

UCHWAŁA NR 321/XLI/2013

Rady Miejskiej Sierpca
Z dnia 24 kwietnia 2013 roku

W sprawie : przyjęcia „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy miasta Sierpc na lata 2013 – 2017”

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz.U.2001 Nr 142, poz.1591 z póź. zm.) w zw. z art. 21 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu Cywilnego (tekst jednolity Dz. U. 2005 r. Nr 31 poz. 266 z późn. zm.) Rada Miejska Sierpca uchwala, co następuje:

§ 1

Przyjąć „Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Miasto Sierpc na lata 2013 – 2017”.

Powyższy program stanowi załącznik do uchwały.

§ 2

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Sierpc.

§ 3

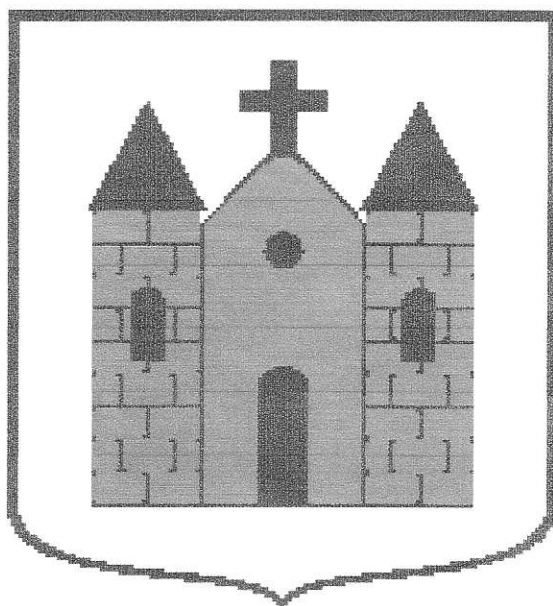
Traci moc uchwała nr 104/XII/2007 Rady Miejskiej Sierpca z dnia 5 grudnia 2007 roku w sprawie przyjęcia „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na lata 2007 – 2011”.

§ 4

1. Uchwała podlega ogłoszeniu w dzienniku urzędowym Województwa Mazowieckiego.
2. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia.

PRZEWODNICZĄCY
RADY MIEJSKIEJ

Marcel Chyżanowski



**WIELOLETNI PROGRAM
GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM
ZASOBEM GMINY MIASTO SIERPC
NA LATA 2013 - 2017**

Wprowadzenie

„ Tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej należy do zadań własnych gminy”

(art. 4.1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. u. Nr 71, poz. 733 ze zm.)

Realizacja polityki mieszkaniowej powierzona została samorządom gminnym.

Gmina zapewnia lokale socjalne i lokale zamienne, a także zaspokaja potrzeby mieszkaniowe gospodarstw domowych o niskich dochodach, wykorzystując w tym celu posiadany zasób mieszkaniowy.

Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego wprowadza konieczność uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

Posiadanie przez Gminę wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy, może pozwolić na przyjęcie odpowiedniej strategii finansowania mieszkalnictwa poprzez remonty istniejących obiektów jak również budowę nowych lokali komunalnych (socjalnych i mieszkalnych).

Jest to szczególnie ważne w sytuacji, gdy Gmina dysponuje ograniczonymi środkami finansowymi i nie ma w najbliższej przyszłości możliwości poprawy warunków mieszkaniowych mieszkańców.

Ogólnym założeniem w niniejszym programie jest stworzenie warunków do optymalnego wykorzystania istniejących zasobów mieszkaniowych.

Niniejszy program obejmuje następujące zagadnienia:

- 1) prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne,
- 2) analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata,
- 3) planowaną sprzedaż lokali w kolejnych latach,
- 4) Zasady polityki czynszowej,
- 5) sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych latach,
- 6) źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach,
- 7) opis innych działań mających na celu poprawę racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

SŁOWNICZEK

lokator - należy przez to rozumieć najemcę lokalu lub osobę używającą lokal na podstawie innego tytułu prawnego niż prawo własności;

właściciel - należy przez to rozumieć wynajmującego lub inną osobę, z którą wiąże lokatora stosunek prawny uprawniający go do używania lokalu;

współlokator - należy przez to rozumieć lokatora, któremu przysługuje tytuł prawny do używania lokalu wspólnie z innym lokatorem;

lokal - należy przez to rozumieć lokal służący do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych, a także lokal będący pracownią służącą twórcy do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki; nie jest w rozumieniu ustawy lokalem pomieszczenie przeznaczone do krótkotrwałego pobytu osób, w szczególności znajdujące się w budynkach internatów, burs, pensjonatów, hoteli, domów wypoczynkowych lub w innych budynkach służących do celów turystycznych lub wypoczynkowych;

lokal socjalny - należy przez to rozumieć lokal nadający się do zamieszkania ze względu na wyposażenie i stan techniczny, którego powierzchnia pokoi przypadająca na członka gospodarstwa domowego najemcy nie może być mniejsza niż 5 m², a w wypadku jednoosobowego gospodarstwa domowego 10 m², przy czym lokal ten może być o obniżonym standardzie;

lokal zamienny - należy przez to rozumieć lokal znajdujący się w tej samej miejscowości, w której jest położony lokal dotychczasowy, wyposażony w co najmniej takie urządzenia techniczne, w jakie był wyposażony lokal używany dotychczas, o powierzchni pokoi takiej jak w lokalu dotychczas używanym; warunek ten uznaje się za spełniony, jeżeli na członka gospodarstwa domowego przypada 10 m² powierzchni łącznej pokoi, a w wypadku gospodarstwa jednoosobowego - 20 m² tej powierzchni;

powierzchnia użytkowa lokalu - należy przez to rozumieć powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu, a w szczególności pokoi, kuchni, spiżarni, przedpokoi, alków, holi, korytarzy, łazienek oraz innych pomieszczeń służących mieszkalnym i gospodarczym potrzebom lokatora, bez względu na ich przeznaczenie i sposób używania; za powierzchnię użytkową lokalu nie uważa się powierzchni balkonów, tarasów i loggii, antresoli, szaf i schowków w ścianach, pralni, suszarni, wózkowni, strychów, piwnic i komórek przeznaczonych do przechowywania opału;

opłaty niezależne od właściciela - należy przez to rozumieć opłaty za dostawy do lokalu energii, gazu, wody oraz odbiór ścieków, odpadów i nieczystości ciekłych;

wydatki związane z utrzymaniem lokalu - należy przez to rozumieć wydatki, ustalone proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokalu w stosunku do powierzchni użytkowej wszystkich lokali w danym budynku, obciążające właściciela, obejmujące: opłatę za użytkowanie wieczyste gruntu, podatek od nieruchomości oraz koszty:

- a) konserwacji, utrzymania należytego stanu technicznego nieruchomości oraz przeprowadzonych remontów,
- b) zarządzania nieruchomością,
- c) utrzymania pomieszczeń wspólnego użytkowania, windy, anteny zbiorczej, domofonu oraz zieleni,
- d) ubezpieczenia nieruchomości,
- e) inne, o ile wynikają z umowy.

gospodarstwo domowe - należy przez to rozumieć gospodarstwo domowe, o którym mowa w przepisach o dodatkach mieszkaniowych;

mieszkaniowy zasób gminy - należy przez to rozumieć lokale stanowiące własność gminy albo gminnych osób prawnych lub spółek handlowych utworzonych z udziałem gminy,

- 4 -

z wyjątkiem towarzystw budownictwa społecznego, a także lokale pozostające w posiadaniu samoistnym tych podmiotów;

publiczny zasób mieszkaniowy - należy przez to rozumieć lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy albo lokale stanowiące własność innych jednostek samorządu terytorialnego, samorządowych osób prawnych tych jednostek, Skarbu Państwa lub państwowych osób prawnych;

Wspólnota mieszkaniowa - jest ogół właścicieli, których lokale wchodzą w skład określonej nieruchomości. Wspólnota powstaje wraz z wyodrębnieniem pierwszego z lokalu. Wspólnota mieszkaniowa może nabywać prawa i zaciągać zobowiązania, pozywać i być pozywana.

Części wspólne - do lokalu mogą przynależeć, jako jego części składowe, pomieszczenia, choćby nawet do niego bezpośrednio nie przylegały lub były położone w granicach nieruchomości gruntowej poza budynkiem, w którym wyodrębniono dany lokal, a w szczególności: piwnica, strych, komórka, garaż, zwane „*pomieszczeniami przynależnymi*”

Termomodernizacja – docieplenie wszystkich zewnętrznych ścian budynku.

Inflacja – wzrost cen towarów i usług konsumpcyjnych za okres od miesiąca, w którym została wprowadzona ostatnia podwyżka.

Rozdział I

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

Mieszkaniowym zasobem Gminy Miasto Sierpc administruje Zakład Gospodarki Mieszkaniowej w] Sierpcu.

Mieszkaniowy zasób Gminy Miasto Sierpc obejmuje 513 lokali mieszkalnych znajdujących się w budynkach stanowiących własność Miasta, względnie użytkowanych na prawach współwłasności z innymi osobami.

Ponadto Gmina Miasto Sierpc dysponuje wynajmowanymi os PKP i Spółdzielni Mieszkaniowej w Sierpcu, przekazanymi jej w zarząd oraz lokalami TBS.

Mieszkaniowy zasób Gminy Miasto Sierpc wraz z lokalami wynajmowanymi, przejętymi w zarząd oraz TBS obrazuje poniższe zestawienie:

Lp.	Mieszkaniowy zasób Gminy	Ilość budynków	Ilość lokali	powierzchnia
1.	Budynki gminne	26	141	4.912,30
2.	Budynki wspólnot mieszkaniowych /z lokalami gminnymi i wykupionymi/	38	Gminne 372	16.018,37
			Wykupione 262	10.879,82
3.	TBS	5	162	6.916,81
4.	Dzierżawa PKP	-	12	589,53
5.	Dzierżawa SML-W	-	5	200,40
6.	Budynki prywatne będące w zarządzie ZGM	6	27	1.041,60

W ogólnej liczbie 981 lokali mieszkalnych gminy są 4 lokale socjalne. Ponadto 105 lokali spełnia kryteria lokali socjalnych.

Zestawienie obrazuje zmiany w zarządzanym mieszkaniowym zasobie gminy Miasto Sierpc w odniesieniu do „Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Miasto Sierpc na lata 2007 – 2011”

Z 29 budynków gminnych 4 budynki zostały opróżnione (Świętego Wawrzyńca 7, Wojska Polskiego 4a, Księcia Wacława 6 i Farna 9). Przyjęty w zarząd został 1 budynek ul. Farna 24.

Z 7 administrowanych budynków prywatnych opróżniony został budynek przy ul. 11 Listopada 31.

**Zestawienie budynków według ich stanu technicznego
(bez budynków TBS, PKP, SMLW i prywatnych)**

Ocena stanu technicznego budynków	Ilość budynków	Ilość lokali	powierzchnia
Bardzo dobry	18	421	17.854,77
Dobry	5	58	2.667,32
Średni	33	277	10.781,60
Zły	8	21	607,50
Do rozbiórki	5	13	372,59

Stan budynków o bardzo dobrym stanie technicznym zwiększył się z 4 do 20 (w 12 budynkach została wykonana w latach 2007 – 2011 termomodernizacja).

Powyższe spowodowała zmniejszenie ilości budynków w dobrym stanie technicznym do 6.

Stan budynków w złym stanie technicznym zmniejszył się do 8 (opróżniono 5 budynków – Księża Wacława 6, Św. Wawrzyńca 7, Wojska Polskiego 4a, Farna 9, Plac Chopina 16.

1 Budynek – Farna 24 został przejęty w zarząd.

Wykaz budynków komunalnych według ich stanu technicznego

Lp.	Nazwa ulicy	Nr budynku	Ilość lokali	Ilość lokali komunalnych	Ilość lokali wykupionych	Powierzchnia m ²	Powierzchnia lokali komunalnych	Powierzchnia lokali wykupionych
Stan bardzo dobry								
1.	Kwiatowa	9	20	15	5	1.004,92	767,37	237,55
2.	Piastowska	25A	24	5	19	902,63	185,3	717,33
3.	Piastowska	25B	25	11	14	926,5	397,1	529,4
4.	Konstytucji 3 Maja	14	30	15	15	1.508,00	736,7	771,3
5	Braci Tułodzieckich	23 b	12	7	5	464,7	249,7	215
6	Grota Roweckiego	2	20	13	7	882,4	566,9	315,5
7	Grota Roweckiego	4	20	14	6	887,6	612	265,6
8	Kasztanowa	2	24	13	11	1.082,36	590,36	492

Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Miasto Sierpc

na lata 2013 – 2017

- 7 -

9	Piastowska	40 b	30	5	25	1.230,78	218,56	1.012,22
10	Słowackiego	21	50	28	22	1.939,65	1.105,3	834,31
11	Słowackiego	25	45	29	16	1922	1230,4	691,6
12	Tysiąclecia	2	12	7	5	465,93	265,63	200,3
13	Tysiąclecia	4	12	8	4	474,42	326,42	148
14	Wyzwolenia	1	20	13	7	879,5	572,4	307,1
15	Wyzwolenia	2	20	15	5	872,63	662,9	209
16	Wyzwolenia	4	20	15	25	876,4	661,4	215
17	Wyzwolenia	6	20	14	6	873	618,5	254,5
18	Świętokrzyska	12	2	1	1	132,6	60	72,6
19	Lokale Grota Roweckiego	3	11	11	-	447,75	447,75	-
20	Lokale Szpitalne	22	4	4	-	91	91	-
Razem		20	421	243	178	17.854,77	10.365,73	7.489,04
Stan dobry								
1	Braci Tułdzieckich	23a	16	7	9	639,38	264,5	374,88
2	Braci Tułdzieckich	23c	12	8	4	471,06	323,86	147,2
3	Pl. Kard. Wyszyńskiego	16	5	2	3	222,83	93,93	128,9
4	Wiosny Ludów	9	20	12	8	882,5	511,8	370,7
5	Kwiatowa - lokal	4	1	1	-	41,95	41,95	-
6	Konstytucji 3 – go Maja	40a	4	-	4	409,6	-	409,6
Razem		6	58	30	28	2.667,32	1.236,04	1.431,28

Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Miasto Sierpc

na lata 2013 – 2017

- 8 -

Stan średni								
1.	Armii Krajowej	2	36	27	9	1.658,48	1.321,68	336,8
2	Armii Krajowej	6	12	9	3	478,9	374,9	104
3	Dworcowa	3a	4	4	-	135,6	135,60	-
4	Farna	15	4	4	-	172,49	172,49	-
5	Farna	18	4	3	1	159,56	109,06	50,5
6	Fredry	10a	5	2	3	247,7	72	175,7
7	Górna	3	3	3	-	89	89,00	-
8	Kilińskiego	26	3	3	-	66,48	66,48	-
9	Kilińskiego	27	8	8	-	303,5	303,50	-
10	Kilińskiego	29	8	8	-	304	304,00	-
11	Kilińskiego	4	3	3	-	69,8	69,80	-
12	Kilińskiego	6a	1	1	-	49,8	49,80	-
13	Konstytucji 3 Maja	42	9	4	5	379,19	161,79	217,4
14	Mickiewicza	37	9	6	3	459,57	248,69	210,88
15	Narutowicza	25	4	3	1	170,6	123,3	47,3
16	Narutowicza	5	9	6	3	310,15	166,05	144,1
17	Piastowska	2	8	8	-	297,7	297,70	-
18	Piastowska	46	6	4	2	262,41	153,89	108,52
19	Pl. Kard. Wyszyńskiego	10	4	4	-	174	174,00	-
20	Pl. Kard. Wyszyńskiego	11	5	4	1	213,95	174,55	39,4
21	Pl. Kard. Wyszyńskiego	5/6	13	9	4	401,95	307,85	94,1
21	Pl. Kard. Wyszyńskiego	7	2	1	1	85,9	47	38,9
23	Płocka	1	13	13	-	630,65	630,65	-

Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Miasto Sierpc

na lata 2013 – 2017

- 9 -

24	Płocka	25	2	2	-	47,17	74,17	-
25	Płocka	45a	3	3	-	152,13	152,13	-
26	Reymonta	29	20	20	-	473	473,00	-
27	Reymonta	29a	20	20	-	627,41	627,41	-
28	Sempołowskiej	45	7	7	-	288	288,00	-
29	Słowackiego	21b	1	1	-	34,05	34,05	-
30	Traugutta	6a	2	2	-	105,48	105,48	-
31	Wojska Polskiego	19	14	12	2	449,09	405,34	-
32	Wojska Polskiego	3	11	11	-	405,34	405,34	-
33	Dworcowa	1A, 1B, 3	24	3	21	1.051,55	132,75	918,8
Razem		33	277	218	59	10.781,60	8245	2536,6
Stan zły								
1.	Kilińskiego	45	3	3	-	61,86	61,86	-
2.	Kilińskiego	5	2	2	-	56	56,00	-
3.	Plac Chopina	3a	3	3	-	98,2	98,2	-
4.	Płocka	4	4	4	-	133,6	133,6	-
5.	Reymonta	17	1	1	-	51,85	51,85	-
6.	Reymonta	2	2	2	-	53,28	53,28	-
7.	Reymonta	5.07.20 12	5	5	-	116,37	116,37	-
8.	Farna	24	1	1	-	62,54	62,54	-
Razem		8	21	21	-	607,5	607,5	-
OGÓLEM		67	777	516	265	31.911,19	20.454,27	11.456,92

- 10 -

Wykaz budynków komunalnych przeznaczonych do rozbiórki

Lp.	Nazwa ulicy	Nr budynku	Ilość lokali	Ilość lokali komunalnych	Ilość lokali wykupionych	Powierzchnia w m ²	Powierzchnia lokali komunalnych	Powierzchnia lokali wykupionych
1.	Kilińskiego	45	3	3	-	61,86	61,86	-
2.	Plac Chopina	3 a	3	3	-	98,2	98,2	-
3.	Reymonta	2	2	2	-	53,28	53,28	-
4.	Reymonta	17	1	1	-	25,65	25,65	-
5.	Płocka	4	4	4	-	133,6	133,6	-
Razem:			13	13	-	372,59	372,59	-

Wykaz budynków prywatnych będących w zarządzie Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej w Sierpcu według ich stanu technicznego

Lp.	Nazwa ulicy	Nr budynku	Ilość lokali	Powierzchnia w m ²
Stan średni				
1.	Piastowska	35A	8	280,70
2.	Płocka	8	6	259,84
3.	Słowackiego	1	5	187,98
4.	Wojska Polskiego	17	2	94,89
5.	Piastowska	62	1	44,28
Razem:		5	22	867,6
STAN ZŁY				
1	Jaśka Pilika (dawna Okrzei)	2	5	174,00
Razem:		1	5	174
OGÓŁEM:		6	27	1.215,60

Przyjmuje się utrzymanie stanu ilościowego zasobu mieszkaniowego na zbliżonym do dotychczasowego poziomie - około 510 lokali.

Analizując stan techniczny budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Sierpc podkreślić należy, że znacznie wzrosła ilość budynków w bardzo dobrym stanie technicznym. Jest to efektem prowadzonych intensywnie termomodernizacji, których w okresie objętym wieloletnim programem wykonano 14.

Podkreślić jednakże należy, że modernizowane budynki są to w większości budynki wspólnot mieszkaniowych, gdzie znaczna ilość lokali mieszkalnych jest wykupiona.

Na 421 lokali w bardzo dobrym stanie technicznym 178 tj. 43% stanowi własność prywatną.

Ilość lokali w stanie dobrym - 58, w tym wykupionych 28. tj. 49%.

Problemem będzie podniesienie standardu budynków, których stan techniczny określamy, jako średni. Budynków takich jest 33, zawierają 277 mieszkań, z których jedynie jest wykupionych 59 lokali tj. 22%. Podjęcie się ich remontu w zdecydowanym stopniu musiałoby się odbywać ze środków budżetowych miasta.

Budynków w stanie technicznym złym i tych przeznaczonych do rozbiórki mamy coraz mniej. Dążyć będziemy do wykwaterowania zamieszkujących tam lokatorów.

Podjęcie decyzji o ich remoncie czy rozbiórce oprócz zapewnienia środków finansowych wymaga z reguły akceptacji konserwatora zabytków.

Zarówno obiekty w średnim jak i złym stanie technicznym zlokalizowane są niejednokrotnie w pobliżu głównych ulic miasta. Te, nie nadające się do eksploatacji będą rozbierane, działki sprzedawane a uzyskane środki finansowe przeznaczone na pozyskiwanie poprzez modernizacje i remonty dodatkowych lokali komunalnych.

W latach objętych programem kontynuowane będą prace remontowe budynków w dobrym i średnim stanie technicznym. Zakres prac remontowych to z reguły docieplenie, wymiana pokrycia dachowego, włączenie do miejskiej sieci ciepłowniczej.

Remonty części wspólnych budynków, w których zostały utworzone wspólnoty mieszkaniowe finansowane są ze środków zgromadzonych na kontach Funduszu Remontowego oraz kredytu bankowego. Części niewykupione, wynajmowane przez najemców finansowane są ze środków budżetu Miasta.

Źródłem finansowania remontów mogą być również wpływy z tytułu sprzedaży lokali oraz ze sprzedaży działek po rozebranych budynkach.

W przypadku uzyskania dofinansowania funduszy remontowych w formie nadpłat na ten fundusz, wspólnoty wcześniej uzyskują zdolność kredytową, która umożliwi im wcześniejsze sfinansowanie planowych przedsięwzięć np. w zakresie termomodernizacji.

Remonty budynków, w których Gmina Miasto Sierpc jest właścicielem w 100 % finansowane będą z dotacji z budżetu miasta.

Remonty u lokatorów finansowane będą z wpływów czynszowych, a w przypadku, gdy czynsz nie pokryje kosztów remontu nastąpi dofinansowanie w formie dotacji z budżetu Miasta.

Budynki komunalne w zarządzie Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej w Sierpcu i wspólnoty mieszkaniowe

Lp.	Rok budowy				
	Do 1920	1921 - 1945	1946 - 1970	1971 - 1990	1990 - 2001
1.	Farna 15	Armii Krajowej 2	Br. Tułodzieckich 23a	Fredry 10A	Pl. Kard. Wyszyńskiego 16
2.	Kilińskiego 26	Armii Krajowej 6	Br. Tułodzieckich 23b	Grota Roweckiego 2	

3.	Kilińskiego 4	Górna 3	Br. Tułodzieckich 23c	Grota Roweckiego 4	
4.	Kilińskiego 45	Mickiewicza 37	Farna 18	Konstytucji 3 Maja 14	
5.	Kilińskiego 5	Narutowicza 25	Kasztanowa 2	Kwiatowa 9	
6.	Kilińskiego 6A	Narutowicza 5	Kilińskiego 27	Pl. Kard. Wyszyńskiego 10	
7.	Piastowska 46	Płocka 45 A	Kilińskiego 29	Pl. Kard. Wyszyńskiego 11	
8.	Plac Chopina 16	Sempołowskiej 45	Konstytucji 3 Maja 42	Pl. Kard. Wyszyńskiego 5/6	
9.	Pl. Chopina 3A		Piastowska 2	Pl. Kard. Wyszyńskiego 7	
10.	Płocka 1		Piastowska 25A	Świętokrzyska 12	
11.	Płocka 4		Piastowska 25B	Wyzwolenia 1	
12.	Reymonta 17		Płocka 25	Wyzwolenia2	
13.	Reymonta 2		Reymonta 29	Wyzwolenia 4	
14.	Reymonta 5/7		Reymonta 29A	Wyzwolenia 6	
15.	Traugutta 6		Słowackiego 21	Piastowska 40B	
16.	Wojska Polskiego 19		Słowackiego 25		
17.	Wojska Polskiego 3		Słowackiego 21B		
18.			Tysiąclecia 2		
19.			Tysiąclecia 4		
20.			Wiosny Ludów 9		
21			Konstytucji 3-go Maja 40 a		
22			Dworcowa 1 A, 1 B, 3		

Budynek Wspólnoty Mieszkaniowej położonej w Sierpcu przy ul. Konstytucji 3 – go Maja 40 a został przekazany Zakładowi Gospodarki Mieszkaniowej w zarząd i administrowanie przez Gminę Miejską Sierpc jak i właściciel poszczególnych lokali mieszkalnych .

Natomiast budynki Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. Dworcowej 1A, 1B, i 3 zostały przekazane w zarząd ZGM przez właścicieli poszczególnych lokali, którzy zrezygnowali z zarządzania ich budynkami przez PKP Warszawa.

Budynki będące w zarządzie Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej w Sierpcu

Lp.	Rok budowy				
	Do 1920	1921 - 1945	1946 - 1970	1971 - 1990	1990 - 2001
1.	Wojska Polskiego 17	Piastowska 35A	-	-	-
2.	Jaśka Pilika (dawna Okrzei) 2	Płocka 8	-	-	-
3.	Piastowska 62	Słowackiego 1	-	-	-

Zestawienie budynków według standardu wyposażenia lokali

Standard mieszkania	Ilość budynków	Ilość mieszkań			Powierzchnia			
		Ogółem	W tym wykupionych	Będących w zarządzie	Ogółem	W tym wykupionych	Będących w zarządzie	
Lokale mieszkalne	Posiadające pełne wyposażenie – po termomodernizacji	16	368	158	-	15288,85	6480,19	-
	Posiadające pełne wyposażenie - bez termomodernizacji	7	112	48	-	5.416,98	2522,11	-
	Bez ciepłej wody. Ze wspólną łazienką	2	13	6	-	542,23	304,6	-
	Bez c.o. i c.w.u. lecz posiadające samodzielną łazienkę	23	160	43	21	6078,62	1323,02	823,4
	Posiadające wspólne pomieszczenia: łazienka, przedpokój	2	48	12	-	2.204,87	440,8	-
	Mieszkanie tylko z wodą	1	4	-	-	136,6	-	-
	Mieszkanie bez wyposażenia technicznego (woda z hydrantu, ubikacja w podwórzu lub zbiorowy dostęp do instalacji wodno-kanalizacyjnej w budynku)	13	51	-	6	1.446,21	-	218,2
	Z indywidualnym dostępem do instalacji wodno-kanalizacyjnej	7	51	-	-	1928,63	-	-

**Wykaz budynków mieszkalnych,
w których lokale spełniają kryteria lokali socjalnych**

Lp.	Nazwa ulicy	Nr budynku	Ilość lokali	Powierzchnia w m ²
1	Kilińskiego	26	3	66,48
2	Kilińskiego	4	3	69,80
3	Kilińskiego	45	3	61,86
4	Kilińskiego	5	2	56,00
5	Plac Chopina 3 a	3	3	98,20
6	Reymonta	17	1	26,65
7	Reymonta	29	20	473,00
8	Reymonta	5/7	5	116,37
Razem			40	968,36

Wykaz budynków z lokalami socjalnymi

Lp.	Nazwa ulicy	Nr budynku	Ilość lokali	Powierzchnia w m ²
1	Kilińskiego	5	1	26,00
2	Reymonta	2	4	23,80
3	Reymonta	29	1	24,40
			7	24,40
			8	24,40
			10	24,40
			20	17,50
4	Reymonta	5/7	1	15,00
Razem			8 lokali	179,90

Rozdział II

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

1. Potrzeby mieszkaniowe gospodarstw domowych o niskich dochodach zaspokajane będą przez następujące rodzaje mieszkań:
 - 1) Lokale mieszkalne w budynkach komunalnych wynajmowane osobom spełniającym kryteria określone uchwałą Rady miejskiej w Sierpcu w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Miasto Sierpc.
 - 2) Lokale socjalne dla rodzin o trwale niskich dochodach dotowane z budżetu miasta
 - 3) Lokale w budynkach prywatnych, których lokatorzy zostali zasiedleni na podstawie decyzji administracyjnej o przydziale, częściowo dotowane w formie bezzwrotnej pomocy remontowej.
 - 4) Lokale wykupione lub dzierżawione przez gminę w budynkach prywatnych, zakładowych, spółdzielczych częściowo dotowane z budżetu miasta.

Zestawienie wniosków o przydział mieszkań komunalnych

Lp.	Zarejestrowane wnioski	Ilość rodzin
1.	Osób zamieszkałych w budynkach, które ze względu na stan techniczny winny być rozebrane a najemcom przysługują lokale zamienne.	20
2.	Osób, wobec których orzeczono eksmisję z dotychczas zajmowanych lokali z jednoczesnym uprawnieniem do lokali socjalnych	25
3.	Właściciele budynków z lokalami zasiedlonymi na podstawie decyzji administracyjnej o przydziale	10
4.	Osoby umieszczone na liście osób zakwalifikowanych do pomocy mieszkaniowej	12
5.	Osoby spełniające kryteria określone w uchwale w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy	90

2. Łączne zapotrzebowanie na lokale

Rodzaj lokalu	Ilość
Lokale mieszkalne zamienne oraz lokale mieszkalne spełniające kryteria lokali socjalnych (bez wyposażenia)	135
Lokale socjalne	25
Lokale na wynajem w ramach TBS	100
Razem:	260

Gmina Miasto Sierpc posiada niewystarczający w stosunku do potrzeb zasób lokali socjalnych. Wobec braku możliwości inwestycyjnych koniecznym jest dokonanie przekwalifikowania lokali o obniżonym standardzie na lokale socjalne.

Zasiedlanie budynków zarówno rodzinami uprawnionymi do lokali socjalnych jak również do lokali mieszkalnych ma społeczne uzasadnienie.

Doświadczenia wskazują, że uprawnionymi do lokali socjalnych są osoby znajdujące się w trudnej sytuacji materialnej, mające niski status socjalny. Rozproszenie lokali socjalnych wśród innych lokali komunalnych zapewni ich najemcom uczestniczenie w normalnym życiu społecznym oraz stworzy dla nich szanse życiowe na poprawę swojego statusu i umożliwi im integrację społeczną. Nie będziemy dążyć do tworzenia osiedli budownictwa socjalnego, gdyż skutkuje to protestami właścicieli czy mieszkańców sąsiednich nieruchomości.

Potrzeba zwiększenia w mieszkaniowym zasobie Miasta Sierpc lokali socjalnych wynika z obowiązku ich zapewnienia osobom, wobec których sąd orzekł eksmisję z przyznaniem prawa do lokalu socjalnego. Krąg tych osób jest bardzo szeroki.

W przypadku nie wywiązania się z nałożonego obowiązku gmina Miasto Sierpc narażona będzie na roszczenia odszkodowawcze wynikające z obowiązujących przepisów prawa. Narazi to gminę dodatkowe wydatki.

Istnieje również grupa osób, której sąd w wyroku prawa do lokalu socjalnego nie przyznał. Jednakże również one oczekują pomocy ze strony gminy w formie przyznania im lokalu mieszkalnego na ogólnych zasadach lub przynajmniej lokalu tymczasowego.

Największe jest oczekiwanie społeczne na pomoc gminy w rozwiązywaniu problemów mieszkaniowych rodzin nieposiadających własnego mieszkania a osiągających tak niskie dochody, że uzyskanie mieszkania bez pomocy gminy nie jest dla nich możliwe.

Aktualnie na pomoc mieszkaniową gminy Miasto Sierpc oczekuje około 160 wnioskodawców spełniających kryteria upoważniające do przyznania lokalu mieszkalnego, socjalnego lub zamiennego. Grupa ta rośnie, corocznie przybywa ponad 30 wniosków a odzysk lokali pozwala na załatwienie z listy oczekujących rocznie 3-4 osób.

Istnieje również grupa rodzin oczekujących na pomoc w uzyskaniu lokalu zamiennego w oparciu o odrębne przepisy. Dotyczy to przede wszystkim rodzin od lat wynajmujących lokale w budynkach prywatnych, które podlegają wyburzeniu w związku z ich złym stanem techniczny.

3. Potrzeby remontowe i modernizacyjne

Jednym z ważniejszych problemów, które należy rozwiązać w dziedzinie gospodarki lokalowej, jest zły stan techniczny budynków. W dużej mierze stan ten wynika z zaawansowanego wieku obiektów, jak też ich zużycia wskutek wieloletniego eksploataowania, przy braku wystarczających środków na remonty kapitalne.

Przewiduje się, że stan techniczny mieszkaniowego zasobu Gminy Miasto Sierpc w latach 2013 - 2017, jak i warunki zamieszkania w lokalach będą ulegały poprawie wskutek wykonania odpowiednio: termomodernizacji, wymiany pokryć dachowych oraz wymiany stolarki okiennej i drzwiowej, przyłączenia do miejskiej sieci ciepłowniczej. W pozostałym zakresie przewiduje się utrzymanie stanu technicznego na obecnym poziomie poprzez przeprowadzanie remontów bieżących.

W okresie objętym programem, planowana jest adaptacja budynku przy ul. Armii Krajowej 1 w Sierpcu na cele mieszkalne.

W zmodernizowanym budynku planuje się uzyskanie 10 mieszkań o łącznej powierzchni 450 m².

- 17 -

Obecnie projekt techniczny adaptacji budynku na mieszkania jest w trakcie opracowywania. Ponieważ przepisy prawa nie nakładają na gminę obowiązku wyposażania budynków w instalacje, które w nich nie występują, ustalając kolejność remontów uwzględniane będą przede wszystkim wnioski i zalecenia ujęte w przeglądach technicznych budynków.

Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Miasto Sierpc

na lata 2013 – 2017

- 18 -

Prognoza potrzeb remontów i modernizacji budynków Wspólnot Mieszkaniowych na lata 2013 – 2017

Lp.	Zakres prac	2013 rok		2014r.		2015r.		2016 rok		2017 rok	
		Adres	Koszt w tys zł.	Adres	Koszt w tys zł.	Adres	Koszt w tys zł.	Adres	Koszt w tys zł.	Adres	Koszt w tys zł.
1.	Termomodernizacje: - ocieplenie ścian, stropodachów, wymiana pokrycia dachowego, wymiana obróbek blacharskich	Kwiatowa 9	225	Konstytucji 3 Maja	240	Konstytucji 3 Maja 40 a	100	Fredry 10 a	60	-	-
		Braci Tułodzieckich 23 a	174	Armii Krajowej 2	370	Narutowicza 25	50				
2.	Krycie dachów płaskich papą termozgrzewalną	Farna 18	11	-	-	-	-	-	-	-	-
3.	Malowanie klatek schodowych	Armii Krajowej 6	8	Braci Tułodzieckich 23a	15	Konstytucji 3- Maja 14	20	Dworcowa 1 a i 1 b	16	Armii Krajowej 2	25
		Piastowska 40 b	16	Farna18	5	Tysiąclecia 2	8				
				Braci Tułodzieckich 23 b	8	Tysiąclecia 4	8				
				Piastowska25 b	18	Piastowska 25 A	18				
4.	Malowanie elewacji	-	-	Wojska	25	-	-	-	-	Wyzwolenia 1	50

Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Miasto Sierpc

na lata 2013 – 2017

- 19 -

5.	Krycie dachów blachodachówką	-	-	Polskiego 19 Plac Kard. Wyszyńskiego 10	50	Plac Kard. Wyszyńskiego 11	50	Plac Kard. Wyszyńskiego 7	35	-	
6.	Wykonanie instalacji centralnego ogrzewania	-	-	Armii Krajowej 2	350	Konstytucji 3-Maja 42	100	-	-	-	-
	Razem:		434		1131		354		121		75

Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Miasto Sierpc

na lata 2013 – 2017

- 20 -

Zakres prac i plan remontów w budynkach gminnych - stanowiących 100% własności gminy

Lp.	Zakres robót	2013	2014	2015	2016	2017	Razem
1.	Malowanie klatek schodowych	10.000	10.000	25.000	25.000	25.000	95.000,-
2.	Wymiana i naprawa pokryć dachowych	40.000	20.000	20.000	20.000	20.000	120.000,-
3.	Wymiana instalacji wodno - kanalizacyjnej	-	-	-	-	-	-
4.	Malowanie elewacji	-	-	70.000	30.000	30.000	130.000,-
5.	Docieplenie budynków	-	50.000	-	-	-	50.000,-
6.	Inne remonty	25.000	20.000	30.000	30.000	30.000	135.000,-
	Ogółem:	75.000	100.000	145.000	105.000	105.000	530.000,-

Rozdział III

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

Polityka prywatyzacji zasobów mieszkaniowych nie może pozostawać sprzeczności z nałożonymi przez ustawę obowiązkami w zakresie tworzenia warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej.

Jak wykazała praktyka, sprzedaż mieszkań komunalnych z bonifikatą, przy wzroście ich ceny na rynku wtórnym sprzyjała ich odsprzedaży po cenach wolnorynkowych.

Mając na względzie utrzymanie mieszkaniowego zasobu Miasta Sierpc na dotychczasowym poziomie oraz nie dopuszczenie do spekulacji mieszkaniem sprzedaż lokali z bonifikatą została wstrzymana.

Obowiązująca obecnie Uchwała Nr 84/XI/2007 Rady Miasta Sierpc w sprawie sprzedaży lokali i budynków mieszkalnych będących własnością Gminy Miasto Sierpc dopuszcza możliwość sprzedaży lokali mieszkalnych dotychczasowym najemcom po kosztach wyceny z możliwością rozłożenia należności na raty.

Działania powyższe spowodowały zminimalizowanie sprzedaży lokali mieszkalnych przez najemców.

Zatem nie przewiduje się, aby dochody ze sprzedaży lokali mieszkalnych dotychczasowym najemcom w sposób istotny wpłynęły na finansowanie gospodarki mieszkaniowej w mieście.

Rozdział IV

Polityka mieszkaniowa Gminy Miasto Sierpc

1. Pozyskiwanie do mieszkaniowego zasobu miasta lokali mieszkalnych i socjalnych poprzez:
 - a) adaptację budynku administracyjnego przy ul. Armii Krajowej 1 w Sierpcu na 10 lokali mieszkalnych.
 - b) wynajmowanie lokali od zakładów pracy, osób prywatnych, spółdzielni
 - c) nabywanie wydzielonych lokali mieszkalnych na rynku wtórnym
 - d) przeznaczanie uzbrojonych terenów gminnych pod budownictwo mieszkaniowe - komercyjne realizowane przez podmioty, z którymi miasto Sierpc podejmie współpracę.
 - e) wspieranie realizacji inwestycji mieszkaniowych planowanych i prowadzonych na terenie miasta
2. Gospodarka lokalami TBS.

W 1998 roku Rada Miasta Sierpc powołała Towarzystwo Budownictwa Społecznego. W ramach TBS zrealizowano 5 budynków z 162 mieszkańami. Aktualnie budownictwo w ramach TBS z uwagi na brak środków z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego nie jest realizowane.

W TBS wynajmuje się lokale osobom fizycznym, które nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego a spełniają następujące kryteria:

 - a) zostały wskazane do najmu lokalu w umowie partycypacji w kosztach budowy
 - b) opuściły mieszkanie czynszowe
 - c) zostały wskazane do najmu przez Komisja Mieszkaniową działającą w ramach TBS
3. Doprowadzenie do urealnienia stawek czynszu w zasobach komunalnych - wysokość czynszu ma odzwierciedlać rzeczywiste koszty utrzymania każdego lokalu.
4. Określenie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego Zasobu Gminy Miasto Sierpc w formie uchwały Rady Miejskiej w Sierpcu.

Zgodnie z przepisami ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego oraz zapisami uchwały Miasto ma przy rozdziale mieszkań w sposób szczegółowy uwzględniać przypadki dotyczące zagrożenia bezpieczeństwa ludzi lub mienia. Przyznawanie lokali osobom, które utraciły mieszkania na skutek klęski żywiołowej, katastrofy, pożaru czy wyeksploatowania budynku nie wymaga kwalifikacji przez organ społeczny sprawujący nadzór nad gospodarką mieszkaniową.
5. Określenie w uchwale zasad zamiany lokali.

Zamiana następuje w sposób dobrowolny między stronami posiadającymi tytuł prawny do lokalu. Wymaga jednakże zgody Burmistrza Miasta Sierpc i dysponentów czy właścicieli lokali.
6. Zasady wynajmu lokali dla poszerzenia mieszkaniowego zasobu.

W celu zaspokajania potrzeb mieszkaniowych Miasto wynajmuje lokale od innych właścicieli i podnajmuje je osobom nieposiadającym mieszkań, i których gospodarstwa domowe osiągają niskie dochody. Dotychczas wynajęliśmy od PKP 12 lokali i 5 lokali od Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko – Własnościowej.

Działanie w celu pozyskania lokali wynajmowanych będą kontynuowane.
7. Racjonalne gospodarowaniem zasobem mieszkaniowym
 - a) opracowanie i bieżąca aktualizacja informatycznej bazy danych o mieszkaniowym zasobie Gminy Miasto Sierpc
 - b) podjęcie działań zmierzających do wychodzenie ze współwłasności poprzez sprzedaż lokali w budynkach, w których udział Miasta jest niewielki
 - c) podjęcie działań zmierzających do zwalniania lokali wyodrębnionych z mieszkaniowego zasobu, jako lokale socjalne a zajmowanych jeszcze przez osoby o wyższych dochodach poprzez proponowanie im lokali o wyższym standardzie
8. Utrzymanie mieszkaniowego zasobu gminy Miasto Sierpc na zadawalającym poziomie technicznym, funkcjonalnym i estetycznym pomimo niezbyt dużych środków poprzez:

- 24 -

- a) prowadzenie działań w celu maksymalizacji ściągalności czynszów
 - b) wspomaganie utrzymania zasobów mieszkaniowych stanowiących własność lub współwłasność Miasta poprzez finansowanie lub dofinansowanie remontów
 - c) wypłacanie dodatków mieszkaniowych, co zapobiega utracie mieszkań na skutek zadłużenia
9. Polityka czynszowa Gminy Miasto Sierpc

**Zestawienie wpływów czynszu i kosztów
utrzymania lokali komunalnych w budynkach wspólnot mieszkaniowych
w latach 2007 – 2011**

Wyszczególnienie	2007	2008	2009	2010	2011
Wynagrodzenie zarządcy	235	264	268	273	287
Koszty utrzymania nieruchomości	161	104	159	161	178
Fundusz remontowy	227	257	295	305	327,00
Remonty u lokatorów	92	85	67	51	30
Razem wydatki	715	710	789	790	822
Wpływy z czynszu	400	405	463,00	515	523
Różnica	-315	-305	-326	-275	-299

**Zestawienie wpływów czynszu i kosztów utrzymania
Lokali komunalnych w budynkach bez wspólnot mieszkaniowych
(własność 100 % Gminy) w latach 2007 – 2011**

Wyszczególnienie	2007	2008	2009	2010	2011
Wynagrodzenie zarządcy	71	75	75	108	114,00
Koszty utrzymania nieruchomości	121	120	117	142	150
Remonty u lokatorów	40	37	60	64	74
Razem wydatki	232	232	252	314	338
Wpływy z czynszu	117	125	142	155	163
Różnica	-115	-107	-110	-159	-175

Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Miasto Sierpc

na lata 2013 – 2017

- 25 -

Zestawienie kosztów i wpływów mediów w latach 2007 – 2011

Wyszczególnienie	2007		2008		2009		2010		2011	
	Koszty	Wpływy	Koszty	Wpływy	Koszty	Wpływy	Koszty	Wpływy	Koszty	Wpływy
Centralne ogrzewanie i ciepła woda	604 369,14	604 369,14	629 265,71	629 265,71	707 427,50	707 427,50	770 954,44	770 954,44	708 402,51	708 402,51
Zimna woda	127 644,56	127 644,56	130 319,73	130 319,73	143 724,32	143 724,32	155 569,20	155 569,20	152 467,38	152 467,38
Ścieki	136 415,30	136 415,30	146 313,44	146 313,44	162 720,17	162 720,17	174 474,30	174 474,30	176 965,18	176 965,18
Śmieci	166 318,60	166 318,60	241 502,81	241 502,81	273 244,56	273 244,56	275 010,61	275 010,61	274 777,64	274 777,64
Szambo	22 383,83	22 383,83	19 654,99	19 654,99	22 533,01	22 533,01	20 729,18	20 729,18	22 047,79	22 047,79
Razem	1 057 131,43	1 057 131,43	1 167 056,68	1 167 056,68	1 309 649,56	1 309 649,56	1 396 737,73	1 396 737,73	1 334 660,50	1 334 660,50

Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Miasto Sierpc

na lata 2013 – 2017

- 26 -

Zestawienie miesięczne wpływów czynszu i kosztów utrzymania nieruchomości w budynkach wspólnot mieszkaniowych

Lp	Nazwa Budynku	Powierz. Właścicieli	koszty zarządu	koszty zarządu	stawka funduszu remontowego	Fundusz remont.	razem fundusz i zarząd	Powierz. Gminy	stawka czynszu	przypis czynszu	koszty zarządu	Fundusz remontow	Razem fundusz i zarząd	Różnica	
1	Ar. Krajowej 2	358,85	1,6	574,16	1,5	538,275	1112,44	1299,63	1,61	0,73	2091,39	2079,408	1949,45	4028,85	-1937,46
2	Ar. Krajowej 6	104	1,8	187,20	1,2	124,8	312,00	374,9	1,54	0,70	579,166	674,82	449,88	1124,70	-545,53
3	Br. Tułdzieckich 23A	374,88	1,8	674,78	1,5	562,32	1237,10	264,5	2,21	1,00	584,545	476,1	396,75	872,85	-288,31
4	Br. Tułdzieckich 23B	215	1,9	408,50	1,5	322,5	731,00	249,7	2,21	1,00	551,837	474,43	374,55	848,98	-297,14
5	Br. Tułdzieckich 23C	147,2	1,8	264,96	1,3	191,36	456,32	323,86	2,21	1,00	715,731	582,948	421,02	1003,97	-288,24
6	Farna 18	50,5	1,6	80,80	0	0	80,80	109,06	1,77	0,80	193,052	174,496	0,00	174,50	18,56
7	Fredry 10A	175,7	1,7	298,69	0,5	87,85	386,54	72	1,98	0,90	142,899	122,4	36,00	158,40	-15,50
8	Grota Roweckiego 2	315,5	1,7	536,35	2	631	1167,35	566,9	2,21	1,00	1252,85	963,73	1133,80	2097,53	-844,68
9	Grota Roweckiego 4	265,6	1,7	451,52	1,6	424,96	876,48	612	2,21	1,00	1352,52	1040,4	979,20	2019,60	-667,08
10	Kasztanowa 2	417,6	1,6	668,16	1,2	501,12	1169,28	664,76	2,21	1,00	1469,12	1063,616	797,71	1861,33	-392,21
11	Konstytucji 3 Maja 42	217,4	1,7	369,58	0,5	108,7	478,28	161,79	1,62	0,73	262,092	275,043	80,90	355,94	-93,85
12	Konstytucji 3 Maja 14	771,3	1,6	1234,08	0,6	462,78	1696,86	736,7	2,21	1,00	1628,11	1178,72	442,02	1620,74	7,37
13	Kwiatowa 9	201,5	1,6	322,40	0,8	161,2	483,60	803,42	2,21	1,00	1775,56	1285,472	642,74	1928,21	-152,65
14	Mickiewicza 37	100,18	1,7	170,31	0,3	30,054	200,36	359,79	2,21	1,00	795,136	611,643	107,94	719,58	75,56
15	Narutowicza 5	96,1	1,8	172,98	0,8	76,88	249,86	214,05	1,50	0,68	321,491	385,29	171,24	556,53	-235,04
16	Narutowicza 25	47,3	1,7	80,41	0,5	23,65	104,06	123,3	1,54	0,70	190,481	209,61	61,65	271,26	-80,78
17	Piastowska 25A	606,43	1,7	1030,93	1,5	909,645	1940,58	296,2	2,21	1,00	654,602	503,54	444,30	947,84	-293,24
18	Piastowska 25B	529,4	1,7	899,98	1,5	794,1	1694,08	397,1	2,21	1,00	877,591	675,07	595,65	1270,72	-393,13

Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Miasto Sierpc

na lata 2013 – 2017

- 27 -

19	Piastowska 46	108,52	1,6	173,63	1	108,52	282,15	153,89	1,66	0,75	255,898	246,224	153,89	400,11	-144,22
20	Pl. Chopina 16	190,9	1,6	305,44	0,5	95,45	400,89	406,44	1,47	0,67	597,368	650,304	203,22	853,52	-256,16
21	Pl. Kard. Wyszyń. 5/6	94,1	1,8	169,38	0,8	75,28	244,66	307,85	1,77	0,80	544,939	554,13	246,28	800,41	-255,47
22	Pl. Kard. Wyszyń. 7	123,9	1,7	210,63	0,8	99,12	309,75	47	1,77	0,80	83,1968	79,9	37,60	117,50	-34,30
23	Pl.Kard.Wszyński.10	104	1,7	176,80	0,5	52	228,80	174	1,77	0,80	308,005	295,8	87,00	382,80	-74,79
24	Pl.Kard.Wyszyń.11	104,5	1,7	177,65	1,5	156,75	334,40	174,55	1,77	0,80	308,979	296,735	261,83	558,56	-249,58
25	Pl.Kard.Wyszyń.16	518,58	1,8	933,44	1	518,58	1452,02	93,93	1,98	0,90	186,424	169,074	93,93	263,00	-76,58
26	Słowackiego 21	809,81	1,6	1295,70	1,5	1214,72	2510,41	1129,84	2,21	1,00	2496,95	1807,744	1694,76	3502,50	-1005,56
27	Słowackiego 25	667,7	1,6	1068,32	1	667,7	1736,02	1254,3	2,21	1,00	2772	2006,88	1254,30	3261,18	-489,18
28	Szpitalna 22	516,19	1,6	825,90	2	1032,38	1858,28	91	2,08	0,94	189,395	145,6	182,00	327,60	-138,21
29	Tysiąclecia 2	200,3	1,7	340,51	1,5	300,45	640,96	265,63	2,21	1,00	587,042	451,571	398,45	850,02	-262,97
30	Tysiąclecia 4	148	1,8	266,40	1	148	414,40	326,42	2,21	1,00	721,388	587,556	326,42	913,98	-192,59
31	Wiosny Ludów 9	370,7	1,7	630,19	0,7	259,49	889,68	514,8	2,21	1,00	1137,71	875,16	360,36	1235,52	-97,81
32	Wojska Polskiego 19	50,2	1,7	85,34	0,5	25,1	110,44	398,89	1,77	0,80	706,093	678,113	199,45	877,56	-171,46
33	Wyzwolenia 1	215	1,6	344,00	0,8	172	516,00	664,5	2,21	1,00	1468,55	1063,2	531,60	1594,80	-126,26
34	Wyzwolenia 2	163,43	1,7	277,83	1,3	212,459	490,29	709,2	2,21	1,00	1567,33	1205,64	921,96	2127,60	-560,27
35	Wyzwolenia 4	215	1,7	365,50	1,3	279,5	645,00	661,4	2,21	1,00	1461,69	1124,38	859,82	1984,20	-522,51
36	Wyzwolenia 6	254,5	1,7	432,65	0,5	127,25	559,90	618,5	2,21	1,00	1366,89	1051,45	309,25	1360,70	6,18
	Razem	9849,77		16505,11		11495,9	28001,05	15621,8	2,00	0,89	32198	26066,2	17207	43273,09	-11075,07

Powyższa tabela dotyczy tylko i wyłącznie bieżących kosztów utrzymania nieruchomości i remontów części wspólnych, natomiast nie dotyczy remontów u lokatorów.

Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Miasto Sierpc

na lata 2013 – 2017

- 28 -

Zestawienie miesięczne wpływów czynszu i kosztów utrzymania nieruchomości w budynkach bez wspólnot mieszkaniowych

Lp	Nazwa Budynku	Powierz. Właścicieli	koszty zarządu	koszty zarządu	stawka funduszu remontowego	Fund. Remon	razem fundusz i zarząd	Powierz. Gminy	stawka czynszu	% stawki bazowej	przypis czynszu	koszty zarządu	Fundusz remontow	Razem fundusz i zarząd	Różnica
1	11-go Listopada 31		1,69		1,00			472,8	0,88	0,40	417,955	801,06	472,80	1273,86	-855,90
2	Dworcowa 3		1,69		1,00			135,6	1,77	0,80	240,031748	229,75	135,60	365,35	-125,31
3	Farna 3		1,69		1,00			0	0,88	0,40	0	0,00	0,00	0,00	0,00
4	Farna 9		1,69		1,00			45,27	0,88	0,40	39,8244146	76,70	45,27	121,97	-82,15
5	Farna 15		1,69		1,00			172,49	0,88	0,40	151,74096	292,25	172,49	464,74	-313,00
6	Górna 3		1,69		1,00			89	1,55	0,70	137,683	150,79	89,00	239,79	-102,11
7	Kilińskiego 4		1,69		1,00			69,8	0,88	0,40	61,4036699	118,26	69,80	188,06	-126,66
8	Kilińskiego 5		1,69		1,00			56	0,88	0,40	49,2636893	94,88	56,00	150,88	-101,62
9	Kilińskiego 6A		1,69		1,00			49,8	0,88	0,40	43,8094951	84,38	49,80	134,18	-90,37
10	Kilińskiego 26		1,69		1,00			66,48	0,88	0,40	58,4830369	112,64	66,48	179,12	-120,63
11	Kilińskiego 27		1,69		1,00			303,5	1,77	0,80	537,239199	514,22	303,50	817,72	-280,48
12	Kilińskiego 29		1,69		1,00			304	1,55	0,70	470,288	515,06	304,00	819,06	-348,77
13	Kilińskiego 45		1,69		1,00			61,86	0,88	0,40	54,4187825	104,81	61,86	166,67	-112,25
14	Ks.Wacława 6		1,69		1,00			254,27	1,05	0,48	267,32911	430,81	254,27	685,08	-417,75
15	s.Wacława 9		1,69		1,00			0	0,88	0,40	0	0,00	0,00	0,00	0,00
16	Piastowska 2		1,69		1,00			297,7	1,77	0,80	526,972354	504,39	297,70	802,09	-275,12
17	Piastowska 35A		1,69		1,00			280,7	1,77	0,80	496,879879	475,59	280,70	756,29	-259,41
18	Piastowska 62		1,69		1,00			44,28	0,88	0,40	38,9535029	75,02	44,28	119,30	-80,35
19	Pl.Chopina 3		1,69		1,00			98,2	0,88	0,40	86,3873981	166,38	98,20	264,58	-178,19

Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Miasto Sierpc

na lata 2013 – 2017

- 29 -

20	Płocka 1	1,69	1,00	630,65	1,32	0,60	832,182473	1068,50	630,65	1699,15	-866,97
21	Płocka 4	1,69	1,00	133,6	1,33	0,60	177,726913	226,36	133,60	359,96	-182,23
22	Płocka 8	1,69	1,00	280,4	1,70	0,77	475,291612	475,08	280,40	755,48	-280,19
23	Płocka 25	1,69	1,00	74,17	1,77	0,80	131,291701	125,67	74,17	199,84	-68,54
24	Płocka 45	1,69	1,00	152,13	1,54	0,70	235,018695	257,75	152,13	409,88	-174,86
25	Jaśka Pilika (dawna Okrzei) 2	1,69	1,00	174	0,88	0,40	153,06932	294,81	174,00	468,81	-315,74
26	Reymonta 2	1,69	1,00	166,04	0,88	0,40	146,066839	281,32	166,04	447,36	-301,29
27	Reymonta 5/7	1,69	1,00	116,37	0,88	0,40	102,371706	197,16	116,37	313,53	-211,16
28	Reymonta 17	1,69	1,00	71,85	0,88	0,40	63,2070728	121,73	71,85	193,58	-130,38
29	Reymonta 29	1,69	1,00	473	0,88	0,40	416,102233	801,40	473,00	1274,40	-858,29
30	Reymonta 29A	1,69	1,00	627,41	0,88	0,40	551,938059	1063,01	627,41	1690,42	-1138,48
31	Sempołowska 45	1,69	1,00	288	1,45	0,66	417,11068	487,95	288,00	775,95	-358,84
32	Słowackiego 1	1,69	1,00	187,98	1,54	0,70	290,401724	318,49	187,98	506,47	-216,07
33	Słowackiego 21B	1,69	1,00	58,66	1,54	0,70	90,6211573	99,39	58,66	158,05	-67,43
34	Św.Wawrzyńca 7	1,69	1,00	130	0,88	0,40	114,362136	220,26	130,00	350,26	-235,90
35	Traugutta 6A	1,69	1,00	105,48	1,77	0,80	186,714961	178,71	105,48	284,19	-97,48
33	Wojska Polskiego 3	1,69	1,00	405,34	1,71	0,77	691,419527	686,76	405,34	1092,10	-400,68
37	Wojska Polskiego 4A	1,69	1,00	92,18	0,88	0,40	81,0915515	156,18	92,18	248,36	-167,27
38	Wojska Polskiego 17	1,69	1,00	94,8	1,77	0,80	167,809806	160,62	94,80	255,42	-87,61
	Razem			7063,81	1,22	0,55	9002,462	11968,11	7063,81	19031,922	-10029,46

Wykaz zaległości w opłatach za lokale mieszkalne

Lp.	Zaległości na dzień	Kwota zaległości w zł	Forma spłaty zaległości
1.	31.12.2007	171.273,51	Ugoda na kwotę 41.927,46 zł
2.	31.12.2008	182.303,88	Ugoda na kwotę 21.125,40 zł
3.	31.12.2009	206.979,00	Ugoda na kwotę 42.625,00 zł
4.	31.12.2010	262.662,82	Ugoda na kwotę 42.926,88 zł
5.	31.12.2011	286.814,74	Ugoda na kwotę 45.820,11 zł

Skuteczna reforma czynszów jest elementem niezwykle ważnym w procesie stopniowego urealniania opłat za użytkowane mieszkania i wyłaniania się prywatnego sektora mieszkań czynszowych. Brak podwyżek wysokości czynszów za lokale mieszkalne do poziomu pozwalającym na pokrycie kosztów utrzymania i remontów lokali naraża gminę na drenaż finansowy w zasobach komunalnych. Rada Miasta Sierpc przyjmując w roku 2007 wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem przyjęła od roku 2008 wzrost stawki czynszu maksymalnie o 10%, jednak nie mniej niż inflacja.

Choć przepisy prawa – ustawa – dopuszczają wzrost czynszu do 3% wartości odtworzeniowej, to jednak z uwagi na ograniczone możliwości najemców dochodzenie do w/w stawki czynszu musi być rozłożone w czasie.

Wzrost wartości wskaźnika przeliczeniowego przy stosowaniu podwyżki mógłby spowodować drastyczny wzrost czynszów a w konsekwencji spowodować wzrost zadłużenia.

Systematyczne, rozłożone w czasie podwyżki czynszów muszą doprowadzić do tego, że Gmina zmniejszy swój udział w dotowaniu bieżących kosztów utrzymania lokali mieszkalnych. Dzięki temu większa część dotacji celowej będzie mogła być przeznaczona na remonty kapitalne budynków, tworzenie lokali socjalnych i wsparcie dla rodzin o najniższych dochodach.

Obowiązujące w Sierpcu czynsze są stosunkowo niskie.

Gmina dopłaca około 40 % do kosztów utrzymania lokali mieszkalnych. Obserwuje się znaczne, aczkolwiek stale zmniejszające się dysproporcje w kosztach ponoszonych przez właścicieli wykupionych lokali, w stosunku do kosztów, jakie ponoszą lokatorzy mieszkań komunalnych w budynkach wspólnot mieszkaniowych.

Maksymalna stawka czynszu w mieszkaniach o najwyższym standardzie wynosi 3,27 zł /m². Natomiast łączne koszty ponoszone przez właścicieli tj. koszty zarządu plus fundusz mieszkaniowy wynoszą średnio 4,00 zł / m².

Istnieje, zatem konieczność zmniejszenia tych dysproporcji, zwłaszcza w przypadku lokali wchodzących w skład wspólnot mieszkaniowych

Natomiast w budynkach o najniższym standardzie, gdzie gmina jest w 100 % właścicielem, zamieszkiwanych przez rodziny o najniższych dochodach planuje się utrzymanie dotacji do czynszu na dotychczasowym poziomie.

Zasadą winno być, aby wpływy z czynszu lokali komunalnych pokrywały przynajmniej koszty utrzymania zasobu - w Sierpcu. Obecnie wpływy z czynszu pokrywają ok.60% tych kosztów. Stąd

też winno się w ramach ustawowo dopuszczalnych granic dążyć do stopniowego zwiększenia wpływu z czynszu.

Aktualnie obowiązująca stawka czynszu bazowego wynosi 3,12 zł/m², stawka czynszu minimalnego to 1,25 zł/m², maksymalnego 3,27 zł/m², natomiast socjalnego 0.66 zł/m².

Najwyższa stawka czynszu w zasobie mieszkaniowym gminy Miasto Sierpc wynosząca 3,27 stanowi zaledwie 1% wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m² budynku mieszkalnego.

Wysokość wskaźnika przeliczeniowego została ustalona przez Wojewodę Mazowieckiego i aktualnie wynosi 3.504 zł.

Ustalone stawki czynszu uwzględniają czynniki obniżające wartość użytkową lokali, zgodnie z poniższą tabelą.

Rodzaj lokalu	wyposażenie	% czynnik podwyższający lub obniżający wartość użytkową lokali
Mieszkanie o pełnym standardzie	Po termomodernizacji	+ 5%
Mieszkanie o pełnym standardzie	Pełne wyposażenie	0%
Mieszkanie o pełnym standardzie lecz:	Bez ciepłej wody	-10%
	Ze wspólną łazienką	
Mieszkanie o pełnym standardzie lecz:	Bez c.o., c.w. lecz posiadające samodzielną łazienkę	-20%
Mieszkanie o pełnym standardzie lecz:	Pomieszczenie wspólne: łazienka, przedpokój	-30%
	Z indywidualnym dostępem do instalacji wodno-kanalizacyjnej	
Mieszkanie tylko z wodą		-40%
Mieszkanie bez wyposażenia technicznego (woda z hydrantu, ubikacja w podwórzu lub zbiorowy dostęp do instalacji wodno – kanalizacyjnej w budynku)		-60%
Lokal socjalny		-50% czynszu najniższego

Niedoinwestowanie kosztów utrzymania budynków spowodowało brak kapitalnych remontów, – co automatycznie wpłynęło na stan techniczny budynków. Od roku 1995 część budynków zaczęła sukcesywnie przechodzić w ręce wspólnot mieszkaniowych w istniejącym stanie technicznym. Pomimo zastosowania przez gminę preferencyjnej wysokiej bonifikaty dla lokatorów wykupujących zajmowane przez siebie lokale – współwłaściciele zgłaszają roszczenia o wykonanie prac remontowych do gminy. Przeprowadzenie remontów w budynkach wspólnot mieszkaniowych wymaga zgody współwłaścicieli mieszkań w tej nieruchomości wyrażonej w formie uchwały. Wielokrotnie mamy do czynienia ze wstrzymywaniem nawet najpilniejszych remontów właśnie przez właścicieli mieszkań, gdyż ich sytuacja materialna nie pozwala na opłacanie zwiększonych

- 32 -

zaliczek na koszty zarządu nieruchomością – ze względu na remont, nie wyrażają również z tych samych powodów zgody na podwyższenie funduszu remontowego.

Wysokość ogólnego wpływu czynszu we wszystkich lokalach socjalnych i mieszkalnych typu lokatorskiego w latach 2007-2011

Lokale typu lokatorskiego	Wysokość wpływu czynszów w latach w tys. zł				
	2007	2008	2009	2010	2011
Mieszkalne	516,6	529,7	604,6	669,5	687,2
Socjalne	0,4	0,5	0,5	0,5	0,5
Ogółem	517	530,2	605,1	670	687,7

Zgodnie z art. 21 ust. 1 pkt 4 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2005 Nr 31 poz. 266 z późn. zm.) Rada gminy ustala politykę czynszową, natomiast Burmistrz Miasta, na podstawie art. 8 pkt 1 ustala stawki czynszu dla lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

Rozdział V

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

Mieszkaniowym zasobem gminy administruje na podstawie uchwały Nr 182/XVIII/92 Rady Miejskiej w Sierpcu z dnia 08.06.1992 roku w sprawie przyjęcia Statutu Zakład Gospodarki Mieszkaniowej w Sierpcu.

Przedmiotem działania Zakładu jest zarząd budynkami komunalnymi i sprawowanie zarządu zleconego budynkami stanowiącymi własność osób fizycznych i prawnych, a w szczególności:

- 1) prowadzenie właściwej eksploatacji budynków i ich otoczenia
- 2) nawiązywanie i rozwiązywanie stosunku najmu na lokale mieszkalne i użytkowe oraz windykacja należności za najem
- 3) przygotowywanie i realizacji w systemie własnym i zleconym konserwacji, napraw i remontów budynków i mieszkań komunalnych w zakresie przewidzianym przepisami prawa
- 4) obsługa najemców lokali budynków komunalnych w zakresie wynikającym z przepisów prawa i potrzeb eksploatacyjnych
- 5) wykonywanie funkcji określonych w pkt 2) – 4) także w ramach zarządu zleconego
- 6) dzierżawienie gruntów pod ogródki przydomowe i garaże na terenach zarządzanych przez zakład

Lokale mieszkalne składające się na mieszkaniowy zasób gminy, zlokalizowane są zarówno w budynkach będących w całości własnością komunalną, jak i w budynkach, w których część mieszkań została sprzedana dotychczasowym najemcom. W budynkach będących w całości własnością komunalną, funkcję administratora i zarządcy jednocześnie, pełni Zakład Gospodarki Mieszkaniowej w Sierpcu. W budynkach, w których sprzedano, co najmniej jeden lokal, z mocy prawa powstają wspólnoty mieszkaniowe, które zarządzane są przez zarządy wspólnot mieszkaniowych, działających w oparciu o ustawę o własności lokali z 26 czerwca 1994 r. (tekst jednolity Dz.U. 2000, Nr 80, poz. 903 z późn. zm.) . W budynkach tych, funkcję administratora lokali komunalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, pełni nadal ZGM , natomiast ogół właścicieli w głosowaniu wybiera zarządcę nieruchomości.

Najemcy mieszkań komunalnych z tytułu zajmowanego lokalu, płacą czynsz, uzależniony od standardu i funkcji (lokal socjalny) mieszkania.

Stawki czynszów naliczane są zgodnie z niniejszą uchwałą i Zarządzeniem Burmistrza Miasta Sierpca i obowiązują na terenie całej gminy.

W kolejnych latach nie planuje się zmiany sposobu administrowania i zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy.

Rozdział VI

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

Podstawowym źródłem finansowania komunalnego zasobu mieszkaniowego winny być wpływy z czynszu najmu lokali mieszkalnych. Jednakże wpływy te nie są w stanie w pełni pokryć kosztów utrzymania zasobów komunalnych, ani też utrzymać istniejący zasób w stanie nie pogorszonym. W związku z tym wpływy z wynajmu lokali użytkowych są równorzędnym źródłem finansowania nakładów na utrzymanie zasobu gminy.

W zarządzie Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej w Sierpcu znajdują się 3 lokale użytkowych o łącznej powierzchni użytkowej 317,49 m². Lokale te wynajmowane są w drodze przetargów ofertowych i ustnych na podstawie umowy, która szczegółowo określa warunki tego najmu, jak również coroczną rewaloryzację stawek czynszów o stopień inflacji i współczynnik GUS.

Wobec braku realnych perspektyw pozwalających na powiększenie ilości i stanu zasobów mieszkaniowych a do tego ograniczonych możliwości budżetu gminy zarówno obecnie, jak i w najbliższej przyszłości nieodzownym jest przyjęcie właściwej strategii działania w przedmiotowym zakresie.

Dlatego też przyjęto za zasadne, aby koszty utrzymania zasobu mieszkaniowego pokrywane były głównie wpływami uzyskiwanymi z czynszu najmu lokali komunalnych, jak i użytkowych i z dotacji budżetu gminy oraz środków finansowych uzyskanych ze sprzedaży lokali mieszkalnych stanowiących własność Miasta.

Środki finansowe mogą być przeznaczone na następujące cele:

1. Wspieranie przedsięwzięć w zakresie gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy
2. Dofinansowywanie funduszy remontowych wspólnot mieszkaniowych, w których gmina jest udziałowcem
3. Modernizacja i remonty budynków mieszkalnych.
4. Odtworzenie zdegradowanej substancji mieszkaniowej
5. Remonty lokali socjalnych i lokali spełniających kryteria lokali socjalnych
6. Dofinansowanie remontów budynków stanowiących 100% własności gminy.

Planowane przychody z czynszów najmu wynajmowanych lokali użytkowych i mieszkalnych w latach 2013- 2017

Rok	Kwota przychodów z lokali użytkowych w tys. zł.	Kwota przychodów z czynszów najmu lokali mieszkalnych i socjalnych w tys. zł.	Dotacje z budżetu miasta w tys. zł.
2013	86	738	380
2014	90	774	400
2015	93	813	430
2016	96	854	450
2017	98	870	450

- 35 -

Zestawienie wpływów i wydatków z funduszu remontowego
w latach 2007 – 2011

	Wpływy	Wydatki	Stan środków
Stan na remonty na 31.12.2007 r.	0	0	532
Wpływy na remonty 2008 r.	407	0	
Wydatki na remonty 2009 r.	0	246	
Stan na 31.12.2008 r.	0	0	693
Wpływy na remonty 2009 r.	454	0	
Wydatki na remonty 2009 r.	0	411	
Stan na 31.12.2009 r.	0	0	736
Wpływy na remonty 2010 r.	486	0	
Wydatki na remonty 2010 r.	0	368	
Stan na 31.12.2010 r.	0	0	854
Wpływy na remonty 2011 r.	547	0	
Wydatki na remonty 2011 r.	0	470	
Stan na 31.12.2011 r.	0	0	931
Wpływy na remonty 2007	548	0	
Wydatki na remonty 2007	0	457	
Stan środków na 31.12.2011 r.	2442	1952	1022

Rozdział VII

Opis innych działań mających na celu poprawę racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy

Ustala się następujące kierunki polityki gminy w zakresie gospodarowania zasobem mieszkaniowym:

1. Popieranie wszelkich form budownictwa (indywidualne, wielorodzinne spółdzielcze i deweloperskie) poprzez przygotowanie terenów budowlanych wyposażonych w niezbędną infrastrukturę techniczną (drogi, sieć wodno-kanalizacyjną, elektryczną, gazową itp.)
2. Poszukiwanie rozwiązań promujących pozyskanie taniego budownictwa komunalnego
3. Prowadzenie działań zmierzających do obniżki kosztów bieżących związanych z zamieszkiwaniem w zasobach komunalnych
4. Częściowe dofinansowanie budynków, których właścicielem nie jest miasto, ale objęte są strefą ochrony konserwatorskiej.
5. Dokonywanie remontów starej substancji mieszkaniowej celem utrzymania stanu zasobu w dobrym stanie technicznym
6. Konieczność pozyskiwania pozabudżetowych środków finansowych

PRZEWODNICZĄCY
RADY MIEJSKIEJ

Marek Chęćanowski

Podsumowanie

Ustawa z dnia 21.06.2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego nałożyła na gminę wymóg opracowania "wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy", który stanowi średniookresowy (5 letni) dokument planistyczny wspierający samorząd w racjonalnym i efektywnym gospodarowaniu istniejącym zasobem mieszkaniowym.

Art. 21 ustawy wymusza na gminie strategiczne spojrzenie na zasady gospodarowania swoim majątkiem. Art. 8 ustawy stanowi, że to właśnie wieloletni program jest podstawą do wprowadzenia podwyżek stawek czynszowych. Czynsz z majątku komunalnego stanowi dalej główne źródło pokrycia kosztów utrzymania bieżącego zasobu mieszkaniowego gminy, jak również źródło finansowania działań inwestycyjnych.

Ustawa o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego zmienia mechanizm uchwalania podwyżek czynszów z reguły uzależnienia każdej podwyżki od decyzji rady gminy, do nałożenia na rady gmin obowiązku uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy nakreślającego politykę czynszową oraz powierzenia podejmowania operacyjnych decyzji o wysokości i terminie podwyżek czynszowych Prezydentowi Miasta. Kluczowym aspektem Programu jest wskazanie optymalnej formuły organizacji zarządzania i administrowania komunalnymi nieruchomościami mieszkaniowymi. Od jakości usług świadczonych przez zarządcę nieruchomości zależy, bowiem racjonalizacja kosztów utrzymania zasobu, jak również komfort zamieszkiwania.

Program dotyczy również bezpośrednio jednego z najważniejszych zadań własnych gminy, którym jest zapewnienie lokali mieszkalnych, socjalnych i zamiennych w celu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach. Obok ustawowego wymogu, wieloletni program może przynieść gminie szereg korzyści, szczególnie wobec braku wystarczającej ilości środków budżetowych na samodzielne finansowanie przez władze samorządowe nowego budownictwa komunalnego. W takich warunkach trzeba jak najwięcej uwagi poświęcić sposobowi i jakości gospodarowania istniejącym zasobem mieszkaniowym gminy