budynków	26,23	22,43	18,63	14,83	11,03	7,22
naprawa balkonów	5,32	4,94	4,56	4,18	3,80	3,42
zabezpieczenie przylegających do kominów, drewnianych konstrukcji dachów na strychach, naprawa tynków na kominach na strychach	3,04	2,28	1,52	0,76	0,38	0,38
wykonanie systemów wentylacyjnych w lokalach	31,17	30,78	30,42	30,04	29,65	25,86
wymiana stolarki otworowej	34,98	33,46	31,94	30,42	28,90	27,37
ocieplenie ścian zewnętrznych	60,46	58,55	56,65	54,75	52,85	50,95
malowanie klatek schodowych	8,74	8,36	7,98	7,60	7,22	6,84
poprawa otoczenia poprzez wykonanie dróg i chodników	59,32	58,55	57,79	57,03	56,27	55,51

Tabela nr 6. Prognozowane zmiany w wyposażeniu lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu w latach 2021-2026

Wyszczególnienie	Udział lokali o danym wyposażeniu w ogólnej liczbie lokali (w %)					
	2021 r.	2022 r.	2023 r.	2024 r.	2025 r.	2026 r.
instalacja wodociągowa	99	100	100	100	100	100
instalacja kanalizacyjna	98	99	100	100	100	100
WC	89	92	95	98	100	100
łazienka	68	70	72	74	76	78
centralne ogrzewanie	39	42	44	46	48	50
ciepła woda użytkowa	31	34	36	38	40	42
bez urządzeń	1	0	0	0	0	0

Rozdział 3

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

§ 8. 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.

§ 9. 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 zakresie robót wymaganych i zalecanych do wykonania:

- 1) generalnego remontu stropu wymaga budynek frontowy przy ul. Sieradzkiej 33, natomiast w 55 innych budynkach wykonanie prac z tego zakresu jest zalecane;
- 2) naprawy konstrukcji wymaga dach budynku przy ul. Łaskiej 45, a w 31 innych budynkach zalecane jest wykonanie tych prac;
- 3) naprawy, przemurowania kominów ponad dachem wymagają budynki przy ul. Jarosława Dąbrowskiego 20, ul. Jarosława Dąbrowskiego 23, ul. Getta Żydowskiego 7, ul. Getta Żydowskiego 49, ul. Jasnej 7, ul. Juliusza 25, ul. Juliusza 26, ul. św. Maksymiliana Marii Kolbego 7, ul. Kruczej 3, ul. Łaskiej 35, ul. Łaskiej 45, ul. Łaskiej 161, ul. Adama Mickiewicza 13, ul. Ogrodowej 4, ul. Ogrodowej 43, Placu Krakowskim 12, ul. Przejazd 5, ul. Sieradzkiej 26, ul. Sieradzkiej 33, ul. Sieradzkiej 71, ul. Sieradzkiej 77, ul. Stawowej 1, ul. Szadkowskiej 15, ul. Szadkowskiej 17, ul. Szadkowskiej 21, ul. Szadkowskiej 29, ul. Szadkowskiej 32, ul. Zachodniej 8, ul. Złotej 8A, ul. Złotej 10, ul. Złotej 29B i ul. Stefana Żółtnickiego 14;
- 4) naprawy wymagają pokrycia dachowe budynków przy ul. Czeskiej 16, ul. Jarosława Dąbrowskiego 20, ul. Jarosława Dąbrowskiego 23, ul. Dolnej 24, ul. Getta Żydowskiego 7, ul. Getta Żydowskiego 43, ul. Getta Żydowskiego 49, ul. Getta Żydowskiego 52, ul. Getta Żydowskiego 55, ul. Juliusza 15, ul. Juliusza 22, ul. Juliusza 25, ul. Juliusza 27, ul. Kanałowej 9, ul. Karsznickiej 56, ul. Jana Kilińskiego 12, ul. Kościelnej 6, ul. Kruczej 3, ul. Łaskiej 2, ul. Łaskiej 4, ul. Łaskiej 6, ul. Łaskiej 8A, ul. Łaskiej 24, ul. Łaskiej 35, ul. Łaskiej 45, ul. Łaskiej 54, ul. Łaskiej 60, ul. Łaskiej 161, ul. Łąkowej 38, ul. Adama Mickiewicza 13, ul. Młynarskiej 15, ul. Ogrodowej 43, ul. Paprockiej 6, ul. Paprockiej 11, ul. Paprockiej 13, ul. Paprockiej 15, Placu Wolności 6, Placu Wolności 22, Placu Wolności 23, ul. Pomorskiej 5, ul. Pomorskiej 9, ul. Pomorskiej 12, ul. Pomorskiej 13, ul. Przejazd 1, ul. Przejazd 5, ul. Mikołaja Reja 5, ul. Sadowej 39, ul. Sieradzkiej 4A, ul. Sieradzkiej 15, ul. Sieradzkiej 21, ul. Sieradzkiej 28, ul. Sieradzkiej 32, ul. Sieradzkiej 33, ul. Sieradzkiej 51, ul. Sieradzkiej 59, ul. Sieradzkiej 61, ul. Sieradzkiej 71, ul. Sieradzkiej 77, ul. Stawowej 1, ul. Szadkowskiej 15, ul. Szadkowskiej 29, ul. Złotej 10 i ul. Złotej 49A;
- 5) naprawy tynków ścian i gzymsów wymagają budynki przy ul. Czeskiej 16, ul. Jarosława Dąbrowskiego 20, ul. Dolnej 23, ul. Dolnej 24, ul. Getta Żydowskiego 5, ul. Getta Żydowskiego 7, ul. Getta Żydowskiego 41, ul. Getta Żydowskiego 43, ul. Getta Żydowskiego 48, ul. Getta Żydowskiego 49, ul. Getta Żydowskiego 52, ul. Getta Żydowskiego 55, ul. Jasnej 7, ul. Jasnej 12, ul. Juliusza 14, ul. Juliusza 15, ul. Juliusza 20,

ul. Juliusza 22, ul. Juliusza 25, ul. Juliusza 26, ul. Juliusza 27, ul. Karsznickiej 56, ul. św. Maksymiliana Marii Kolbego 7, ul. Kościelnej 6, ul. Kościelnej 28, ul. Krótkiej 6, ul. Kruczej 3, ul. Kruczej 6, ul. Łaskiej 4, ul. Łaskiej 8A, ul. Łaskiej 15, ul. Łaskiej 17, ul. Łaskiej 24, ul. Łaskiej 45, ul. Łaskiej 54, ul. Łaskiej 161, ul. Adama Mickiewicza 13, ul. Młynarskiej 15, ul. Ogrodowej 4, ul. Ogrodowej 43, ul. Paprockiej 6, ul. Paprockiej 11, ul. Piaskowej 6, Placu Krakowskim 12, Placu Wolności 6, Placu Wolności 22, ul. Pomorskiej 5, ul. Pomorskiej 12, ul. Przejazd 1, ul. Przejazd 5, ul. Mikołaja Reja 5, ul. Sieradzkiej 4A, ul. Sieradzkiej 15, ul. Sieradzkiej 23, ul. Sieradzkiej 26, ul. Sieradzkiej 28, ul. Sieradzkiej 30, ul. Sieradzkiej 31, ul. Sieradzkiej 32, ul. Sieradzkiej 32A, ul. Sieradzkiej 33, ul. Sieradzkiej 51, ul. Sieradzkiej 59, ul. Sieradzkiej 71, ul. Sieradzkiej 77, ul. Stawowej 1, ul. Szadkowskiej 15, ul. Szadkowskiej 17, ul. Szadkowskiej 19, ul. Szadkowskiej 21, ul. Wąskiej 11, ul. Zachodniej 8, ul. Zielonej 51, ul. Złotej 1, ul. Złotej 10, ul. Złotej 21, ul. Złotej 25, ul. Złotej 29B i ul. Stefana Żłotnickiego 14;

- 6) wymiana stolarki otworowej wymagana jest w budynkach przy ul. Czeskiej 16, ul. Jarosława Dąbrowskiego 20, ul. Jarosława Dąbrowskiego 23, ul. Dolnej 23, ul. Dolnej 24, ul. Getta Żydowskiego 5, ul. Getta Żydowskiego 7, ul. Getta Żydowskiego 41, ul. Getta Żydowskiego 43, ul. Getta Żydowskiego 48, ul. Getta Żydowskiego 49, ul. Getta Żydowskiego 52, ul. Getta Żydowskiego 55, ul. Jasnej 7, ul. Jasnej 12, ul. Juliusza 15, ul. Juliusza 18, ul. Juliusza 22, ul. Juliusza 25, ul. Juliusza 26, ul. Juliusza 27, ul. Karsznickiej 56, ul. św. Maksymiliana Marii Kolbego 7, ul. Kościelnej 6, ul. Kościelnej 11, ul. Kościelnej 28, ul. Kościelnej 33, ul. Krótkiej 6, ul. Kruczej 3, ul. Kruczej 6, ul. Łaskiej 4, ul. Łaskiej 8A, ul. Łaskiej 15, ul. Łaskiej 17, ul. Łaskiej 35, ul. Łaskiej 54, ul. Łaskiej 60, ul. Łaskiej 68, ul. Łaskiej 161, ul. Łąkowej 38, ul. Adama Mickiewicza 13, ul. Młynarskiej 15, ul. Ogrodowej 4, ul. Ogrodowej 43, ul. Paprockiej 6, ul. Paprockiej 11, ul. Paprockiej 13, ul. Paprockiej 15, ul. Piaskowej 6, ul. Piekarskiej 4, Placu Krakowskim 12, Placu Wolności 2, Placu Wolności 6, Placu Wolności 22, ul. Pomorskiej 5, ul. Pomorskiej 7, ul. Pomorskiej 9, ul. Pomorskiej 12, ul. Pomorskiej 13, ul. Przejazd 1, ul. Mikołaja Reja 5, ul. Sieradzkiej 4A, ul. Sieradzkiej 15, ul. Sieradzkiej 21, ul. Sieradzkiej 23, ul. Sieradzkiej 26, ul. Sieradzkiej 28, ul. Sieradzkiej 30, ul. Sieradzkiej 31, ul. Sieradzkiej 32, ul. Sieradzkiej 32A, ul. Sieradzkiej 33, ul. Sieradzkiej 51, ul. Sieradzkiej 59, ul. Sieradzkiej 71, ul. Sieradzkiej 77, ul. Sieradzkiej 79, ul. Stawowej 1, ul. Szadkowskiej 15, ul. Szadkowskiej 17, ul. Szadkowskiej 19, ul. Szadkowskiej 21, ul. Szadkowskiej 29, ul. Wąskiej 11, ul. Zachodniej 8, ul. Zielonej 51, ul. Złotej 1, ul. Złotej 6, ul. Złotej 8A, ul. Złotej 10, ul. Złotej 21, ul. Złotej 25, ul. Złotej 29B, ul. Złotej 49A, ul. Stefana Żłotnickiego 14 i ul. Żytniej 24;
- 7) remont balkonów wymagany jest w budynkach przy ul. Jarosława Dąbrowskiego 23, ul. Getta Żydowskiego 7, ul. Getta Żydowskiego 48, ul. Juliusza 14, ul. św. Maksymiliana Marii Kolbego 7, ul. Kościelnej 28, ul. Łaskiej 2, ul. Łaskiej 4, ul. Łaskiej 15, ul. Łaskiej 24, ul. Łaskiej 41, ul. Sieradzkiej 26, ul. Sieradzkiej 28, ul. Sieradzkiej 59 i ul. Sieradzkiej 79;
- 8) zabezpieczenia przylegających do kominów, drewnianych konstrukcji dachów na strychach wymagają budynki przy ul. św. Maksymiliana Marii Kolbego 7, ul. Adama Mickiewicza 13, ul. Przejazd 5, ul. Sieradzkiej 23, ul. Sieradzkiej 26, ul. Sieradzkiej 33, ul. Kościelnej 11, ul. Kościelnej 28, ul. Kościelnej 33 i ul. Wąskiej 11;
- 9) naprawa tynków na kominach w części strychowej budynku wymagana jest w budynkach przy ul. Kościelnej 11 i ul. Przejazd 5;
- 10) wykonanie wentylacji wymagane jest w lokalach znajdujących się w budynkach przy ul. Czeskiej 16, ul. Jarosława Dąbrowskiego 20, ul. Jarosława Dąbrowskiego 23, ul. Dolnej 23, ul. Dolnej 24, ul. Getta Żydowskiego 5, ul. Getta Żydowskiego 7, ul. Getta Żydowskiego 48, ul. Getta Żydowskiego 49, ul. Getta Żydowskiego 52, ul. Getta Żydowskiego 55, ul. Jasnej 7, ul. Jasnej 12, ul. Juliusza 14, ul. Juliusza 15, ul. Juliusza 18, ul. Juliusza 20, ul. Juliusza 22, ul. Juliusza 25, ul. Juliusza 26, ul. Juliusza 27, ul. św. Maksymiliana Marii Kolbego 7, ul. Kościelnej 6, ul. Kościelnej 11, ul. Kościelnej 28, ul. Kościelnej 33, ul. Krótkiej 6, ul. Kruczej 3, ul. Kruczej 6, ul. Łaskiej 2, ul. Łaskiej 4, ul. Łaskiej 6, ul. Łaskiej 15, ul. Łaskiej 16, ul. Łaskiej 17, ul. Łaskiej 22, ul. Łaskiej 24, ul. Łaskiej 35, ul. Łaskiej 45, ul. Łaskiej 54, ul. Łaskiej 55, ul. Łaskiej 68, ul. Łaskiej 161, ul. Adama Mickiewicza 13, ul. Ogrodowej 4, ul. Ogrodowej 43, ul. Piaskowej 6, Placu Krakowskim 12, Placu Wolności 22, Placu Wolności 23, ul. Przejazd 5, ul. Paprockiej 15, ul. Piekarskiej 4, ul. Mikołaja Reja 5, ul. Sieradzkiej 23, ul. Sieradzkiej 26, ul. Sieradzkiej 28, ul. Sieradzkiej 30, ul. Sieradzkiej 31, ul. Sieradzkiej 32, ul. Sieradzkiej 33,

ul. Sieradzkiej 61, ul. Sieradzkiej 71, ul. Sieradzkiej 77, ul. Stawowej 1, ul. Szadkowskiej 15, ul. Szadkowskiej 17, ul. Szadkowskiej 19, ul. Szadkowskiej 21, ul. Szadkowskiej 29, ul. Szadkowskiej 32, ul. Wąskiej 11, ul. Wiklinowej 75, ul. Zachodniej 8, ul. Złotej 1, ul. Złotej 6, ul. Złotej 8A, ul. Złotej 10, ul. Złotej 21, ul. Złotej 25, ul. Złotej 29B, ul. Stefana Żółtackiego 14 i ul. Żytniej 24.

2. Poza wymaganymi remontami, wiele jest prac zalecanych do wykonania w mieszkaniowym zasobie, w szczególności:

- 1) ocieplenie ścian zewnętrznych zalecane jest w 164 budynkach;
- 2) malowanie klatek schodowych zalecane jest w 24 budynkach;
- 3) poprawa otoczenia poprzez wykonanie dróg i chodników zalecana jest w 158 nieruchomościach.

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

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.

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

- 1) podejmowanie działań podnoszących energooszczędność budynków oraz służących wyposażaniu budynków i lokali w ekologiczne źródła ciepła;
- 2) wyłączenia z użytkowania budynków, których kompleksowy remont, modernizacja lub przebudowa są ekonomicznie nieuzasadnione.

§ 11. 1. W celu wywiązania się z obowiązków wynikających z przepisów prawa dotyczących ograniczania eksploatacji niektórych instalacji grzewczych, kontynuować należy w mieszkaniowym zasobie działania zmierzające do likwidacji pieców w lokalach i w budynkach.

2. W latach objętych Programem należy poddawać termomodernizacji kolejne budynki, przy czym zadania z tego zakresu mogą być prowadzone kompleksowo lub etapami.

§ 12. Łączny szacunkowy koszt wykonania prac remontowych i modernizacyjnych w mieszkaniowym zasobie wynosi 11 104 000,00 zł, w tym koszt:

- 1) robót wymaganych to 4 200 000,00 zł;
- 2) prac zalecanych do wykonania to 6 904 000,00 zł.

§ 13. 1. Plan remontów i modernizacji, wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata przedstawia tabela nr 7, stanowiąca załącznik do Programu.

2. Plan, o którym mowa w ust. 1, uwzględnia priorytety przyjęte dla uzyskania poprawy stanu technicznego mieszkaniowego zasobu z zachowaniem pierwszeństwa dla tych robót, których celem jest niedopuszczenie do wystąpienia stanu zagrożenia, w szczególności poprzez:

- 1) wykonanie prac remontowych i modernizacyjnych, wynikających z protokołów przeglądów pięcioletnich obiektów budowlanych, wymaganych do wykonania ze względu na bezpieczeństwo użytkowania obiektu i poprawę jego stanu technicznego na kwotę 4 200 000,00 zł;
- 2) wykonanie części prac zalecanych do wykonania na kwotę 1 951 000,00 zł;
- 3) poddanie 41 budynków termomodernizacji na kwotę 21 000 000,00 zł.

Rozdział 4

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

§ 14. 1. Przyjmuje się, że w okresie obowiązywania Programu kontynuowana będzie, z zastrzeżeniem ust. 2, zasada sprzedaży lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu w drodze bezprzetargowej na rzecz najemców.

2. Ostatni wolny lokal stanowiący własność Miasta w budynku wspólnoty mieszkaniowej może zostać sprzedany w drodze przetargu.

§ 15. Planowaną sprzedaż lokali w kolejnych latach przedstawia tabela nr 8:

Tabela nr 8. Planowana sprzedaż lokali w latach 2021-2026

Wyszczególnienie	2021 r.	2022 r.	2023 r.	2024 r.	2025 r.	2026 r.
liczba lokali planowanych do sprzedaży	0	20	20	0	20	20

Rozdział 5

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 16. 1. Założony w tabeli nr 7 plan remontów i modernizacji wskazuje na konieczność dalszego urealnienia czynszów celem prowadzenia właściwej gospodarki lokalami, należytego utrzymania technicznego budynków mieszkalnych, podniesienia standardu technicznego mieszkaniowego zasobu, a w efekcie poprawy bezpieczeństwa i warunków zamieszkiwania w lokalach wchodzących w skład tego zasobu.

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

§ 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.

2. Stawka bazowa czynszu ulegać będzie sukcesywnemu podwyższaniu, aż do osiągnięcia 3% wartości odtworzeniowej.

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

- 1) 50% dla lokalu w budynku poddanym termomodernizacji, rewitalizacji, remontowi kapitalnemu, przebudowie lub nadbudowie w związku z inwestycją zrealizowaną przez Miasto;
- 2) 3% dla lokalu wyposażonego w etażowe centralne ogrzewanie zainstalowane w całości na koszt wynajmującego;
- 3) 20% dla lokalu w budynku, w którym znajdują się co najwyżej 2 lokale.

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 o:

- 1) 2% dla lokalu 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, Proszą 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% dla lokalu położonego powyżej czwartej kondygnacji nadziemnej;
- 3) 3% jeżeli do lokalu nie jest doprowadzona instalacja umożliwiająca rozprowadzenie i odbiór w lokalu ciepłej wody z sieci miejskiej lub lokalnej kotłowni;
- 4) 5% jeżeli do lokalu nie jest doprowadzona instalacja umożliwiająca rozprowadzenie w lokalu centralnego ogrzewania z sieci miejskiej lub lokalnej kotłowni;

- 5) 7% jeżeli w lokalu nie ma łazienki, tj. bez wydzielonego w lokalu pomieszczenia posiadającego instalację wodociągowo-kanalizacyjną, umożliwiającą podłączenie baterii, wanny lub brodzika;
- 6) 7% jeżeli w lokalu nie ma 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) 13% jeżeli w lokalu nie ma instalacji wodociągowo-kanalizacyjnej, tj. bez doprowadzonej do lokalu instalacji podłączonej bezpośrednio lub pośrednio do miejskiej sieci wodociągowej, kanalizacyjnej albo do wewnętrznych urządzeń kanalizacyjnych (szambo);
- 8) 6% jeżeli lokal znajduje się w budynku przeznaczonym do rozbiórki;
- 9) 5% za lokal z kuchnią bez bezpośredniego oświetlenia naturalnego.

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 czynszu z tytułu najmu socjalnego lokali i najmu pomieszczeń tymczasowych.

§ 21. W przypadku, gdy gospodarstwo domowe najemcy lokalu uzyskuje dochód uzasadniający zastosowanie obniżek czynszu, 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 łącznym 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 wyraził zgodę na zamianę zajmowanego lokalu na lokal o mniejszej powierzchni.

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

- 1) 40% w przypadku osiągania przez gospodarstwo domowe najemcy dochodu w wysokości niższej od 50% dochodu uzasadniającego zastosowanie obniżek czynszu;
- 2) 20% w przypadku osiągania przez gospodarstwo domowe najemcy dochodu w wysokości 50% i więcej dochodu uzasadniającego zastosowanie obniżek czynszu.

Rozdział 6

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

§ 23. Zarządzanie lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu będzie następowało w sposób zapewniający osiągnięcie celów, o których mowa w § 3, w szczególności poprzez:

- 1) ustalanie rocznych planów w ujęciu rzeczowo-finansowym w oparciu o założenia zawarte w tabeli nr 7 z wykorzystaniem dostępnych w danym roku źródeł finansowania gospodarki mieszkaniowej, o których mowa w Rozdziale 7;
- 2) okresowe przeglądy efektywności realizacji planów, o których mowa w pkt 1;
- 3) sprawdzanie osiągnięć z założonymi celami.

§ 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 2020 r. poz. 833, 843, 1086, 1378 i 1565);
- 4) efektywnego administrowania mieszkaniowym zasobem;
- 5) utrzymania mieszkaniowego zasobu w stanie niepogorszonym, zgodnie z jego przeznaczeniem;
- 6) uzasadnionego inwestowania w mieszkaniowy zasób.

2. Celem zabezpieczenia interesów Miasta przy podejmowaniu przez wspólnoty mieszkaniowe z udziałem Miasta czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu, konieczne jest zapewnienie udziału Miasta w zebraniach wspólnot mieszkaniowych.

§ 25. Nie przewiduje się zmian w zakresie sposobu i zasad zarządzania mieszkaniowym zasobem w kolejnych latach obowiązywania Programu.

Rozdział 7

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

§ 26. 1. Podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej, w latach objętych Programem, będą wpływy z czynszów uzyskiwanych z wynajmu lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu.

2. Szacuje się, że założone w planie, o którym mowa w § 13 ust. 1, prace remontowe i modernizacyjne będą mogły zostać pokryte z podstawowego źródła finansowania, o którym mowa w ust. 1, tylko w części, a mianowicie w 2021 r. w 33,28%, w 2022 r. w 33%, w 2023 r. w 31,68%, w 2024 r. w 32,47%, w 2025 r. w 30,57% i w 2026 r. w 29,02%.

§ 27. Uzupełniające źródła zasilenia finansowego stanowić będą wpływy z czynszów najmu z lokali użytkowych, wpływy z reklam umieszczanych na nieruchomościach zabudowanych budynkami z lokalami stanowiącymi mieszkaniowy zasób, środki z budżetu Miasta i środki zewnętrzne.

§ 28. Źródłem współfinansowania gospodarki mieszkaniowej mogą być środki w ramach rządowych programów wspierania budownictwa mieszkaniowego, programów z udziałem środków europejskich, funduszy celowych, środki z Wojewódzkiego Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej, z Państwowego Funduszu Rehabilitacji Osób Niepełnosprawnych oraz z innych źródeł, które w latach obowiązywania Programu będą dostępne dla jednostek samorządu terytorialnego.

Rozdział 8

Wysokość kosztów w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których Miasto jest jednym ze współwłaścicieli, a także koszty inwestycyjne

§ 29. Aby zrealizować określone w § 3 cele związane z posiadaniem odpowiedniej do potrzeb liczby lokali o odpowiednim stanie technicznym, niezbędne uznaje się przyjęcie zasady systematycznego wzrostu wydatków na cele mieszkaniowe oraz przyjęcie zasady, iż w okresie obowiązywania Programu, koszty związane z gospodarką mieszkaniową będą wprost związane ze wzrostem stawki bazowej czynszu w mieszkaniowym zasobie, która kalkulowana będzie na poziomie umożliwiającym co najmniej finansowanie zadań związanych z utrzymaniem zasobu w stanie niepogorszonym.

§ 30. Wysokość kosztów w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których Miasto jest jednym ze współwłaścicieli, a także koszty inwestycyjne przedstawia tabela nr 9:

Tabela nr 9. Wysokość kosztów w latach 2021-2026

Wyszczególnienie	2021 r.	2022 r.	2023 r.	2024 r.	2025 r.	2026 r.
koszty bieżącej eksploatacji (w zł)	3 341 090	3 441 323	3 544 563	3 615 454	3 687 763	3 761 519
koszty remontów lokali	300 000	309 000	318 270	327 818	337 652	346 652

i budynków (w zł)						
koszty modernizacji lokali i budynków (w zł)	601 500	627 500	686 230	681 682	766 848	847 848
koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których Miasto jest jednym ze współwłaścicieli (w zł)	590 000	589 994	583 994	577 994	571 994	565 994
koszty inwestycyjne związane z termomodernizacją budynków oraz budową budynku mieszkalnego (w zł)	6 500 000	2 000 000	6 500 000	6 500 000	2 000 000	2 000 000
razem koszty (w zł)	11 332 590	6 967 817	11 633 057	11 702 948	7 364 257	7 522 013

Rozdział 9

Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem, w szczególności niezbędny zakres zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali, planowana sprzedaż lokali

§ 31. Nie przewiduje się w latach 2021-2026 sprzedaży lokali poza sprzedażą, o której mowa w Rozdziale 4.

§ 32. Niezbędnym zakresem zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali obejmować należy lokale w budynkach, w których z dokumentacji projektowej wynikać będzie, że:

- 1) remontowi lub przebudowie poddane zostaną elementy konstrukcyjne budynku;
- 2) nastąpi likwidacja lokalu, w szczególności poprzez jego scalenie z innym lokalem lub jego częścią, podział, przeznaczenie na części wspólne.

§ 33. Celem poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem należy:

- 1) zwalniające się lokale jednoizbowe, w których nie zostało dotychczas wydzielone pomieszczenie na łazienkę i WC, scalać z lokalami sąsiadującymi chyba, że istnieją warunki techniczne umożliwiające wydzielenie w lokalu pomieszczenia na łazienkę i WC, a pozostała w wyniku tych prac powierzchnia pokoju będzie wynosiła co najmniej 10 m²;
- 2) stymulować przechodzenie lokatorów w drodze zamian z lokali o obniżonym standardzie do lokali w blokach, w budynkach poddanych termomodernizacji, rewitalizacji, remontowi kapitalnemu, przebudowie lub nadbudowie w związku z inwestycją zrealizowaną przez Miasto na warunkach określonych w uchwale w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu;
- 3) stosować środki wspomagające windykację, w szczególności reagować już po pierwszym sygnale pojawienia się zaległości i przeprowadzić rozmowę z najemcą, poinformować o możliwości ubiegania się o pomoc z opieki społecznej lub w formie dodatku mieszkaniowego i dodatku energetycznego, ubiegania się o dodatkową obniżkę czynszu ze względu na osiąganie dochodu uzasadniającego zastosowanie obniżek czynszu oraz o możliwości zamiany zajmowanego lokalu na lokal o niższej stawce czynszu;
- 4) przeprowadzać kontrole w zakresie zasadności dalszego zajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu przez obecnych lokatorów w kontekście przepisów ustawy, regulujących wypowiedzanie umów najmu;
- 5) dążyć do wytworzenia klimatu wspólnoty interesów między lokatorami a Miastem i zarządcą w zakresie utrzymania budynku i lokali w należytym stanie technicznym, estetycznym i przestrzegania porządku domowego.

§ 34. W latach objętych Programem niezbędna jest współpraca ze spółkami komunalnymi i innymi podmiotami w zakresie zwiększenia możliwości zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej Miasta.

Rozdział 10

Podsumowanie

§ 35. Sposób realizacji Programu, jako dokumentu kierunkowego dotyczącego gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, podlega sukcesywnej weryfikacji, aby potrzeby wspólnoty samorządowej w zakresie nim uregulowanym zostały zaspokojone.

Załącznik do Wieloletniego programu gospodarowania
mieszkaniowym zasobem Miasta Zdunska Wola na lata 2021-2026

Tabela nr 7. Plan remontów i modernizacji, wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata

Wyszczególnienie	2021 r.		2022 r.		2023 r.		2024 r.		2025 r.		2026 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)	Liczba prac danego rodzaju (w szt.)	Szacunkowe koszty (w zł)
naprawa, przemurowanie kominów ponad dachem, naprawa/wymiana obróbek blacharskich	30	60 000	30	60 000	30	60 000	40	80 000	40	80 000	40	80 000
remont konstrukcji dachów	3	60 000	3	60 000	3	60 000	3	60 000	3	60 000	4	80 000
remont generalny stropu	1	200 000	1	200 000	2	300 000	5	180 000	3	120 000	5	200 000
naprawa lub wymiana pokryć dachowych	3	90 000	3	90 000	3	90 000	3	90 000	7	210 000	8	240 000
naprawa/uzupełnienie tynków ścian budynków	10	30 000	10	30 000	10	30 000	10	30 000	10	30 000	10	30 000
naprawa balkonów	4	10 000	4	10 000	3	8 000	3	8 000	3	8 000	3	8 000
zabezpieczenie drewnianych konstrukcji dachów przylegających do kominów na strychach	3	1 500	2	1 000	2	1 000	2	1 000	2	1 000	2	1 000
wykonanie tynków na kominach na strychach	25	17 500	30	21 000	30	21 000	30	21 000	30	21 000	30	21 000
wykonanie systemów	5	75 000	5	75 000	5	75 000	5	75 000	5	75 000	10	150 000

wykonanie instalacji piorunochronowych na budynkach	5	50 000	6	72 000	6	72 000	6	72 000	6	72 000
razem		901 500		936 500		1 004 500		1 009 500		1 104 500
termomodernizacja budynków	16	6 500 000	5	2 000 000	5	6 500 000	5	2 000 000	5	2 000 000
razem		7 401 500		2 936 500		7 504 500		3 009 500		3 104 500
z termomodernizacją										3 194 500

**Uzasadnienie do projektu uchwały
w sprawie Wieloletniego programu gospodarowania
mieszkaniowym zasobem Miasta Zduńska Wola na lata 2021-2026**

W związku ze zmianami wprowadzonymi ustawą z dnia 22 marca 2018 r. o zmianie ustawy o finansowym wsparciu tworzenia lokali socjalnych, mieszkań chronionych, noclegowni i domów dla bezdomnych, ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2018 r., poz. 756 ze zm.), uchwały rad gmin w zakresie wieloletnich programów gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy zachowują ważność przez okres nie dłuższy niż 24 miesiące od wejścia w życie zmian dotyczących ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, tj. od 21 kwietnia 2019 r.

Oznacza to, że z dniem 21 kwietnia 2021 r. utraci ważność uchwała nr IV/55/18 Rady Miasta Zduńska Wola z dnia 20 grudnia 2018 r. w sprawie Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Zduńska Wola na lata 2019-2023 (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z 2019 r. poz. 151).

Materialnoprawną podstawę podjęcia uchwały w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy stanowi art. 21 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2020 r. poz. 611 oraz z 2021 r. poz. 11), zwanej dalej ustawą, który upoważnia Radę Miasta do uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy. Jednocześnie, w ust. 2 powołanego unormowania prawodawca wskazał, że wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy powinien być opracowany na co najmniej pięć kolejnych lat i obejmować w szczególności:

- prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach,
- analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata,
- planowaną sprzedaż lokali w kolejnych latach,
- zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu,
- 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,
- źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach,
- wysokość kosztów 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 koszty inwestycyjne,

- opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, a w szczególności niezbędny zakres zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali oraz planowaną sprzedaż lokali.

Przedstawiony projekt uchwały w sprawie Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Zduńska Wola na lata 2021-2026, zwany dalej „projektem programu”, zawiera wszystkie obligatoryjne elementy, o których mowa wyżej.

Projekt programu opracowany został na lata 2021-2026, wobec czego obejmuje część roku 2021 oraz 5 pełnych kolejnych lat, co wypełnia ustawowy wymóg objęcia programem co najmniej 5 kolejnych lat.

Przyjęte w projekcie programu założenia oparte zostały na analizie, przeprowadzonej z uwzględnieniem danych wg stanu na 31 grudnia 2020 r., dotyczących w szczególności ilości i stanu technicznego lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta, zwanego dalej „mieszkaniowym zasobem”, potrzeb w zakresie najmu lokali wchodzących w skład tego zasobu, źródeł finansowania gospodarki mieszkaniowej i sytuacji ekonomicznej lokatorów zajmujących lokale w mieszkaniowym zasobie. Ustalenia dokonane w trakcie analizy, o której mowa wyżej, przedstawione zostaną częściowo w dalszej treści uzasadnienia.

W projekcie programu zdefiniowane zostały następujące cele działań podejmowanych przez Miasto w latach 2021-2026 w zakresie gospodarowania mieszkaniowym zasobem, tj.:

- dążenie do posiadania mieszkaniowego zasobu, którego wielkość i stan techniczny umożliwi jak najpełniejszą realizację zadań określonych w ustawie polegających na tworzeniu warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej i zapewnianiu, na zasadach i w przypadkach określonych w ustawie, lokali w ramach najmu socjalnego i lokali zamiennych, a także zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach,
- usprawnienie systemu gospodarowania mieszkaniowym zasobem poprzez określenie głównych założeń i zasad gospodarowania tym zasobem w latach 2021-2026,
- zmiana sposobu ogrzewania opartego na paliwach stałych na ekologiczne źródła ogrzewania, obejmujące w szczególności podłączenie do miejskiej sieci ciepłowniczej,
- dążenie do optymalnego wykorzystania mieszkaniowego zasobu poprzez sukcesywne zmniejszanie liczby niezagospodarowanych lokali,
- skuteczna windykacja należności z tytułu czynszu i minimalizowanie zadłużenia,

- optymalizacja struktury własnościowej budynków z lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu.

Zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych człowieka ma charakter niezbędny, aby mogły być realizowane jego dalsze potrzeby. Zdobycie mieszkania ma dla człowieka charakter egzystencjalny.

Dla potrzeb określenia minimalnego poziomu lokali, jakie Miasto powinno posiadać celem realizacji zadań określonych w ustawie, przeprowadzona została analiza zgłoszonych potrzeb mieszkaniowych i uzysku zwalnianych do ponownego zasiedlenia lokali w okresie ostatnich 5 lat. Wyniki analizy zestawione zostały poniżej:

Zestawienie potrzeb mieszkaniowych oraz wolnych lokali w latach 2016-2020

Wyszczególnienie	2016 r.	2017 r.	2018 r.	2019 r.	2020 r.
Liczba oczekujących na najem socjalny lokalu w ramach realizacji wyroków sądowych	48	32	29	42	43
Liczba wniosków o zapewnienie pomieszczenia tymczasowego	5	4	4	3	3
Liczba najemców oczekujących na przekwaterowanie do lokalu zamiennego	4	5	3	1	1
Liczba złożonych wniosków o oddanie w najem lokalu	107	136	112	95	42
Liczba osób oczekujących na najem socjalny lokalu lub oddanie w najem lokalu na czas nieoznaczony w ramach realizacji list	44	31	48	39	21
Liczba lokali zwolnionych do ponownego zasiedlenia	68	53	28	42	15

Powyższe dane wskazują, że posiadanie zasobu mieszkaniowego celem realizacji zgłaszanych potrzeb mieszkaniowych jest niezbędne. Z analizy, na której oparte zostały założenia projektu programu wynika, że 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. Wiele spośród osób zamieszkujących w lokalach wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu korzysta z pomocy społecznej, pomocy w formie dodatku mieszkaniowego oraz dodatku energetycznego przeznaczonego dla wrażliwych odbiorców energii elektrycznej. Z danych Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej Centrum Opieki Socjalnej

w Zduńskiej Woli wynika, że pomocą społeczną z powodu bezdomności, według stanu na 31 grudnia 2020 r., objęte były 33 osoby, z których 15 skierowanych zostało do schronisk dla bezdomnych. Pomocą z tytułu ubóstwa objętych było 470 gospodarstw domowych. Spośród 806 gospodarstw domowych objętych pomocą społeczną, 233 gospodarstwa domowe zamieszkiwały w lokalach wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta. Bez pomocy Miasta, wielu członków wspólnoty samorządowej nie byłoby w stanie zaspokoić potrzeb mieszkaniowych swoich gospodarstw domowych. Wiele z tych gospodarstw domowych nie jest również w stanie pokrywać kosztów utrzymania zajmowanych w mieszkaniowym zasobie lokali z uzyskiwanych dochodów. W 2020 r. wypłacono 4 481 dodatków mieszkaniowych łącznie na kwotę 923 217,68 zł, w tym 1993 dodatki dla najemców lokali w mieszkaniowym zasobie na kwotę 404 091,81 zł, tj. 43,77% łącznej kwoty wypłaconych w tym okresie dodatków. Część z tych najemców to wrażliwi odbiorcy energii elektrycznej, korzystający w 2020 r. z pomocy w formie dodatku energetycznego.

W miarę jednak poprawy sytuacji ekonomicznej i życiowej najemców, pojawiają się nowe potrzeby, w tym potrzeba „posiadania” zajmowanego lokalu na własność. Prywatyzacja zasobu mieszkaniowego od lat jest instrumentem wykorzystywanym w polityce mieszkaniowej Miasta Zduńska Wola. Projekt programu zakłada kontynuację zasady sprzedaży lokali na rzecz najemców z zastosowaniem bonifikat. Celem optymalizacji struktury własnościowej w budynkach, projekt programu zakłada, że ostatni wolny lokal w budynku wspólnoty mieszkaniowej może zostać zbyty w drodze przetargu. Umożliwi to Miastu w kolejnych latach wychodzenie ze wspólnot, w których Miasto posiada ostatni lokal komunalny. Podstawową zaletą prywatyzacji zasobu jest wzrost świadomości lokatorów mieszkań w odniesieniu do prawa własności. Byli najemcy mieszkań w budynkach wspólnot mieszkaniowych, a obecni właściciele tych mieszkań stopniowo wprowadzają efektywniejsze metody zarządzania zasobem mieszkaniowym, co jest zauważalne w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem Miasta. Budynki te w przeważającej większości były już poddane termomodernizacji, naprawy części wspólnych są wykonywane na bieżąco, często z wykorzystaniem kredytów zaciąganych przez wspólnoty.

W odniesieniu do zasobu niesprywatyzowanego, potrzeby w zakresie remontów są dużo większe i wymagają zaangażowania większych środków finansowych. Ich prywatyzacja na rzecz najemców nie jest obecnie uzasadniona ponieważ sprzyjać będzie deprecjacji budynków.

Dane dotyczące stanu technicznego budynków i wyposażenia lokali w instalacje techniczne oraz prognozowane zmiany w tym zakresie, zaprezentowane zostały w projekcie programu w ujęciu tabelarycznym (tabele 3-6), które w przejrzysty sposób pokazują, że celem podejmowanych przez Miasto działań jest sukcesywna poprawa stanu technicznego budynków. Założenie to jest kluczowe, ponieważ ze względu na wysokie koszty budowy nowych zasobów, poprawa stanu technicznego budynków istniejących jest niezbędna dla jak najpełniejszej realizacji

zadania własnego polegającego na zapewnianiu, na zasadach i w przypadkach określonych w ustawie, lokali w ramach najmu socjalnego i lokali zamiennych, a także zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach.

Poprawa stanu technicznego budynków wpływa przede wszystkim na ich cykl życia wydłużając najbardziej pożądany etap czyli fazę użytkowania budynku. Celem zapewnienia należytego stanu technicznego budynków niezbędne jest jednak przeprowadzanie ich remontów i modernizacji. Łączny szacunkowy koszt wykonania prac remontowych i modernizacyjnych w mieszkaniowym zasobie wynosi 11 104 000,00 zł. W latach 2021-2026, jak wynika z tabeli nr 7 stanowiącej załącznik do projektu programu, zaplanowano wykonanie wszystkich, wynikających z przeglądów technicznych, prac wymaganych do wykonania ze względu na bezpieczeństwo użytkowania obiektu i poprawę jego stanu technicznego na kwotę 4 200 000,00 zł oraz części prac zalecanych do wykonania na kwotę 1 951 000,00 zł.

Na stan techniczny budynków wpływa wiele czynników, w tym działanie przez lata czynników zewnętrznych jak woda opadowa, silne wiatry, wysoka i niska temperatura. Zależność między budynkiem a środowiskiem jest jednak wzajemna. Budynki mieszkalne poprzez użyte do ich budowy materiały czy wykorzystywane systemy do ogrzewania lokali, również silnie ingerują w środowisko. Celem zmniejszenia negatywnego oddziaływania budynków na środowisko, w szczególności w zakresie zmniejszenia zanieczyszczenia powietrza, koniecznością staje się zmiana sposobu ogrzewania lokali, w których źródłem ciepła są piece i kuchnie węglowe. Jest to istotne ze względu na ograniczenia wprowadzone uchwałą nr XLIV/548/17 Sejmiku Województwa Łódzkiego z dnia 24 października 2017 r. w sprawie wprowadzenia na obszarze województwa łódzkiego ograniczeń w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw. Ograniczeniom, zgodnie z tą uchwałą, podlegają instalacje, w których następuje spalanie paliw w rozumieniu art. 3 pkt 3 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (Dz. U. z 2020 r. poz. 833, 843, 1086, 1378 i 1565), w szczególności kotły, kominki i piece. Zmiana w tym zakresie nie może polegać jednak tylko na wymianie, opartego na piecach i kuchniach węglowych, systemu ogrzewania na ekologiczne źródła ciepła, w tym na wyposażaniu lokali w ciepło systemowe, w szczególności przyłączenie do miejskiej sieci ciepłej. Celem zatrzymania ciepła w budynkach i optymalizacji kosztów, jakie lokatorzy ponosić będą na ogrzewanie lokali, niezbędna jest termomodernizacja budynków. Przyłączenie budynków do sieci centralnego ogrzewania powinno być jednym z ostatnich etapów termomodernizacji, gdyż poprzedzone powinno zostać audytem energetycznym, przeprowadzeniem podstawowych prac zatrzymujących ciepło w budynku, takich jak uszczelnienie stolarki okiennej i drzwiowej lub ich wymiana na bardziej energooszczędne, ocieplenie ścian zewnętrznych wraz z dociepleniem innych przegród, takich jak stropy, podłogi i dachy.

Wykonane w poprzednich latach zadania z zakresu termomodernizacji, polegające między innymi na:

- 1) wymianie okien w budynkach przy ul. Jarosława Dąbrowskiego 20, ul. Jarosława Dąbrowskiego 23, ul. Juliusza 14, ul. Juliusza 20, ul. Juliusza 22, ul. Juliusza 25, ul. Juliusza 26, ul. Juliusza 27, ul. św. Maksymiliana Marii Kolbego 7, ul. Kruczej 3, ul. Kruczej 6, ul. Łaskiej 15, ul. Łaskiej 17 i przy ul. Łaskiej 24;
 - 2) termomodernizacji dachów w budynkach przy ul. Getta Żydowskiego 5, ul. Getta Żydowskiego 7, ul. Juliusza 26, ul. Łaskiej 17, ul. Łaskiej 35 - prawa oficyna, Placu Wolności 5 - budynek oficyny, Placu Wolności 6 - budynek oficyny, Placu Wolności 23, ul. Pomorskiej 5, ul. Pomorskiej 7, ul. Pomorskiej 9, ul. Pomorskiej 12, ul. Pomorskiej 13, ul. Sieradzkiej 33, ul. Sieradzkiej 51, ul. Sieradzkiej 59, ul. Zachodniej 8 i przy ul. Złotej 1;
 - 3) wykonaniu dokumentacji projektowej w zakresie przyłączenia budynku przy ul. Sieradzkiej 61 do sieci centralnego ogrzewania
- należy kontynuować poprzez zmianę wykorzystywanych nośników energii cieplnej na ekologiczne i efektywne ekonomicznie urządzenia grzewcze z jednoczesnym usprawnieniem przepływu powietrza w lokalach przy wykorzystaniu dotychczasowych przewodów kominowych.

Projekt programu zakłada obejmowanie termomodernizacją kolejnych budynków, przy czym zadania z tego zakresu mogą być prowadzone kompleksowo lub etapami. W latach 2021-2026 planowana jest termomodernizacja 41 budynków na kwotę 21 000 000,00 zł. Podobnie jak w przypadku realizowanego obecnie projektu inwestycyjnego polegającego na termomodernizacji kompleksu budynków przy ul. Sieradzkiej 26, ul. Sieradzkiej 28, ul. Sieradzkiej 30, ul. Sieradzkiej 32 i przy ul. Sieradzkiej 32A, konieczne jest pozyskiwanie środków zewnętrznych na realizację zadań z tego zakresu. Projekt programu zakłada, że źródłem współfinansowania gospodarki mieszkaniowej, w tym termomodernizacji mogą być środki w ramach rządowych programów wspierania budownictwa mieszkaniowego, programów z udziałem środków europejskich, funduszy celowych, środki z Wojewódzkiego Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej, z Państwowego Funduszu Rehabilitacji Osób Niepełnosprawnych oraz z innych źródeł, które w latach obowiązywania Programu będą dostępne dla jednostek samorządu terytorialnego.

Środki zewnętrzne są również założonym w projekcie programu źródłem współfinansowania budowy w 2024 r. budynku mieszkalnego z 30 lokalami. Uzupełnianie zasobu o nowe technicznie budynki, znajdujące się na początku fazy użytkowania, jest niezbędne dla pełnej realizacji w przyszłych okresach zadań związanych z zapewnianiem lokali członkom wspólnoty samorządowej Miasta osiągającym niskie dochody. Mieszkaniowy zasób według stanu

na 31 grudnia 2020 r., jak wynika z tabeli nr 1 projektu programu, stanowią w większości budynki wybudowane w okresie do 1950 r. Budynki te wykonane są w starych technologiach, użytkowane były przez bardzo długie okresy a ich stan techniczny nie jest najlepszy. Projekt programu zakłada zakończenie eksploatacji 16 lokali ze względu na stan techniczny budynków, w szczególności budynków wybudowanych przed 1921 r., w których znajdują się co najwyżej 2 lokale mieszkalne, a eksploatowane w tych lokalach instalacje podlegają ograniczeniom wynikającym z uchwały nr XLIV/548/17 Sejmiku Województwa Łódzkiego z dnia 24 października 2017 r. w sprawie wprowadzenia na obszarze województwa łódzkiego ograniczeń w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw.

Projekt programu zakłada również aport 104 lokali do TBS „ZŁOTNICKI” spółka z ograniczoną odpowiedzialnością. Korzyścią z powyższego będzie nie tylko wzmocnienie kapitałowe Spółki, której Miasto jest jedynym udziałowcem, ale również poddanie zespołu budynków ze 104 lokalami termomodernizacji przez Spółkę oraz budowę na terenie objętym aportem nowego budynku z wykorzystaniem środków dostępnych dla społecznych inicjatyw mieszkaniowych.

Elementem projektu programu są również zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu. W stosunku do obecnie obowiązujących uregulowań w tym zakresie wynikających z uchwały nr IV/55/18 Rady Miasta Zduńska Wola z dnia 20 grudnia 2018 r. w sprawie Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Zduńska Wola na lata 2019-2023, projekt programu wprowadza jeden nowy czynnik podwyższający bazową stawkę czynszu, a mianowicie zwiększenie o 20% stawki czynszu dla lokalu w budynku, w którym znajdują się co najwyżej 2 lokale. Uzasadnieniem dla wprowadzenia tego czynnika podwyższającego są w szczególności:

- nieporównywalnie wyższy komfort zamieszkiwania w budynku 1 lub 2 rodzinnym, najczęściej z podwórzem lub terenem zielonym przynależnym tylko do danej nieruchomości niż zamieszkiwanie w budynku wielorodzinnym,
- nieporównywalnie wysokie w stosunku do wpływów czynszowych koszty eksploatacji niewielkich budynków mieszkalnych.

Wprowadzany czynnik podwyższający będzie miał w praktyce zastosowanie do 22 lokali w 14 budynkach: przy ul. Sieradzkiej 4 A (1 lokal), ul. Sieradzkiej 5 (1 lokal), ul. Ogrodowej 4 (2 lokale), ul. Kościelnej 33 (2 lokale), ul. Szadkowskiej 15 (2 lokale), ul. Szadkowskiej 19 (2 lokale), ul. Złotej 29B (2 lokale), ul. Jana Kilińskiego 12 (2 lokale), ul. Dolnej 24 (2 lokale), ul. Łaskiej 45 (2 lokale), ul. Wiklinowej 75 (1 lokal), ul. Łąkowej 38 (1 lokal), ul. Kanałowej 9 (1 lokal) i ul. Sadowej 39 (1 lokal), przy czym zgodnie z § 6 ust. 3 pkt 1b projektu programu, część lokali w tych właśnie budynkach podlegać będzie wyłączeniu z użytkowania ze względu na stan

techniczny budynków, w szczególności jeżeli eksploatowane w tych lokalach instalacje podlegają ograniczeniom określonym w uchwale nr XLIV/548/17 Sejmiku Województwa Łódzkiego z dnia 24 października 2017 r. w sprawie wprowadzenia na obszarze województwa łódzkiego ograniczeń w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw.

Projekt programu nie zawiera, obecnie stosowanych (wynikających z uchwały nr IV/55/18 Rady Miasta Zduńska Wola z dnia 20 grudnia 2018 r. w sprawie Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Zduńska Wola na lata 2019-2023) regulacji dotyczących podwyższania stawki czynszu za lokale o powierzchni użytkowej powyżej 80 m² oraz za lokale zdewastowane, które zostały oddane w najem w drodze konkursu ofert. Obecnie takiej podwyżki można dokonać dopiero po roku od dnia zawarcia umowy najmu tych lokali, a w odniesieniu do lokali o powierzchni użytkowej powyżej 80 m² zwiększenie stawki czynszu 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 załącznika do uchwały nr IV/55/18 Rady Miasta Zduńska Wola z dnia 20 grudnia 2018 r. w sprawie Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Zduńska Wola na lata 2019-2023), przy czym przeliczeniu nie podlega ta część stawki czynszu, która stanowi różnicę między zastosowaną stawką a stawką minimalną podaną w ogłoszeniu o konkursie.

W odniesieniu do lokali o powierzchni użytkowej powyżej 80 m² stosowanie odmiennych uregulowań niż przy ustalaniu wymiaru czynszu dla innych lokali w mieszkaniowym zasobie nie ma już uzasadnienia, ponieważ uchylony został pkt 7 w art. 21 ust. 3 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, który upoważniał Radę Miasta do określenia w uchwale w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu kryteriów oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m². Z żadnego przepisu tej ustawy nie wynika obecnie, aby lokale należące do tej kategorii miały podlegać jakimś szczególnym regulacjom, odmiennym niż inne lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

Uregulowanie zawarte w uchylonym art. 21 ust. 3 pkt 7 ustawy nawiązywały do nieobowiązującego od dawna przepisu ustawy z dnia 2 lipca 1994 r. o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. z 1998 r. poz. 787, z późn. zm.), który umożliwiał w przeszłości oddawanie w najem takich lokali za zapłatą tzw. czynszu wolnego podczas gdy za najem innych lokali pobierany mógł być tzw. czynsz regulowany. W świetle art. 66 tej ustawy, lokale należące do zasobów gminy o powierzchni przekraczającej 80 m² mogły być oddane w najem za zapłatą czynszu wolnego, z wyjątkiem przypadków oddania takiego lokalu w drodze zamiany osobie, której gospodarstwo domowe składało się co najmniej

z 4 osób. Wobec utraty mocy obowiązującej przez przepisy dotyczące tzw. czynszu regulowanego – przepis prawa nakładający na radę gminy obowiązek odrębnego uregulowania w uchwale w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy kryteriów oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m² nie znajdował w ocenie ustawodawcy uzasadnienia, ponieważ w aktualnym stanie prawnym lokale o powierzchni przekraczającej 80 m² nie mają żadnego szczególnego statusu prawnego. Stanowią one element mieszkaniowego zasobu gminy i powinny podlegać wynajmowi na takich samych zasadach, jak inne mieszkania komunalne.

Dotychczas stosowana możliwość zwiększania stawki czynszu za lokale zdewastowane oddane w najem drodze konkursu dopiero po roku od dnia zawarcia umowy, uznać należy za nieuzasadnione różnicowanie najemców ze względu na tryb pozyskania lokalu w najem. Najemcy wyłonieni w drodze konkursów ofert są nadmiernie uprzywilejowani w zakresie opłat czynszowych, ponieważ nie opłacają czynszu w trakcie wykonywania remontu oraz nie podlegają podwyżkom czynszu w ciągu roku od dnia zawarcia umowy. Najemcy, którzy uzyskali, często również wymagający remontu, lokal w najem w ramach realizacji list osób zakwalifikowanych do oddania w najem lokali takiej ochrony nie posiadają. W praktyce sytuacja ta prowadzi do tego, że gdyby osoba umieszczona na liście osób zakwalifikowanych do oddania w najem lokalu i zainteresowana przeprowadzeniem remontu lokalu we własnym zakresie otrzymała lokal zdewastowany w ramach realizacji listy, to nie obejmuje jej ochrona przed podwyżką czynszu. Jeżeli ta osoba (umieszczona na liście) zostałaby wyłoniona jako najemca tego samego lokalu w drodze konkursu, to podlegałaby, w ciągu roku od zawarcia umowy najmu, ochronie przed podwyżką czynszu. Zniesienie nierównego traktowania w zakresie naliczeń czynszu jest w świetle powyższego konieczne.

Podkreślenia wymaga, że ustalanie wysokości czynszów podlegać będzie, poza ustalonymi przez Radę Miasta, zasadami polityki czynszowej również regulacjom wprowadzonym w wyniku nowelizacji ustawy. Przepis art. 21c ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, wprowadza zasadę cyklicznej weryfikacji dochodów najemców lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz reguluje sposób jej przeprowadzenia.

Najemcy lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy będą poddawani, nie częściej jednak niż co 2,5 roku, weryfikacji pod względem wysokości dochodu. W tym celu najemcy będą składać deklarację o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego uzyskanych w okresie 3 miesięcy poprzedzających weryfikację. W przypadku niezłożenia deklaracji, można będzie najemcy podwyższyć czynsz do kwoty 8% wartości odtworzeniowej w skali roku. W przypadku, gdy średni miesięczny dochód w przeliczeniu na osobę osiągnięty przez członków gospodarstwa domowego przekroczy kryteria zawarte w uchwale

nr XXIX/512/20 Rady Miasta Zduńska Wola z dnia 18 grudnia 2020 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Zduńska Wola, czynsz podwyższony zostanie o wysokość tej nadwyżki. Wysokość czynszu za najem lokalu mieszkalnego ustalona w ten sposób, nie może być niższa niż wysokość czynszu, jaka obowiązywałaby w przypadku, gdyby dla gospodarstwa domowego o danej liczbie członków wysokość dochodu nie przekraczała dochodu określonego na podstawie kryteriów zawartych w uchwale rady gminy. Wysokość czynszu nie może jednocześnie przekroczyć w skali roku 8% wartości odtworzeniowej lokalu. W przypadku gdy podwyżka wysokości czynszu, przekraczać będzie 50% dotychczasowej wysokości czynszu, najemca, przez pierwsze 6 miesięcy obowiązywania podwyżki, wносить będzie czynsz w wysokości odpowiadającej 150% dotychczasowej wysokości czynszu.

Jednocześnie przewidziany jest w ustawie, działający na analogicznej zasadzie, mechanizm obniżenia czynszu, w przypadku gdy w trakcie obowiązywania podwyższonego czynszu najemcy obniżą się dochody - jeżeli w okresie obowiązywania podwyższonego czynszu dochody najemcy ulegną obniżeniu, najemca będzie mógł, nie wcześniej niż po upływie 6 miesięcy od dnia ostatniej podwyżki, wystąpić z wnioskiem o ponowne ustalenie wysokości czynszu stosownie do aktualnie osiąganych dochodów. Odroczenie o 6 miesięcy możliwości wnioskowania o obniżenie czynszu spowodowane jest koniecznością zapewnienia, iż złożony wniosek jest uzasadniony faktyczną zmianą sytuacji materialnej najemcy i nie ma charakteru incydentalnego (czyli do oceny muszą być brane dochody za inne 3 miesiące niż przy wcześniejszej podwyżce czynszu, po upływie pewnego czasu od poprzedniej oceny).

Wprowadzone do ustawy rozwiązania mają na celu dostosowanie wysokości czynszów do aktualnej sytuacji materialnej najemców również w trakcie trwania umów najmu.

Projekt programu zakłada, że stawka bazowa czynszu ulegać będzie sukcesywnemu podwyższaniu do osiągnięcia 3% wartości odtworzeniowej. Obecnie obowiązująca stawka bazowa czynszu w wysokości 4,80 zł/m² powierzchni użytkowej lokalu wprowadzona została zarządzeniem nr 131/19 Prezydenta Miasta Zduńska Wola z dnia 19 marca 2019 r. w sprawie ustalenia bazowej stawki czynszu za najem lokali i pomieszczeń tymczasowych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Zduńska Wola, tj. po upływie 5,5 r. od poprzedniej podwyżki. Wówczas podwyżka nastąpiła ze stawki 4,00 zł obowiązującej na podstawie zarządzenia nr 284/13 z dnia 17 lipca 2013 r. w sprawie ustalenia bazowej stawki czynszu za najem lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Zduńska Wola co stanowiło 1,37 % wartości odtworzeniowej powierzchni lokalu obowiązującej w II i III kwartale 2013 r. Obowiązująca obecnie stawka bazowa czynszu w wysokości 4,80 zł stanowiła 1,70 % wartości odtworzeniowej powierzchni lokalu obowiązującej w IV kwartale 2018 r. i w I kwartale 2019 r. Obecnie, zgodnie z obwieszczeniem nr 27/2020 Wojewody Łódzkiego z dnia 30 września 2020 r. w

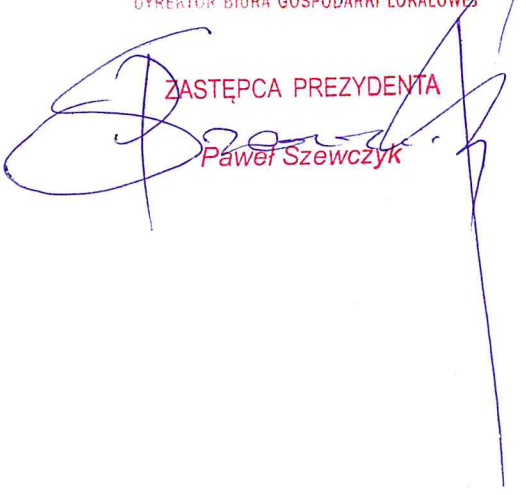
sprawie ustalenia wysokości wskaźników przeliczeniowych kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych dla województwa łódzkiego z wyłączeniem miasta Łodzi i dla miasta Łodzi, na okres półroczny: IV kwartał 2020 r. i I kwartał 2021 r., ustalony dla województwa łódzkiego (z wyłączeniem miasta Łodzi) wskaźnik przeliczeniowy kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych wynosi 3716 zł/m². Obowiązująca stawka bazowa w wysokości 4,80 zł/m² stanowiła w dacie jej ustalania 1,70% wartości odtworzeniowej lokalu, ale odnosząc tą stawkę do aktualnie obowiązującej wysokości tego wskaźnika przeliczeniowego należy zauważyć, że stanowi ona już tylko 1,55% aktualnej wartości odtworzeniowej powierzchni lokalu. Założony w projekcie programu wzrost stawki do 3% wartości odtworzeniowej określa pożądaną wysokość stawki czynszu w wysokości 9,29 zł m² powierzchni użytkowej lokalu. Podkreślenia wymaga, że podwyżka stawki czynszu do 3% wartości odtworzeniowej jest ekonomicznie uzasadniona i wprowadzanie podwyżek stawki czynszu do tego poziomu nie wymaga uzasadnienia. Dopiero, jak wynika z art. 8a ustawy, podwyżka w wyniku której wysokość czynszu albo innych opłat za używanie lokalu w skali roku przekroczy albo następuje z poziomu wyższego niż 3% wartości odtworzeniowej lokalu może nastąpić w uzasadnionych przypadkach, o których mowa w ustawie.

Projekt programu wskazuje, że w latach 2021-2026, niezbędna jest współpraca Miasta ze spółkami komunalnymi i innymi podmiotami w zakresie zwiększenia możliwości zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej Miasta. Jest to bardzo ważny element polityki mieszkaniowej Miasta, a odnosząc go do Towarzystwa Budownictwa Społecznego „ZŁOTNICKI” spółka z ograniczoną odpowiedzialnością podkreślić należy, że zasoby mieszkaniowe stanowiące własność tej Spółki nie stanowią mieszkaniowego zasobu Miasta w rozumieniu ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, jednak są zasobem, który na terenie Miasta powinien się rozwijać i sprzyjać rotacji lokatorów, którzy zamieszkują w mieszkaniowym zasobie Miasta jednak osiągają wyższe dochody niż uzasadniające najem lokali w tym zasobie. Ze względu na brak oferty wolnych lokali w formule społecznego budownictwa czynszowego (obecnie społecznych inicjatyw mieszkaniowych), lokatorzy osiągający wyższe dochody niż uzasadniające najem lokalu w mieszkaniowym zasobie, nadal będą w lokalach Miasta zamieszkiwać. W zwiększaniu zasobu mieszkaniowego Towarzystwa Budownictwa Społecznego „ZŁOTNICKI” spółka z ograniczoną odpowiedzialnością lub innych podmiotów, które w latach obowiązywania Programu, podejmą się budowy mieszkań na terenie Miasta, upatruje się szansę na zwalnianie przez lokatorów zajmowanych lokali w mieszkaniowym zasobie Miasta, co umożliwi przeznaczanie tych lokali dla członków wspólnoty samorządowej osiągających niskie dochody i najbardziej potrzebujących wsparcia Miasta w zaspokajaniu swoich potrzeb mieszkaniowych.

Projekt programu jest dokumentem kierunkowym, będzie wykorzystywany przy planowaniu działań zmierzających do racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem, rozwoju tego zasobu, a także zapobiegania jego degradacji.

Z up. PREZYDENTA MIASTA


Magdalena Komodzińska
DYREKTOR BIURA GOSPODARKI LOKALOWEJ


ZASTĘPCA PREZYDENTA

Paweł Szewczyk


PREZYDENT MIASTA

Konrad Pokora



DZIENNIK URZĘDOWY WOJEWÓDZTWA ŁÓDZKIEGO

Łódź, dnia 10 stycznia 2019 r.

Poz. 151

Elektronicznie podpisany przez:

Anna Siwińska

Data: 2019-01-10 09:33:25

UCHWAŁA NR IV/55/18 RADY MIASTA ZDUŃSKA WOLA

z dnia 20 grudnia 2018 r.

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) uchwala się, co następuje:

§ 1. Uchwala 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.

Przewodniczący Rady Miasta Zduńska Wola

Jakub Trenkner

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr IV/55/18
Rady Miasta Zduńska Wola
z dnia 20 grudnia 2018 r.

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 niezadowalający 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 ciepłą, 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, ciężącego 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 oficynie 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 użytkowania 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 ciepłą, 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 posiadanym 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, Proszą 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 osiągania przez gospodarstwo domowe najemcy dochodu w wysokości niższej od 50% niskiego dochodu - 40%;
- 2) w przypadku osiągania 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 niepogorszonym, 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 nieruchomością 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 stanowić 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 wypowiadania 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 przeznaczone 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 należytych 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/przemurowanie 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