

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W SIERADZU**

z dnia 2020 r.

**w sprawie przyjęcia Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy miasto Sieradz
na lata 2021 - 2026**

Na podstawie art 18 ust. 2 pkt 15 i art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2020 r. poz. 713, 1378) oraz art. 4, art. 21 ust 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz.U. z 2020 r. poz 611) uchwala się, co następuje:

§ 1. Przyjmuje się Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy miasto Sieradz na lata 2021 - 2026 zgodnie z załącznikiem do niniejszej uchwały.

§ 2. Traci moc Uchwała nr XXXVI/224/2020 Rady Miejskiej w Sieradzu z dnia 24 listopada 2020 r. w sprawie przyjęcia Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy miasto Sieradz na lata 2021 - 2026 (Dz.U. Woj. Łódzkiego z 2020 poz. 6929).

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Sieradza.

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

§ 5. Uchwała podlega podaniu do publicznej wiadomości poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta Sieradza i zamieszczeniu jej treści na stronie internetowej Urzędu Miasta Sieradza.

Przewodnicząca Rady Miejskiej
w Sieradzu

Urszula Rozmarynowska

**WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA
MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY MASTO SIERADZ
NA LATA 2021 - 2026**

Wstęp

§ 1. 1. Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego wskazuje, iż zadaniem własnym gminy jest tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej. Na tej podstawie za konieczne uznaje się kontynuowanie działań związanych z realizacją potrzeb mieszkaniowych mieszkańców w zakresie najmu socjalnego, zapewniania lokali zamiennych (w przypadkach określonych w przepisach) oraz tymczasowych pomieszczeń.

2. Zadaniem gminy jest również zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach (wynajem lokali mieszkalnych). Gmina miasto Sieradz, w miarę możliwości finansowych oraz dostępnych zewnętrznych środków finansowych, dążyć będzie do powiększania zasobu mieszkaniowego oraz podwyższania standardu technicznego lokali i budynków, aby liczba posiadanych lokali umożliwiała zaspokojenie potrzeb osób, które spełniają kryteria określone w uchwale dotyczącej zasad wynajmowania lokali z zasobu mieszkaniowego gminy.

3. Ze względu na ograniczone możliwości finansowe gminy w zakresie realizacji nowych form budownictwa mieszkaniowego, a także konieczność podejmowania działań związanych z systematyczną poprawą stanu technicznego zasobu mieszkaniowego, w dalszym ciągu obowiązująca będzie zasada, iż w pierwszej kolejności realizowane będą zadania wynikające wprost z ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego dotyczące zapewnienia najmu socjalnego i lokali zamiennych oraz realizację nowego obowiązku ustawowego w zakresie zapewnienia tymczasowych pomieszczeń, o którym mowa w art. 1046 § 4 ustawy z dnia 17 listopada 1964r. Kodeks postępowania cywilnego.

4. Zadania wynikające z ustawy, o której mowa w ust.1, związane z tworzeniem warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych lokalnej społeczności, gmina miasto Sieradz realizować będzie wykorzystując własny zasób mieszkaniowy, nie rezygnując z możliwości wprowadzenia innych rozwiązań prawnych w tym zakresie, w szczególności w zakresie najmu lokali od innych podmiotów, w tym również Towarzystwa Budownictwa Społecznego z prawem do podnajmu na rzecz najemców spełniających kryteria określone w uchwale dotyczącej zasad wynajmowania lokali z zasobu mieszkaniowego gminy.

5. Efektywne gospodarowanie mieszkaniowym zasobem gminy miasto Sieradz realizowane będzie poprzez:

- 1) politykę czynszową opartą na czynszu ekonomicznym oraz pomocy podmiotowej, tj. możliwości skorzystania z obniżek czynszu, dodatku mieszkaniowego i dodatku energetycznego;
- 2) politykę remontową zakładającą ponoszenie odpowiednich nakładów finansowych na poprawę stanu technicznego posiadanego zasobu mieszkaniowego i wyposażenia w odpowiednią infrastrukturę techniczną;

- 3) politykę zamian lokali mającą na celu dopasowanie oferty mieszkaniowej do obecnych potrzeb gospodarstw domowych oraz osób oczekujących na wskazanie lokalu, w szczególności w zakresie powierzchni użytkowej, wyposażenia w infrastrukturę techniczną, położenie lokalu w budynku;
- 4) politykę podażową realizowaną poprzez zapewnienie wystarczającej liczby lokali na realizację potrzeb w zakresie najmu socjalnego, tymczasowych pomieszczeń oraz lokali mieszkalnych (w tym lokali zamiennych), uwzględniającą aspekt społeczny, politykę senioralną oraz politykę remontów lokali.

6. Podstawę do przygotowania Programu stanowiła informacja w zakresie stanu zasobu mieszkaniowego na dzień 31 lipca 2020 roku w zakresie:

- 1) liczebności zasobu mieszkaniowego w budynkach stanowiących 100% własność gminy oraz w nieruchomościach wspólnot mieszkaniowych;
- 2) wyposażenia budynków i lokali w urządzenia techniczne oraz stanu technicznego lokali;
- 3) potrzeb remontowych wynikających ze stanu technicznego zasobu;
- 4) potrzeb lokalowych z uwzględnieniem liczby osób, wobec których orzeczono wyroki sądowe z prawem do najmu socjalnego lokali oraz znajdujących się na listach oczekujących na najem socjalny, na najem lokalu mieszkalnego i na lokale zamienne.

Rozdział 1

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach

§ 2.1. Z uwagi na obowiązujące przepisy gmina miasto Sieradz tworzy podaż lokali z mieszkaniowego zasobu gminy dla gospodarstw domowych:

- 1) uprawnionych na mocy prawomocnych wyroków sądowych do najmu socjalnego lokalu;
- 2) uprawnionych do otrzymania lokalu zamiennego w oparciu o odrębne przepisy;
- 3) zakwalifikowanych do zawarcia umów najmu w zasobie mieszkaniowym gminy na czas nieoznaczony lub oznaczony.

Jednocześnie na wezwanie komornika gmina będzie wskazywać tymczasowe pomieszczenia dla osób bądź gospodarstw domowych, które mają orzeczone wyroki eksmisyjne, a którym sąd nie przyznał prawa do najmu socjalnego lokalu.

2. Zakłada się również, z uwagi na przepisy ustawy z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej oraz ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej, że gmina miasto Sieradz w przypadku wystąpienia potrzeb w tym zakresie, będzie udostępniać, w miarę posiadanych możliwości lokalowych, lokale mieszkalne na potrzeby mieszkań chronionych, wspieranych oraz treningowych.

3. Obecną wielkość zasobu mieszkaniowego gminy miasto Sieradz wraz z prognozą zmian w latach 2021-2026 przedstawia tabela nr 1 i nr 2. Na osiągnięcie prognozowanej liczby lokali mieszkalnych, najmu socjalnego i tymczasowych pomieszczeń na koniec obowiązywania Programu bezpośredni wpływ będą miały m.in.: nowe inwestycje mieszkaniowe, przeznaczanie lokali mieszkalnych o niższym standardzie użytkowym na najem socjalny oraz tymczasowe pomieszczenia, ewentualne przejęcie lokali od innych podmiotów lub wyłączenia z eksploatacji budynków lub lokali z uwagi na stan techniczny, czego nie można przewidzieć na etapie tworzenia Programu.

Tabela nr 1. Stan liczbowy mieszkaniowego zasobu gminy miasto Sieradz w 2020 r. wraz z prognozą na lata 2021-2026 według typów lokali i pomieszczeń

Wyszczególnienie		Lata						
		Stan wyjściowy	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Lokale w zasobie mieszkaniowym gminy ogółem wraz z tymczasowymi pomieszczeniami	liczba	866	851	888	875	862	849	836
	pu m ²	37504,54	36768,51	38658,81	38049,11	37439,41	36829,71	36220,01
w tym:								
lokale mieszkalne	pełnostandardowe	liczba	635	619	656	638	620	602
		pu m ²	29286,43	28550,40	30440,70	29600,40	28760,10	27919,80
	o obniżonym standardzie	liczba	59	49	0	0	0	0
		pu m ²	2620,6	2159,4	0	0	0	0
lokale z umowami najmu socjalnego	liczba	170	179	228	233	238	243	248
	pu m ²	5 579,12	6021,93	8181,33	8411,93	8642,53	8873,13	9103,73
tymczasowe pomieszczenia	liczba	2	4	4	4	4	4	4
	pu m ²	18,39	36,78	36,78	36,78	36,78	36,78	36,78

Tabela nr 2. Stan liczbowy zasobu mieszkaniowego gminy miasto Sieradz w 2020 r. wraz z prognozą na lata 2021-2026 z uwzględnieniem typu własności budynku

Wyszczególnienie		Lata						
		Stan wyjściowy	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Lokale w zasobie mieszkaniowym gminy ogółem wraz z tymczasowymi pomieszczeniami	liczba	866	851	888	875	862	849	836
	pu m ²	37504,54	36768,51	38658,81	38049,11	37439,41	36829,71	36220,01
w tym:								
Lokale w budynkach w 100% własności gminy (bez lokali użytkowych)	liczba	308	307	357	357	357	357	357
	pu m ²	11426,25	11 407,86	13 907,86	13 907,86	13 907,86	13 907,86	13 907,86
Lokale w budynkach wspólnot mieszk. (bez lokali użytkowych)	liczba	556	540	527	514	501	488	475
	pu m ²	26059,90	25 323,87	24 714,17	24 104,47	23 494,77	22 885,07	22 275,37
Tymczasowe pomieszczenia w budynkach w 100% własności gminy	liczba	2	4	4	4	4	4	4
	pu m ²	18,39	36,78	36,78	36,78	36,78	36,78	36,78

4. Obecny stan techniczny i strukturę wiekową mieszkaniowego zasobu gminy miasto Sieradz przedstawia Tabela od nr 3 do nr 6.

Tabela nr 3. Struktura wiekowa budynków ogółem, w których gmina miasto Sieradz posiada lokale stanowiące zasób mieszkaniowy (budynki w 100% stanowiące własność gminy oraz budynki, w których gmina ma udziały) według stanu na dzień 31.07.2020 r.

Lp.	Lata budowy	Liczba budynków	Udział
1	Wybudowane przed 1910	17	27,0%
2	Wybudowane w latach 1911-1930	2	3,2%
3	Wybudowane w latach 1931-1950	8	12,7%
4	Wybudowane w latach 1951-1960	19	30,1%
5	Wybudowane w latach 1961-1970	10	15,9%
5	Wybudowane w latach 1971-1980	4	6,3%
6	Wybudowane po roku 1980	3	4,8%
Razem		63	100%

Tabela nr 4. Struktura wiekowa budynków w 100% stanowiących własność gminy miasto Sieradz według stanu na dzień 31.07.2020 r.

Lp.	Lata budowy	Liczba budynków	Udział
1	Wybudowane przed 1910	17	44,7%
2	Wybudowane w latach 1911-1930	3	7,9%
3	Wybudowane w latach 1931-1950	6	15,8%
4	Wybudowane w latach 1951-1960	6	15,8%
5	Wybudowane w latach 1961-1970	3	7,9%
5	Wybudowane w latach 1971-1980	1	2,6%
6	Wybudowane po roku 1980	2	5,3%
Razem		38	100%

Tabela nr 5. Stan techniczny budynków, w których znajdują się lokale tworzące mieszkaniowy zasób gminy miasto Sieradz według stanu na dzień 31.07.2020 r.

Lp.	Stan techniczny	Opis	Liczba lokali	Udział
1	Bardzo dobry	Lokale wyposażone we wszystkie media w budynkach nowych (do 20 lat) lub po remontach kapitalnych	82	9,5%
2	Dobry	Lokale w budynkach wymagających jedynie drobnych napraw	562	64,9%
3	Średni	Lokale w budynkach wymagających napraw (remontów) poszczególnych elementów w okresie najbliższych 10 lat	138	15,9%
4	Zły	Lokale w budynkach wymagających gruntownych remontów i modernizacji	84	9,7%
5	Bardzo zły	Lokale o niskim standardzie w budynkach zakwalifikowanych do rozbiórki ze względu na bardzo wysoki koszt remontu	0	0%
Razem			866	100%

Tabela nr 6. Aktualny poziom wyposażenia lokali tworzących mieszkaniowy zasób gminy miasto Sieradz według stanu na dzień 31.07.2020 r.

Lp.	Nazwa urządzenia technicznego	Liczba lokali	Udział
1	ogrzewanie	866	100,0%
	a) centralne ogrzewanie	719	83,0%
	b) ogrzewanie piecowe	147	17,0%

2	instalacja elektryczna	866	100,0%
3	instalacja wodno-kanalizacyjna	788	91,0%
5	centralnie dostarczana ciepła woda użytkowa	90	10,4%
6	lokale z łazienką i wc	779	90,0%
7	lokale tylko z wc	32	3,7%
8	lokale bez urządzeń	55	6,4%
Razem		866	100%

5. Na dzień 31 lipca 2020 r. na liście osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu lokalu (dostarczenie lokalu pierwszy raz) oczekiwało 41 gospodarstw domowych. Z uwagi na orzeczone wyroki eksmisyjne z prawem do najmu socjalnego na lokal oczekiwało 106 gospodarstw domowych, w tym 38 z mieszkaniowego zasobu gminy, a na liście na najem socjalny lokalu z uwagi na wyrok sądowy bez prawa do najmu socjalnego lokalu i z tytułu bezdomności 100 gospodarstw domowych. Średnio co roku wpływa około 18 nowych wyroków eksmisyjnych oraz 44 nowe wnioski, które oczekują na weryfikację i ewentualne wpisanie na listę osób uprawnionych.

6. Średniorocznie do ponownego zasiedlenia z tzw. ruchu ludności odzyskiwanych jest 30 lokali, w tym około 10 lokali mieszkalnych i 20 lokali z najmem socjalnym. Szacując przyszłe potrzeby mieszkaniowe należy mieć także na uwadze potrzeby w zakresie lokali zamiennych w związku z koniecznością ewentualnych wyburzeń budynków z uwagi na stan techniczny.

7. Zmiany w liczbie i strukturze lokali w mieszkaniowym zasobie gminy w kolejnych latach obowiązywania Programu winny być realizowane w szczególności poprzez:

- 1) adaptację ewentualnych pustostanów na lokale mieszkalne i najem socjalny, w tym nieużytkowych obiektów niemieszkalnych na cele mieszkaniowe;
- 2) przeznaczanie dotychczasowych lokali mieszkalnych na najem socjalny, tymczasowe pomieszczenia oraz w miarę potrzeb na mieszkania chronione, wspierane oraz treningowe;
- 3) partycypację lub najem w Towarzystwie Budownictwa Społecznego, spółce celowej lub w oparciu o współdziałanie z podmiotami w ramach ustawy z dnia 19 grudnia 2008 r. o partnerstwie publiczno- prywatnym z prawem do podnajmu lokali osobom oczekującym na liście, w tym również dla realizacji prawomocnych wyroków sądowych według zasad określonych w ustawie z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz na potrzeby mieszkań chronionych, wspieranych oraz treningowych;
- 4) najem lokali przez gminę w innym zasobie z prawem do podnajmu lokali osobom oczekującym na liście, w tym również dla realizacji prawomocnych wyroków sądowych według zasad określonych w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz na potrzeby mieszkań chronionych, wspieranych oraz treningowych;
- 5) przygotowanie założeń do realizacji budownictwa komunalnego w ramach własnych środków finansowych gminy, z wykorzystaniem środków przeznaczonych na ten cel w budżecie państwa, m.in. z Funduszu Dopłat Banku Gospodarstwa Krajowego, a także w ramach innych programów oferowanych przez Bank Gospodarstwa Krajowego;

6) przejęcie budynków lub lokali na podstawie obowiązujących przepisów poprzez dziedziczenie, zasiedzenie, kupno lub nabycie z mocy prawa celem adaptacji na lokale mieszkalne, najem socjalny lokali lub tymczasowe pomieszczenia.

8. Prognozowany stan techniczny zasobu mieszkaniowego gminy miasto Sieradz w poszczególnych latach obowiązywania Programu przedstawiają tabele od nr 7 do nr 30.

Tabela nr 7. Prognoza struktury wiekowej budynków ogółem, w których gmina miasto Sieradz posiadać będzie lokale stanowiące zasób mieszkaniowy (budynki w 100% stanowiące własność gminy oraz budynki, w których gmina ma udziały) na dzień 31.12.2021 r.

Lp.	Lata budowy	Liczba budynków	Udział
1	Wybudowane przed 1910	17	27,0%
2	Wybudowane w latach 1911-1930	2	3,2%
3	Wybudowane w latach 1931-1950	8	12,7%
4	Wybudowane w latach 1951-1960	19	30,1%
5	Wybudowane w latach 1961-1970	10	15,9%
5	Wybudowane w latach 1971-1980	4	6,3%
6	Wybudowane po roku 1980	3	4,8%
Razem		63	100%

Tabela nr 8. Prognoza struktury wiekowej budynków w 100% stanowiących własność zasób gminy miasto Sieradz według stanu na dzień 31.12.2021 r.

Lp.	Lata budowy	Liczba budynków	Udział
1	Wybudowane przed 1910	17	44,7%
2	Wybudowane w latach 1911-1930	3	7,9%
3	Wybudowane w latach 1931-1950	6	15,8%
4	Wybudowane w latach 1951-1960	6	15,8%
5	Wybudowane w latach 1961-1970	3	7,9%
5	Wybudowane w latach 1971-1980	1	2,6%
6	Wybudowane po roku 1980	2	5,3%
Razem		38	100%

Tabela nr 9. Prognoza stanu technicznego budynków, w których znajdują się lokale tworzące mieszkaniowy zasób gminy miasto Sieradz na dzień 31.12.2021 r.

Lp.	Stan techniczny	Opis	Liczba lokali	Udział
1	Bardzo dobry	Lokale wyposażone we wszystkie media w budynkach nowych (do 20 lat) lub po remontach kapitalnych	82	9,6%
2	Dobry	Lokale w budynkach wymagających jedynie drobnych napraw	546	64,2%
3	Średni	Lokale w budynkach wymagających napraw (remontów) poszczególnych elementów w okresie najbliższych 10 lat	143	16,8%
4	Zły	Lokale w budynkach wymagających gruntownych remontów i modernizacji	80	9,4%

5	Bardzo zły	Lokale o niskim standardzie w budynkach zakwalifikowanych do rozbiórki ze względu na bardzo wysoki koszt remontu	0	0%
Razem			851	100%

Tabela nr 10. Prognoza poziomu wyposażenia lokali tworzących mieszkaniowy zasób gminy miasto Sieradz na dzień 31.12.2021 r.

Lp.	Nazwa urządzenia technicznego	Liczba lokali	Udział
1	ogrzewanie	851	100,0%
	a) centralne ogrzewanie	703	82,6%
	b) ogrzewanie piecowe	148	17,4%
2	instalacja elektryczna	851	100,0%
3	instalacja wodno-kanalizacyjna	782	91,9%
5	centralnie dostarczana ciepła woda użytkowa	90	10,6%
6	lokale z łazienką i wc	763	89,7%
7	lokale tylko z wc	37	4,3%
8	lokale bez urządzeń	51	6,0%
Razem		851	100%

Tabela nr 11. Prognoza struktury wiekowej budynków ogółem, w których gmina miasto Sieradz posiadać będzie lokale stanowiące zasób mieszkaniowy (budynki w 100% stanowiące własność gminy oraz budynki, w których gmina ma udziały) na dzień 31.12.2022 r.

Lp.	Lata budowy	Liczba budynków	Udział
1	Wybudowane przed 1910	17	26,5%
2	Wybudowane w latach 1911-1930	2	3,1%
3	Wybudowane w latach 1931-1950	8	12,5%
4	Wybudowane w latach 1951-1960	19	29,7%
5	Wybudowane w latach 1961-1970	10	15,6%
5	Wybudowane w latach 1971-1980	4	6,3%
6	Wybudowane po roku 1980	4	6,3%
Razem		64	100%

Tabela nr 12. Prognoza struktury wiekowej budynków w 100% stanowiących własność zasób gminy miasto Sieradz według stanu na dzień 31.12.2022 r.

Lp.	Lata budowy	Liczba budynków	Udział
1	Wybudowane przed 1910	17	43,6%
2	Wybudowane w latach 1911-1930	3	7,7%
3	Wybudowane w latach 1931-1950	6	15,4%
4	Wybudowane w latach 1951-1960	6	15,4%
5	Wybudowane w latach 1961-1970	3	7,7%
5	Wybudowane w latach 1971-1980	1	2,5%
6	Wybudowane po roku 1980	3	7,7%
Razem		39	100%

Tabela nr 13. Prognoza stanu technicznego budynków, w których znajdują się lokale tworzące mieszkaniowy zasób gminy miasto Sieradz na dzień 31.12.2022 r.

Lp.	Stan techniczny	Opis	Liczba lokali	Udział
1	Bardzo dobry	Lokale wyposażone we wszystkie media w budynkach nowych (do 20 lat) lub po remontach kapitalnych	132	14,9%

2	Dobry	Lokale w budynkach wymagających jedynie drobnych napraw	533	60,0%
3	Średni	Lokale w budynkach wymagających napraw (remontów) poszczególnych elementów w okresie najbliższych 10 lat	148	16,7%
4	Zły	Lokale w budynkach wymagających gruntownych remontów i modernizacji	75	8,4%
5	Bardzo zły	Lokale o niskim standardzie w budynkach zakwalifikowanych do rozbiórki ze względu na bardzo wysoki koszt remontu	0	0%
Razem			888	100%

Tabela nr 14. Prognoza poziomu wyposażenia lokali tworzących mieszkaniowy zasób gminy miasto Sieradz na dzień 31.12.2022 r.

Lp.	Nazwa urządzenia technicznego	Liczba lokali	Udział
1	ogrzewanie	888	100,0%
	a) centralne ogrzewanie	768	86,5%
	b) ogrzewanie piecowe	120	13,5%
2	instalacja elektryczna	888	100,0%
3	instalacja wodno-kanalizacyjna	829	93,4%
5	centralnie dostarczana ciepła woda użytkowa	168	18,9%
6	lokale z łazienką i wc	800	90,1%
7	lokale tylko z wc	42	4,7%
8	lokale bez urządzeń	46	5,2%
Razem		888	100%

Tabela nr 15. Prognoza struktury wiekowej budynków ogółem, w których gmina miasto Sieradz posiadać będzie lokale stanowiące zasób mieszkaniowy (budynki w 100% stanowiące własność gminy oraz budynki, w których gmina ma udziały) na dzień 31.12.2023 r.

Lp.	Lata budowy	Liczba budynków	Udział
1	Wybudowane przed 1910	17	26,5%
2	Wybudowane w latach 1911-1930	2	3,1%
3	Wybudowane w latach 1931-1950	8	12,5%
4	Wybudowane w latach 1951-1960	19	29,7%
5	Wybudowane w latach 1961-1970	10	15,6%
5	Wybudowane w latach 1971-1980	4	6,3%
6	Wybudowane po roku 1980	4	6,3%
Razem		64	100%

Tabela nr 16. Prognoza struktury wiekowej budynków w 100% stanowiących własność zasób gminy miasto Sieradz według stanu na dzień 31.12.2023 r.

Lp.	Lata budowy	Liczba budynków	Udział
1	Wybudowane przed 1910	17	43,6%
2	Wybudowane w latach 1911-1930	3	7,7%
3	Wybudowane w latach 1931-1950	6	15,4%
4	Wybudowane w latach 1951-1960	6	15,4%
5	Wybudowane w latach 1961-1970	3	7,7%

5	Wybudowane w latach 1971-1980	1	2,5%
6	Wybudowane po roku 1980	3	7,7%
Razem		39	100%

Tabela nr 17. Prognoza stanu technicznego budynków, w których znajdują się lokale tworzące mieszkaniowy zasób gminy miasto Sieradz na dzień 31.12.2023 r.

Lp.	Stan techniczny	Opis	Liczba lokali	Udział
1	Bardzo dobry	Lokale wyposażone we wszystkie media w budynkach nowych (do 20 lat) lub po remontach kapitalnych	132	15,1%
2	Dobry	Lokale w budynkach wymagających jedynie drobnych napraw	520	59,4%
3	Średni	Lokale w budynkach wymagających napraw (remontów) poszczególnych elementów w okresie najbliższych 10 lat	153	17,5%
4	Zły	Lokale w budynkach wymagających gruntownych remontów i modernizacji	70	8,0%
5	Bardzo zły	Lokale o niskim standardzie w budynkach zakwalifikowanych do rozbiórki ze względu na bardzo wysoki koszt remontu	0	0%
Razem			875	100%

Tabela nr 18. Prognoza poziomu wyposażenia lokali tworzących mieszkaniowy zasób gminy miasto Sieradz na dzień 31.12.2023 r.

Lp.	Nazwa urządzenia technicznego	Liczba lokali	Udział
1	ogrzewanie	875	100,0%
	a) centralne ogrzewanie	795	90,9%
	b) ogrzewanie piecowe	80	9,1%
2	instalacja elektryczna	875	100,0%
3	instalacja wodno-kanalizacyjna	826	94,4%
5	centralnie dostarczana ciepła woda użytkowa	208	23,8%
6	lokale z łazienką i wc	787	89,9%
7	lokale tylko z wc	47	5,4%
8	lokale bez urządzeń	41	4,7%
Razem		875	100%

Tabela nr 19. Prognoza struktury wiekowej budynków ogółem, w których gmina miasto Sieradz posiadać będzie lokale stanowiące zasób mieszkaniowy (budynki w 100% stanowiące własność gminy oraz budynki, w których gmina ma udziały) na dzień 31.12.2024 r.

Lp.	Lata budowy	Liczba budynków	Udział
1	Wybudowane przed 1910	17	26,5%
2	Wybudowane w latach 1911-1930	2	3,1%
3	Wybudowane w latach 1931-1950	8	12,5%
4	Wybudowane w latach 1951-1960	19	29,7%
5	Wybudowane w latach 1961-1970	10	15,6%
5	Wybudowane w latach 1971-1980	4	6,3%

6	Wybudowane po roku 1980	4	6,3%
Razem		64	100%

Tabela nr 20. Prognoza struktury wiekowej budynków w 100% stanowiących własność zasób gminy miasto Sieradz według stanu na dzień 31.12.2024 r.

Lp.	Lata budowy	Liczba budynków	Udział
1	Wybudowane przed 1910	17	43,6%
2	Wybudowane w latach 1911-1930	3	7,7%
3	Wybudowane w latach 1931-1950	6	15,4%
4	Wybudowane w latach 1951-1960	6	15,4%
5	Wybudowane w latach 1961-1970	3	7,7%
5	Wybudowane w latach 1971-1980	1	2,5%
6	Wybudowane po roku 1980	3	7,7%
Razem		39	100%

Tabela nr 21. Prognoza stanu technicznego budynków, w których znajdują się lokale tworzące mieszkaniowy zasób gminy miasto Sieradz na dzień 31.12.2024 r.

Lp.	Stan techniczny	Opis	Liczba lokali	Udział
1	Bardzo dobry	Lokale wyposażone we wszystkie media w budynkach nowych (do 20 lat) lub po remontach kapitalnych	132	15,3%
2	Dobry	Lokale w budynkach wymagających jedynie drobnych napraw	507	58,8%
3	Średni	Lokale w budynkach wymagających napraw (remontów) poszczególnych elementów w okresie najbliższych 10 lat	158	18,4%
4	Zły	Lokale w budynkach wymagających gruntownych remontów i modernizacji	65	7,5%
5	Bardzo zły	Lokale o niskim standardzie w budynkach zakwalifikowanych do rozbiórki ze względu na bardzo wysoki koszt remontu	0	0%
Razem			862	100%

Tabela nr 22. Prognoza poziomu wyposażenia lokali tworzących mieszkaniowy zasób gminy miasto Sieradz na dzień 31.12.2024 r.

Lp.	Nazwa urządzenia technicznego	Liczba lokali	Udział
1	ogrzewanie	862	100,0%
	a) centralne ogrzewanie	862	100,0%
	b) ogrzewanie piecowe	0	0,0%
2	instalacja elektryczna	862	100,0%
3	instalacja wodno-kanalizacyjna	826	95,8%
5	centralnie dostarczana ciepła woda użytkowa	288	33,4%
6	lokale z łazienką i wc	774	89,8%
7	lokale tylko z wc	52	6,0%
8	lokale bez urządzeń	36	4,2%
Razem		862	100%

Tabela nr 23. Prognoza struktury wiekowej budynków ogółem, w których gmina miasto Sieradz posiadać będzie lokale stanowiące zasób mieszkaniowy (budynki w 100% stanowiące własność gminy oraz budynki, w których gmina ma udziały) na dzień 31.12.2025 r.

Lp.	Lata budowy	Liczba budynków	Udział
1	Wybudowane przed 1910	17	26,5%
2	Wybudowane w latach 1911-1930	2	3,1%
3	Wybudowane w latach 1931-1950	8	12,5%
4	Wybudowane w latach 1951-1960	19	29,7%
5	Wybudowane w latach 1961-1970	10	15,6%
5	Wybudowane w latach 1971-1980	4	6,3%
6	Wybudowane po roku 1980	4	6,3%
Razem		64	100%

Tabela nr 24. Prognoza struktury wiekowej budynków w 100% stanowiących własność zasób gminy miasto Sieradz według stanu na dzień 31.12.2025 r.

Lp.	Lata budowy	Liczba budynków	Udział
1	Wybudowane przed 1910	17	43,6%
2	Wybudowane w latach 1911-1930	3	7,7%
3	Wybudowane w latach 1931-1950	6	15,4%
4	Wybudowane w latach 1951-1960	6	15,4%
5	Wybudowane w latach 1961-1970	3	7,7%
5	Wybudowane w latach 1971-1980	1	2,5%
6	Wybudowane po roku 1980	3	7,7%
Razem		39	100%

Tabela nr 25. Prognoza stanu technicznego budynków, w których znajdują się lokale tworzące mieszkaniowy zasób gminy miasto Sieradz na dzień 31.12.2025r.

Lp.	Stan techniczny	Opis	Liczba lokali	Udział
1	Bardzo dobry	Lokale wyposażone we wszystkie media w budynkach nowych (do 20 lat) lub po remontach kapitalnych	132	15,5%
2	Dobry	Lokale w budynkach wymagających jedynie drobnych napraw	494	58,2%
3	Średni	Lokale w budynkach wymagających napraw (remontów) poszczególnych elementów w okresie najbliższych 10 lat	163	19,2%
4	Zły	Lokale w budynkach wymagających gruntownych remontów i modernizacji	60	7,1%
5	Bardzo zły	Lokale o niskim standardzie w budynkach zakwalifikowanych do rozbiórki ze względu na bardzo wysoki koszt remontu	0	0%
Razem			849	100%

Tabela nr 26. Prognoza poziomu wyposażenia lokali tworzących mieszkaniowy zasób gminy miasto Sieradz na dzień 31.12.2025 r.

Lp.	Nazwa urządzenia technicznego	Liczba lokali	Udział
1	ogrzewanie	849	100,0%
	a) centralne ogrzewanie	849	100,0%
	b) ogrzewanie piecowe	0	0,0%
2	instalacja elektryczna	849	100,0%
3	instalacja wodno-kanalizacyjna	835	98,4%
5	centralnie dostarczana ciepła woda użytkowa	288	33,9%
6	lokale z łazienką i wc	761	89,6%
7	lokale tylko z wc	57	6,7%
8	lokale bez urządzeń	31	3,7%
Razem		849	100%

Tabela nr 27. Prognoza struktury wiekowej budynków ogółem, w których gmina miasto Sieradz posiadać będzie lokale stanowiące zasób mieszkaniowy (budynki w 100% stanowiące własność gminy oraz budynki, w których gmina ma udziały) na dzień 31.12.2026 r.

Lp.	Lata budowy	Liczba budynków	Udział
1	Wybudowane przed 1910	17	26,5%
2	Wybudowane w latach 1911-1930	2	3,1%
3	Wybudowane w latach 1931-1950	8	12,5%
4	Wybudowane w latach 1951-1960	19	29,7%
5	Wybudowane w latach 1961-1970	10	15,6%
5	Wybudowane w latach 1971-1980	4	6,3%
6	Wybudowane po roku 1980	4	6,3%
Razem		64	100%

Tabela nr 28. Prognoza struktury wiekowej budynków w 100% stanowiących własność zasób gminy miasto Sieradz według stanu na dzień 31.12.2026 r.

Lp.	Lata budowy	Liczba budynków	Udział
1	Wybudowane przed 1910	17	43,6%
2	Wybudowane w latach 1911-1930	3	7,7%
3	Wybudowane w latach 1931-1950	6	15,4%
4	Wybudowane w latach 1951-1960	6	15,4%
5	Wybudowane w latach 1961-1970	3	7,7%
5	Wybudowane w latach 1971-1980	1	2,5%
6	Wybudowane po roku 1980	3	7,7%
Razem		39	100%

Tabela nr 29. Prognoza stanu technicznego budynków, w których znajdują się lokale tworzące mieszkaniowy zasób gminy miasto Sieradz na dzień 31.12.2026 r.

Lp.	Stan techniczny	Opis	Liczba lokali	Udział
1	Bardzo dobry	Lokale wyposażone we wszystkie media w budynkach nowych (do 20 lat) lub po remontach kapitalnych	132	15,8%
2	Dobry	Lokale w budynkach wymagających jedynie drobnych napraw	481	57,5%
3	Średni	Lokale w budynkach wymagających napraw (remontów) poszczególnych elementów w okresie najbliższych 10 lat	168	20,1%
4	Zły	Lokale w budynkach wymagających	55	6,6%

		gruntownych remontów i modernizacji		
5	Bardzo zły	Lokale o niskim standardzie w budynkach zakwalifikowanych do rozbiórki ze względu na bardzo wysoki koszt remontu	0	0%
Razem			836	100%

Tabela nr 30. Prognoza poziomu wyposażenia lokali tworzących mieszkaniowy zasób gminy miasto Sieradz na dzień 31.12.2026 r.

Lp.	Nazwa urządzenia technicznego	Liczba lokali	Udział
1	ogrzewanie	836	100,0%
	a) centralne ogrzewanie	836	100,0%
	b) ogrzewanie piecowe	0	0,0%
2	instalacja elektryczna	836	100,0%
3	instalacja wodno-kanalizacyjna	836	100,0%
5	centralnie dostarczana ciepła woda użytkowa	288	34,4%
6	lokale z łazienką i wc	748	89,5%
7	lokale tylko z wc	62	7,4%
8	lokale bez urządzeń	26	3,1%
Razem		836	100%

Rozdział 2

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

§ 3.1. Czynniki mającymi decydujący wpływ na stan techniczny budynków są między innymi: wiek budynku, rodzaj zabudowy, rodzaj pokrycia dachu, sposób utrzymania budynków, wykonywania remontów, konserwacji i sposób ich użytkowania, a przede wszystkim wysokość środków finansowych przeznaczanych na wykonanie koniecznych remontów i napraw. W okresie objętym kolejnym Programem w dalszym ciągu za uzasadnione uznaje się kontynuowanie wcześniej przyjętej i realizowanej polityki w zakresie prowadzenia w części budynków stanowiących własność i współwłasność gminy miasto Sieradz inwestycji i remontów.

2. Znajomość stanu technicznego posiadanych zasobów mieszkaniowych oraz ich systematyczna kontrola, której celem jest określenie luki remontowej, umożliwia świadome planowanie remontów i ma bezpośredni wpływ na prawidłowe zarządzanie mieszkaniowym zasobem gminy.

3. Aby zapewnić bezpieczeństwo ludzi i mienia oraz utrzymanie budynków w stanie niepogorszonym, zakłada się dalszą systematyczną poprawę stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy miasto Sieradz, przyjmując jako zasadę usuwanie w pierwszej kolejności stanów awaryjnych zagrażających życiu i bezpieczeństwu mieszkańców i ich mienia oraz konstrukcji technicznej budynku, a w dalszej kolejności działania podnoszące standard zamieszkania (modernizacja budynków i lokali) oraz ograniczenie dekapitalizacji budynków.

4. Potrzeby remontowe nieruchomości stanowiące własność i współwłasność gminy na każdy rok kalendarzowy określone będą w oparciu o przeglądy stanu technicznego budynków tak, aby środki finansowe niezbędne dla realizacji konkretnych, najpilniejszych działań, mogły zostać zabezpieczone w budżecie gminy na kolejny rok. Środki finansowe na ten cel pochodzić będą z budżetu gminy, m.in. z przychodów z czynszu za najem lokali oraz z zewnętrznych źródeł finansowania w ramach obowiązujących programów.

5. Na mocy Uchwały Nr XLI/548/17 Sejmiku Województwa Łódzkiego z dnia 24.10.2017 r. w sprawie wprowadzenia na obszarze województwa łódzkiego ograniczeń w zakresie eksploatacji, w których następuje spalanie paliw, gmina miasto Sieradz do końca 2024 roku zobowiązana jest do likwidacji instalacji, w których następuje spalanie paliw stałych w rozumieniu art. 3 pkt. 3 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne, w szczególności kotłów, kominków, piecy. Dlatego też w latach 2022-2024 gmina miasto Sieradz podejmie działania celem zlikwidowania nieefektywnych i nieekologicznych źródeł ciepła w lokalach należących do zasobu mieszkaniowego gminy.

6. W okresie obowiązywania Programu za celowe uznaje się podejmowanie działań mających na celu istotną poprawę stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy miasto Sieradz, w tym:

- a.realizację decyzji administracyjnych wydanych przez organy nadzoru budowlanego;
- b.usuwanie stanów awaryjnych, zagrażających życiu i bezpieczeństwu mieszkańców i ich mieniu oraz konstrukcji technicznej budynku;
- c.realizację zaleceń przeciwpożarowych;
- d.zabezpieczenie budynków przed dalszą degradacją;
- e.likwidację nieefektywnych i nieekologicznych źródeł ciepła;
- f.termomodernizację budynków;
- g.remonty lokali przekazanych do ponownego zasiedlenia po ustaniu stosunku najmu;
- h.dokonywanie ulepszeń lokali mieszkalnych przez wykonywanie przyłączy i wewnętrznych instalacji wodno - kanalizacyjnych, centralnego ogrzewania, centralnie ciepłej wody;
- i.doposażenie lokali w ustępy spłukiwane i łazienki;
- j.wykonanie brakujących elementów likwidujących bariery architektoniczne.

§ 4. 1. W okresie obowiązywania Programu gmina miasto Sieradz będzie podejmować działania zmierzające do osiągnięcia następującego stanu technicznego budynku i jego elementów:

- 1) sprawne elementy konstrukcyjne budynku;
- 2) szczelny i zakonserwowany dach budynku;
- 3) sprawne przewody dymowe, spalinowe i wentylacyjne;
- 4) sprawna instalacja odgromowa;
- 5) sprawnie działająca instalacja wodociągowa i kanalizacyjna;

- 6) bezpieczna instalacja elektryczna, odpowiadająca obecnym wymogom technicznym;
- 7) ekologiczne, energooszczędne urządzenia grzewcze;
- 8) szczelna i sprawna stolarka okienna i drzwiowa;
- 9) elewacja bez ubytków tynków, odmalowana, po termomodernizacji;
- 10) odmalowane klatki schodowe;
- 11) sprawnie działające urządzenia znajdujące się w lokalach.

2. Realizacja niezbędnych prac remontowych i modernizacyjnych budynków wspólnot mieszkaniowych, w których gmina miasto Sieradz posiada udziały, wynika bezpośrednio z uchwał podejmowanych przez właścicieli lokali.

3. W miarę posiadanych możliwości finansowych wynikających z zapisów uchwał budżetowych, obok działań remontowych i modernizacyjnych, gmina miasto Sieradz będzie podejmowała inne działania mające na celu polepszenie atrakcyjności otoczenia nieruchomości poprzez:

- 1) usuwanie barier architektonicznych dla osób niepełnosprawnych;
- 2) remonty dróg wewnętrznych i chodników;
- 3) zagospodarowanie podwórek, urządzenie małej architektury, aranżowanie przestrzeni gminnych;
- 4) tworzenie udogodnień w budynkach i ich bezpośrednim sąsiedztwie sprzyjających integracji mieszkańców oraz wspierających działania na rzecz ograniczania wykluczenia społecznego.

4. Zakłada się, że w wyniku kontynuacji założeń Programu związanych w poprawą stanu technicznego zasobu nastąpi:

- 1) zmniejszenie kosztów związanych z usuwaniem awarii i jej skutków;
- 2) zahamowanie procesów degradacji budynków i lokali;
- 3) polepszenie jakości zamieszkania.

5. Analizę potrzeb w zakresie nakładów remontowych, modernizacyjnych oraz szacunkowe koszty prac wynikające ze stanu technicznego budynków i lokali stanowiących mieszkaniowy zasób gminy miasto Sieradz przedstawia tabela nr 31.

Tabela nr 31. Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali z podziałem na kolejne lata nieruchomości stanowiących własność i współwłasność gminy miasto Sieradz

Wyszczególnienie	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Budynki stanowiące współwłasność gminy KWOTOWO						
Udział Gminy w funduszu remontowym we wspólnotach mieszkaniowych	480000	470000	465000	460000	455000	450000
w tym modernizacje	480000	470000	400000	0	0	0
Budynki stanowiące 100% własność gminy KWOTOWO						
Dachy	0	70000	0	50000	100000	70000
Instalacje (wod-kan, gaz, elektr.)	0		0	50000	0	0
Ogólnobudowlane	0	200000	0	100000	200000	140000
Ogółem remonty	0	270000	0	200000	300000	210000

Modernizacje	450000	500000	500000	500000	500000	500000
Budynki stanowiące 100% własność gminy						
RZECZOWE WYKONANIE REMONTÓW /liczba budynków/						
Dachy	0	2	0	2	1	2
Instalacje (wod-kan, gaz, elektr.)	0	0	0	2	0	0
Ogólnobudowlane	0	2	0	2	3	3
Modernizacje	1	1	4	2	2	2
Lokale stanowiące własność gminy KWOTOWO						
Stolarka okienna	6000	120000	0	0	20000	0
Stolarka drzwiowa	2000	40000	0	0	20000	0
Uciepłownienie lokali	0	392000	588000	1234800	0	0
Wprowadzenie wc do lokali	25000	26250	27500	29000	30500	32000
Inne	10000	10000	10000	10000	10000	10000
Ogółem remonty i modernizacje	43000	588250	625500	1273800	80500	42000
Lokale stanowiące własność gminy						
RZECZOWE WYKONANIE REMONTÓW /liczba lokali/						
Stolarka okienna	1	12	0	0	4	0
Stolarka drzwiowa	1	12	0	0	4	0
Uciepłownienie lokali	0	28	40	80	0	0
Wprowadzenie wc do lokali	5	5	5	5	5	5

Rozdział 3

Planowana sprzedaż lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy miasto Sieradz w kolejnych latach

§ 5. 1. Z uwagi na niewystarczającą w odniesieniu do potrzeb liczbę lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy miasto Sieradz, zakłada się, iż sprzedaż lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy miasto Sieradz prowadzona będzie z zachowaniem zasad racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy i odbywać się będzie, w oparciu o obowiązujące przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami wyłącznie na zasadach określonych odrębnymi uchwałami Rady Miejskiej w Sieradzu.

2. Sprzedaż lokali mieszkalnych będzie prowadzona z zachowaniem zasady:

- 1) zbywania lokali gminy miasto Sieradz znajdujących się w budynkach wspólnot mieszkaniowych, w których gmina miasto Sieradz ma poniżej 50% udziałów;
- 2) racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy poprzez żądanie w przypadku zbycia lokalu – zwrotu udzielonej bonifikaty w przypadkach przewidzianych w ustawie o gospodarce nieruchomościami.

3. Przedmiotem sprzedaży mogą być wyłącznie te lokale mieszkalne, które gmina miasto Sieradz przeznaczy do zbycia.

4. Gmina może odmówić sprzedaży lokali w szczególności, w każdym przypadku, gdy sprzedaż będzie sprzeczna z interesem gminy.

5. W okresie obowiązywania programu planuje się sprzedaż na poziomie 13 lokali mieszkalnych rocznie .

Rozdział 4

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 6. Polityka czynszowa w mieszkaniowym zasobie gminy miasto Sieradz będzie realizowana z uwzględnieniem konieczności:

- 1) zróżnicowania stawek czynszowych w zależności od jakości zasobów – stanu technicznego zasobu, wyposażenia w infrastrukturę techniczną, lokalizację;

- 2) zapewnienia odpowiednich do potrzeb środków finansowych na pokrycie kosztów utrzymania zasobu, w tym na remonty bieżące i główne zasobu;
- 3) wprowadzenia działań osłonowych o charakterze podmiotowym poprzez system obniżek czynszów dla gospodarstw domowych o niskich dochodach, kontynuacji wypłat dodatków mieszkaniowych i dodatków energetycznych;
- 4) intensyfikacji działań windykacyjnych opłat czynszowych, odszkodowań i innych opłat niezależnych od właściciela za lokale mieszkalne, najem socjalny, tymczasowe pomieszczenia;
- 5) przeznaczania, w miarę występujących potrzeb, lokali mieszkalnych o niższym standardzie użytkowym na najem socjalny.

§ 7. Racjonalne gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, dotyczące w szczególności utrzymania technicznego budynków mieszkalnych na właściwym poziomie, zobowiązują gminę miasto Sieradz do prowadzenia efektywnej polityki czynszowej. Coraz wyższe koszty usług i ceny mediów dostarczanych do nieruchomości oraz konieczność systematycznej poprawy stanu technicznego posiadanego zasobu mieszkaniowego będą mieć wpływ na stopniowy wzrost kosztów utrzymania zasobu mieszkaniowego, co powoduje konieczność ustalenia stawek czynszu za wynajem lokali mieszkalnych, czynszu za najem socjalny lokali oraz tymczasowych pomieszczeń zapewniających poziom pełnego pokrycia kosztów utrzymania eksploatacyjnego i technicznego.

§ 8. Dla mieszkaniowego zasobu gminy miasto Sieradz ustala się następujące rodzaje czynszów:

- 1) czynsz za lokal mieszkalny,
- 2) czynsz za najem socjalny lokalu,
- 3) czynsz za tymczasowe pomieszczenie,
- 4) czynsz ustalany w drodze przetargu na wysokość miesięcznej stawki czynszu za 1 m² powierzchni lokalu, tzw. czynsz wolny.

§ 9. 1. Wysokość stawek czynszu najmu 1m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych i czynników obniżających lub podwyższających wartość użytkową lokalu oraz wysokość stawek czynszu najmu lokali socjalnych i pomieszczeń tymczasowych ustala Prezydent Miasta Sieradza w drodze zarządzenia, z zachowaniem zasad wynikających z obowiązujących w tym zakresie przepisów prawnych oraz w oparciu o postanowienia niniejszego Programu.

2. Czynsz wolny, o którym mowa w § 8 pkt. 4 wynosi do 3% wartości odtworzeniowej.

§ 10. 1. Wysokość czynszu dla danego lokalu określa się w oparciu o stawkę bazową czynszu oraz czynniki obniżające jego wartość użytkową wynikające z:

- 1) położenia budynku,
- 2) położenia lokalu mieszkalnego w budynku,
- 3) wyposażenia lokalu w urządzenia techniczne i instalacje,
- 4) ogólnego stanu technicznego budynku.

2. Wprowadza się następujące czynniki obniżające wartość użytkową lokalu, mające wpływ na wysokość stawki czynszowej:

- 1) lokale położone w budynkach przy ul. Elewatorowej w Sieradzu – do 5%;
- 2) lokal położony na poddaszu budynku – do 5%;
- 3) lokal z centralnym ogrzewaniem bez ciepłej wody dostarczanej centralnie - do 10 %;
- 4) lokal bez c.o. i c.w z łazienką - do 25 %;
- 5) lokal z urządzeniami wod.-kan., bez łazienki c.o i c.w. do 40 %;
- 6) lokal bez urządzeń wod.-kan., co, c.w. - do 60 %;
- 7) lokal ze wspólną używalnością łazienki i przedpokoju - do 10 %;
- 8) lokal w budynku o złym stanie technicznym - do 5%.

3. Zapisów ust. 2 pkt. 3 i pkt. 4 nie stosuje się w przypadku ustalania wysokości czynszu w stosunku do lokali usytuowanych w budynkach mieszkalnych, w których zgodnie z projektem technicznym zastosowano nowe rozwiązania technologiczne zapewniając pełny standard lokalu.

4. Czynniki obniżających wartość użytkową lokalu nie stosuje się w przypadku ustalania stawki czynszu za najem socjalny lokalu i tymczasowe pomieszczenie.

§ 12. 1. W czasie trwania stosunku najmu wynajmujący może podwyższyć stawkę czynszu jeżeli dokonał w lokalu ulepszeń mających wpływ na jego wysokość.

2. Stawka bazowa czynszu nie ulega zmianie w przypadku, gdy najemca na własny koszt i po uzyskaniu zgody wynajmującego zainstalował w lokalu urządzenia techniczne mające wpływ na wysokość czynszu.

3. Podstawę zmiany treści umowy najmu w zakresie wysokości stawki czynszowej stanowi protokół, stwierdzający wystąpienie czynników określonych w ust. 1.

§ 13. 1. Ustala się, iż z wnioskiem o obniżkę stawki bazowej czynszu mogą występować najemcy lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy miasto Sieradz, w przypadku gdy stawka bazowa czynszu za zajmowany lokal odpowiadać będzie co najmniej 3,5% wartości odtworzeniowej budynku.

2. Najemca ubiegający się o obniżkę czynszu o której mowa w ust.1 jest zobowiązany do złożenia stosownego wniosku o jej przyznanie. Obniżka czynszu udzielona może zostać najemcy, który spełni kryteria dochodowe uzasadniające zastosowanie obniżki czynszu przewidziane w odrębnej uchwale przyjętej w oparciu o art. 21 ust.1 pkt. 2 i ust. 3 pkt. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

3. W przypadku wystąpienia warunku, o którym mowa w ust. 1, możliwy procent obniżki reguluje zarządzenie Prezydenta Miasta Sieradza.

Rozdział 5

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

§ 14. 1. Zarządzanie nieruchomościami i lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy polega na podejmowaniu wszelkich decyzji i dokonywaniu czynności, które mają na celu w szczególności:

- 1) zapewnienie właściwej gospodarki ekonomiczno-finansowej nieruchomości;
- 2) zapewnienie bezpieczeństwa użytkowania i właściwej eksploatacji nieruchomości;
- 3) zapewnienie właściwej gospodarki energetycznej w rozumieniu przepisów Prawa energetycznego;
- 4) bieżące administrowanie nieruchomością;
- 5) utrzymanie nieruchomości w stanie niepogorszonym zgodnie z jej przeznaczeniem;
- 6) uzasadnione inwestowanie w nieruchomość.

2. Czynności związane z zarządzaniem i administrowaniem mieszkaniowym zasobem gminy miasto Sieradz wykonuje Przedsiębiorstwo Komunalne spółka z o.o, w którym gmina miasto Sieradz posiada 100% udziałów.

3. Zarządzanie i eksploatacja zasobów mieszkaniowych prowadzone jest w sposób bezpośredni przez gminę w oparciu o odrębnie zawartą umowę o świadczenie szczegółowo opisanych usług.

4. Przyjęty obecnie model zarządzania posiadanym zasobem zapewnia pełne wykonywanie funkcji właścicielskich przez gminę miasto Sieradz wobec nieruchomości wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy i pozwala na zachowanie ciągłości zarządzania.

5. W okresie obowiązywania niniejszego programu mogą zostać podjęte działania których celem będzie optymalizacja kosztów i poprawa efektywności świadczonych usług w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy.

Rozdział 6

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

§ 15. 1. Aby zrealizować założenia niniejszego Programu umożliwiające racjonalne gospodarowanie mieszkaniowym zasobem gminy miasto Sieradz konieczne jest ponoszenie w każdym roku obowiązywania Programu kosztów związanych z utrzymaniem zasobu, zarówno w nieruchomościach stanowiących 100% własność gminy, jak i w tych gdzie gmina miasto Sieradz jest współwłaścicielem. Na koszty utrzymania i zarządzania zasobem mieszkaniowym składają się w szczególności:

- 1) opłaty niezależne od właściciela - koszty dostawy usług i mediów do nieruchomości i lokali;
- 2) koszty bieżącej eksploatacji zasobu, w tym związane z: administrowaniem (eksploatacja budynków, obsługa techniczna, wydatki administracyjne), utrzymaniem porządku i czystości zarządzanych nieruchomości, pozostałe koszty dotyczące zasobu, takie jak: ubezpieczenie nieruchomości, obsługa finansowa, podatki, ochrona mienia i inne;
- 3) koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, w których gmina jest współwłaścicielem;

- 4) koszty remontów bieżących budynków i lokali, przeglądów technicznych, konserwacji i drobnych napraw, usuwania awarii;
- 5) koszty adaptacji, modernizacji, rozbudowy, nadbudowy, przebudowy, doposażenia w instalacje oraz remonty główne i prace rozbiórkowe;
- 6) koszty budownictwa komunalnego;
- 7) odszkodowania płacone na rzecz podmiotów i osób fizycznych.

2. Źródła finansowania kosztów związanych z utrzymaniem zasobu mieszkaniowego, do ponoszenia których zobowiązana jest gmina miasto Sieradz, to:

- 1) budżet gminy, m.in. wpływy osiągnięte z tytułu wynajmu lokali mieszkalnych, najmu socjalnego, tymczasowych pomieszczeń oraz lokali użytkowych i opłat za dzierżawę terenu;
- 2) dotacje z budżetu państwa;
- 3) dotacje z Unii Europejskiej pozyskiwanych w ramach dostępnych programów;
- 4) pożyczki i kredyty;
- 5) inne źródła finansowania przewidziane przepisami prawa.

3. Finansowanie remontów i inwestycji w nieruchomościach stanowiących współwłasność gminy miasto Sieradz odbywać się będzie zgodnie z zasadami określonymi w obowiązujących przepisach prawa, w zakresie wynikającym z uchwał wspólnot mieszkaniowych przyjmowanych na dany rok przez właścicieli lokali, wyłącznie do wysokości posiadanych udziałów w nieruchomości. Szacunek kosztów przypadających na gminę miasto Sieradz w latach obowiązywania Programu określono w odniesieniu do kosztów poniesionych w 2020 r.

4. Szacunek przychodów z wynajmu lokali mieszkalnych, najmu socjalnego lokali i tymczasowych pomieszczeń oraz szacunek kosztów utrzymania i remontów lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy w kolejnych latach obowiązywania Programu, uwzględniający zmiany w liczbie i strukturze lokali, przedstawia tabela nr 32.

Tabela nr 32. Zestawienie przychodów z wynajmu lokali mieszkalnych, najmu socjalnego lokali i tymczasowych pomieszczeń oraz kosztów utrzymania zasobu mieszkaniowego gminy

Wyszczególnienie	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Przychód roczny z lokali mieszkalnych czynszowanych	1348888	1374193	1397961	1419971	1436237	1445641
Przychód roczny z lokali z najmem socjalnym czynszowanych	21670	22753	30341	32496	34803	37274
Przychód roczny z tymczasowych pomieszczeń	433	454	477	501	526	552
Przychód z odszkodowań za lokal bez tytułu prawnego	245739	258026	270927	284474	298697	313632
Razem przychód	1616729	1655426	1699707	1737441	1770263	1797099
Razem koszty utrzymania zasobu	1925627	2522738	2311968	3183006	2117672	2013507
Koszty odszkodowań z tytułu braku realizacji wyroków eksmisyjnych	160000	130000	65000	60000	55000	50000
Koszty inwestycji mieszkaniowej		10000000				
Dofinansowanie inwestycji z BGK		4500000				

Rozdział 7

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

§ 16. 1. Aby zrealizować założenia przyjęte w Programie, związane z posiadaniem odpowiedniej do potrzeb mieszkaniowych liczby lokali mieszkalnych, w tym lokali zamiennych i najmu socjalnego lokali, oraz odpowiadające obowiązującym przepisom prawa w zakresie standardu zasobu mieszkaniowego, za niezbędne uznaje się przyjęcie zasady systematycznego wzrostu wydatków na cele mieszkaniowe. Analizę potrzeb w tym zakresie przedstawia tabela nr 33.

2. Za celowe uznaje się również przyjęcie zasady, iż w okresie obowiązywania niniejszego Programu, koszty związane z gospodarką mieszkaniową będą wprost związane ze wzrostem stawek bazowych czynszu w mieszkaniowym zasobie gminy, a te będą ustalane na poziomie, który umożliwi finansowanie zadań związanych z utrzymaniem zasobu w stanie niepogorszonym.

3. Wysokość kosztów związanych z gospodarką mieszkaniową uzależniona będzie od:

- 1) bieżących potrzeb w zakresie eksploatacji zasobu,
- 2) zmieniającej się wielkości zasobu i jego struktury,
- 3) bieżących potrzeb remontowych,
- 4) planów inwestycyjnych,
- 5) wysokości zmieniających się cen usług i mediów dostarczanych do zasobu.

Tabela nr 33. Koszty utrzymania zasobów mieszkaniowych rocznie

Wyszczególnienie	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Koszty eksploatacji w budynkach 100% własność gminy	401306	421371	442440	464562	487790	512179
Koszty remontów budynków stanowiących 100% własność gminy	0	270000	0	200000	300000	210000
Modernizacje budynków	450000	500000	500000	500000	500000	500000
Koszty remontów lokali	18000	170000	10000	10000	50000	10000
Koszty modernizacji lokali	25000	418250	615500	1263800	30500	32000
Koszt administrowania zasobem mieszkaniowym gminy	225821	245870	251124	256086	265174	269477
Koszty zarządu w nieruchomościach wspólnych, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli	325500	27247	27904	28558	29208	29851
Koszty funduszu remontowego w nieruchomościach wspólnych, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli	480000	470000	465000	460000	455000	450000
Razem koszty utrzymania zasobu	1925627	2522738	2311968	3183006	2117672	2013507
Koszty odszkodowań z tytułu braku realizacji wyroków eksmisyjnych	160000	130000	65000	60000	55000	50000
Koszty inwestycji mieszkaniowej		10000000				
Dofinansowanie inwestycji z BGK		4500000				

4. Szacuje się, że koszty związane z utrzymaniem mieszkaniowego zasobu gminy miasto Sieradz będą się kształtować na poziomie zakładanym w tabeli nr 33 z zastrzeżeniem, iż wszystkie podane wartości są szacunkowe i w zależności od faktycznych przychodów z czynszu, wysokości środków z innych źródeł przychodowych budżetu gminy oraz czynników zewnętrznych, m.in. takich jak zmiany przepisów prawa, sytuacji finansowej gminy, dostępności środków zewnętrznych, mogą ulegać zmianie.

Rozdział 8

Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy miasto Sieradz

§ 17. 1. W celu dalszej poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy miasto Sieradz podejmowane będą dalsze działania w zakresie:

- 1) utworzenia w zasobie 2 tymczasowych pomieszczeń dla realizacji wyroków sądowych bez prawa do najmu socjalnego poprzez wykorzystanie na ten cel lokalu o obniżonym standardzie,
- 2) zwiększania w zasobie udziału lokali z najmem socjalnym lokali do poziomu zapewniającego systematyczne zaspokajanie potrzeb osób najuboższych,
- 3) prowadzenia racjonalnej polityki sprzedaży lokali mieszkalnych uwzględniającej stopień zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej (średnioroczna sprzedaż na poziomie około 13 lokali mieszkalnych),
- 4) tworzenia najemcom lokali mieszkalnych warunków do podejmowania świadomej inicjatywy poprawy warunków mieszkaniowych we własnym zakresie w ramach zamian z kontrahentami,
- 5) zwalniania lokali wyodrębnionych z mieszkaniowego zasobu gminy jako najem socjalny, a zajmowanych jeszcze przez osoby o wyższym dochodzie poprzez proponowanie tym osobom innych lokali o lepszym standardzie – w celu zwiększenia podaży najmu socjalnego lokali,
- 6) eliminacji zjawisk niepożądanych poprzez rozproszenie najmu socjalnego lokali w całym zasobie mieszkaniowym gminy z wykorzystaniem lokali o niższym standardzie;
- 7) dokonywanie remontów lokali odzyskiwanych z ruchu ludności w ramach własnych środków finansowych i oddawanie ich w najem za czynsz, który pozwoli odzyskać środki remontowe wydatkowane na jego remont;
- 8) zmniejszenie liczby dłużników i listy potencjalnych osób oczekujących na najem socjalny poprzez skuteczną windykację należności czynszowych i ewentualne opracowanie przepisów umożliwiających realizację działań związanych z przeciwdziałaniem groźbie eksmisji;
- 9) podejmowanie skutecznych działań regresowych względem osób, za które gmina miasto Sieradz wypłaca odszkodowania za brak wskazania najmu socjalnego wierzycielom;
- 10) podejmowania działań windykacyjnych w zakresie należności czynszowych, odszkodowań i innych opłat niezależnych od właściciela, rozkładanie zadłużenia na raty nawet długoterminowe, stosowanie obniżek czynszu, wpisywanie dłużników do KRD,
- 11) egzekwowania od najemców lokali obowiązków w zakresie przestrzegania Regulaminu Porządku Domowego i uświadamiania o konsekwencjach nieprzestrzegania zasad współżycia społecznego i prawa sąsiedzkiego,

- 12) bieżącego monitorowania zawartych umów najmu na lokale mieszkalne, w ramach najmu socjalnego i wypowiedzanie ich najemcom, którzy mają zaspokojone potrzeby mieszkaniowe poza zasobem mieszkaniowym gminy lub podnajmują lokal bez zgody właściciela zasobu,
- 13) przeprowadzania przeglądów technicznych budynków i lokali – celem pozyskania kompleksowej informacji o potrzebach remontowych zasobu,
- 14) podejmowania działań w celu pozyskiwania środków zewnętrznych i funduszy celowych na remonty nieruchomości.

2. Aby zwiększyć podaż lokali w kolejnych latach podejmowane będą działania w zakresie:

- 1) pozyskania zewnętrznych środków finansowych na budownictwo komunalne z dostępnych programów pomocowych oraz w ramach partnerstwa publiczno-prywatnego,
- 2) ewentualnego najmu lokali mieszkalnych w innym zasobie z prawem do podnajmu,
- 3) nabywania lokali na własność od różnych podmiotów dysponujących mieszkaniem, w tym od właścicieli mieszkań na rynku wtórnym i od spółdzielni mieszkaniowych,
- 4) nabywania budynków mieszkalnych – wykończonych lub będących w trakcie realizacji,
- 5) partycypacji i najmu lokali w Towarzystwie Budownictwa Społecznego;
- 6) powiększania zasobu lokali mieszkalnych w wyniku regulacji stanów prawnych, komunalizacji,
- 7) adaptacji „pustostanów” na lokale mieszkalne, na najem socjalny lub tymczasowe pomieszczenia aktywizowania inwestorów do rozwijania inwestycji budownictwa mieszkaniowego na terenie gminy.

Uzasadnienie

Zgodnie z art. 21 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, na gminę nałożony jest obowiązek opracowania Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy. Program powinien obejmować swym zakresem co najmniej 5 kolejnych lat i zawierać założenia dotyczące zasad gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, począwszy od zmian liczbowych zasobu komunalnego oraz jego stanu technicznego, poprzez zasady sprzedaży lokali mieszkalnych, politykę czynszową, remontową, źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej oraz wskazanie innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem. Opracowanie Programu pozwoli na prowadzenie prawidłowej polityki zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy miasto Sieradz w latach 2021-2026.

Jeżeli chodzi o czynniki obniżające wartość użytkową lokalu, mające wpływ na wysokość stawki czynszowej, wyodrębniono lokale położone w budynkach przy ul. Elewatorowej w Sieradzu. Ze względu na to położenie, zdecydowanie mniej korzystne od lokalizacji innych budynków (problem z dostępnością do sklepów, szkół, ośrodków kultury) zdecydowano, że w tym przypadku stawka czynszowa może ulec obniżeniu do 5 %.

W pozostałych budynkach, wchodzących w skład zasobu lokalowego gminy miasto Sieradz problem ten nie występuje. Dlatego też w stosunku do tych lokali nie zachodzi potrzeba wprowadzenia tożsamego obniżenia stawki czynszu najmu.