

30 PAŹ. 2019

ZGK w Sochaczewie
wpłynęło dnia.....
L.dz. 2763 zał.....
Podpis.....

UCHWAŁA NR XI/99/19

RADY MIEJSKIEJ W SOCHACZEWIE

z dnia 7 października 2019 r.

w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na lata 2019-2025

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U.2019.506 z późn. zm.¹) oraz art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz.U.2019.1182 z późn. zm.²) Rada Miejska w Sochaczewie uchwala, co następuje:

- § 1. Przyjmuje się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasto Sochaczew na lata 2019-2025” stanowiący załącznik nr 1 do uchwały.
- § 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Sochaczew.
- § 3. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.
- § 4. Z dniem wejścia w życie uchwały traci moc Uchwała Nr XL/463/14 Rady Miejskiej w Sochaczewie z dnia 1 kwietnia 2014 r. w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

**PRZEWODNICZĄCY
RADY MIEJSKIEJ**
Sylwester Kaczmarek

¹ Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2019 r. poz. 1309, poz. 1696.
² Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2019 r. poz. 1309.

Załącznik Nr 1
do Uchwały Nr XI/99/19
Rady Miejskiej w Sochaczewie
z dnia 7 października 2019 r.

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasto Sochaczew na lata 2019-2025

Postanowienia ogólne

§ 1. Celem wieloletniego programu gospodarowania zasobem mieszkaniowym Gminy Miasto Sochaczew na lata 2019 – 2025 jest:

- 1) tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach;
- 2) utrzymanie zasobu w niepogorszonym stanie;
- 3) racjonalne gospodarowanie zasobem mieszkaniowym.

Stan oraz prognoza wielkości i stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy

§ 2.1. Gminny zasób mieszkaniowy stanowi 580 lokali, w tym: 456 lokali w 28 budynkach stanowiących w 100% własność gminy, 100 lokali w 29 budynkach wspólnot mieszkaniowych, 12 lokali w budynku będącym w posiadaniu samoistnym gminy oraz 12 lokali w budynku dzierżawionym przez gminę.

2. Do opracowania programu przyjęto wielkość zasobu mieszkaniowego gminy według stanu na dzień 31 grudnia 2018 r.

3. Liczbę lokali w poszczególnych budynkach, powierzchnię użytkową zasobu oraz wyposażenie w instalacje przedstawiają tabele: 1, 2, 3 i 4.

Tabela 1. Gminny zasób mieszkaniowy. Stan na dzień 31.12.2018 r.

| L.p. | Rodzaje lokali | Liczba budynków | Powierzchnia użytkowa w m ² | Liczba lokali |
|----------------|---|-----------------|--|---------------|
| 1. | Lokale mieszkalne w budynkach stanowiących 100% własność gminy | 28 | 14830,07 | 456 |
| 2. | Lokale mieszkalne we wspólnotach | 29 | 3087,91 | 100 |
| 3. | Lokale w budynku będącym w posiadaniu samoistnym gminy | 1 | 299,81 | 12 |
| 4. | Lokale mieszkalne w budynkach prywatnych będące we władaniu gminy | 1 | 379,80 | 12 |
| Ogółem: | | 59 | 18597,59 | 580 |

Tabela 2. Budynki stanowiące własność Gminy Miasto Sochaczew. Stan na dzień 31.12.2018 r.

| L.p. | Budynek ulica, numer | Liczba lokali mieszkalnych ogółem | Powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych w m ² | Wyposażenie w instalacje | | | | | Stan techniczny | Informacja o inwentaryzacji |
|------|----------------------|-----------------------------------|--|--------------------------|-----|------|------|--------|-----------------|-----------------------------|
| | | | | Wod | Kan | c.o. | c.w. | Elektr | | |
| 1. | Długa 21 | 8 | 241,09 | + | + | - | - | + | Średni | + |
| 2. | Długa 23 | 8 | 241,52 | + | + | - | - | + | Średni | + |
| 3. | Długa 25 | 8 | 241,47 | + | + | - | - | + | Średni | + |
| 4. | Długa 27 | 8 | 244,17 | + | + | - | - | + | Średni | + |
| 5. | Długa 29 | 8 | 242,97 | + | + | - | - | + | Średni | + |

| | | | | | | | | | | |
|---------------|-------------------------------|------------|-----------------|---|---|---|---|---|--------|---|
| 6. | Długa 31 | 12 | 264,54 | + | + | - | - | + | Średni | + |
| 7. | Fabryczna 1 | 9 | 315,11 | + | + | - | - | + | Średni | + |
| 8. | Al. 600-lecia 84 A | 8 | 289,90 | + | + | - | - | + | Średni | + |
| 9. | Al. 600-lecia 84 B | 8 | 294,33 | + | + | - | - | + | Średni | + |
| 10. | Al. 600-lecia 84 C | 20 | 704,71 | + | + | - | - | + | Średni | + |
| 11. | Al. 600-lecia 84 D | 14 | 445,32 | + | + | - | - | + | Średni | + |
| 12. | Al. 600-lecia 84 E | 30 | 901,42 | + | + | - | - | + | Średni | + |
| 13. | Al. 600-lecia 84 F | 24 | 761,75 | + | + | - | - | + | Średni | + |
| 14. | Janusza Korczaka 20 | 38 | 766,04 | + | + | - | - | + | Średni | + |
| 15. | Janusza Korczaka 20 A | 33 | 1471,92 | + | + | - | - | + | Średni | + |
| 16. | Janusza Korczaka 20 B | 33 | 1481,53 | + | + | - | - | + | Średni | + |
| 17. | Stanisława Staszica 72 | 2 | 63,87 | + | + | - | - | + | Średni | + |
| 18. | Stanisława Staszica 72A | 5 | 154,05 | + | + | - | - | + | Dobry | + |
| 19. | Juliana Ursyna Niemcewicza 17 | 4 | 120,05 | + | + | + | + | + | Dobry | + |
| 20. | Juliana Ursyna Niemcewicza 15 | 4 | 98,84 | + | + | + | + | + | Dobry | + |
| 21. | Warszawska 65 | 1 | 59,32 | + | + | - | - | + | Średni | + |
| 22. | Grunwaldzka 10 | 55 | 1372,16 | + | + | + | - | + | Średni | + |
| 23. | 15-go Sierpnia 106 D *) | 6 | 314,06 | + | + | - | - | + | Zły | + |
| 24. | 15-go Sierpnia 106 C | 15 | 420,12 | + | + | + | - | + | Średni | + |
| 25. | Płocka 30 | 10 | 385,94 | + | + | - | - | + | Średni | + |
| 26. | Fabryczna 4 | 30 | 1065,60 | + | + | + | + | + | Dobry | + |
| 27. | Fabryczna 4 A | 31 | 1222,87 | + | + | + | + | + | Dobry | + |
| 28. | Towarowa 6 | 24 | 645,40 | + | + | + | + | + | Dobry | + |
| Ogółem | | 456 | 14830,07 | | | | | | | |

*) budynek wysiedlony w 2018 r.

Tabela 3. Lokale mieszkalne Gminy Miasto Sochaczew w budynkach wspólnot mieszkaniowych. Stan na dzień 31.12.2018 r.

| L.p. | Adres budynku | Ogółem liczba lokali | Liczba lokali mieszkalnych gminy | Powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych gminy |
|------|--------------------------------------|----------------------|----------------------------------|---|
| 1. | 1 Maja 9 B | 80 | 2 | 99,00 |
| 2. | Władysława Reymonta 4 i 4A | 15 | 8 | 216,6 |
| 3. | Al. 600-lecia 5 | 49 | 3 | 49,09 |
| 4. | Kpt. W. Koscińskiego 4 | 30 | 1 | 44,80 |
| 5. | Kpt. W. Koscińskiego 5 | 50 | 3 | 80,45 |
| 6. | Długa 1 | 22 | 1 | 52,50 |
| 7. | Marszałka Józefa Piłsudskiego 16 A C | 79 | 8 | 286,40 |
| 8. | Senatorska 7 | 60 | 5 | 180,10 |
| 9. | Senatorska 9 | 25 | 1 | 34,50 |
| 10. | Senatorska 10 | 110 | 3 | 101,40 |
| 11. | Senatorska 14 | 60 | 4 | 134,20 |
| 12. | Senatorska 16 | 60 | 3 | 99,60 |
| 13. | Juliusza Słowackiego 3 | 16 | 1 | 24,60 |
| 14. | Juliusza Słowackiego 4 | 7 | 1 | 28,37 |
| 15. | Juliusza Słowackiego 5 | 18 | 1 | 37,00 |

| | | | | |
|---------------|----------------------------|------------|------------|----------------|
| 16. | Wojska Polskiego 41 | 18 | 1 | 17,33 |
| 17. | Władysława Broniewskiego 2 | 18 | 2 | 101,47 |
| 18. | Władysława Broniewskiego 3 | 18 | 2 | 89,00 |
| 19. | Adama Mickiewicza 2 | 18 | 1 | 36,00 |
| 20. | Adama Mickiewicza 4 | 18 | 1 | 36,00 |
| 21. | Topolowa 9,9 A | 16 | 13 | 296,43 |
| 22. | Grunwaldzka 8 | 63 | 9 | 254,68 |
| 23. | Grunwaldzka 12 | 40 | 1 | 56,20 |
| 24. | Al. 600-lecia 84 | 6 | 1 | 27,74 |
| 25. | Toruńska 10 | 12 | 5 | 203,23 |
| 26. | Stanisława Staszica 50 | 24 | 13 | 294,40 |
| 27. | Warszawska 54 | | 1 | 48,11 |
| 28. | Henryka Sienkiewicza 12 | 8 | 4 | 130,84 |
| 29. | Warszawska 58 | 17 | 1 | 27,87 |
| Ogółem | | 932 | 100 | 3087,91 |

Tabela 4. Budynki we władaniu samoistnym Gminy Miasto Sochaczew i dzierzawie. Stan na dzień 31.12.2018 r.

| Lp. | Budynek, ulica, numer | Liczba lokali mieszkalnych Ogółem | Powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych w m ² | Wyposażenie w instalacje | | | | | Stan techniczny |
|----------------|-----------------------|--------------------------------------|--|--------------------------|-----|------|------|--------|-----------------|
| | | | | Wod | Kan | c.o. | c.w. | Elektr | |
| 1. | ul. 15 Sierpnia 81 | 12 | 299,81 | + | + | - | - | + | Średni |
| 2. | ul. Trojanowska 64 | 12 | 379,80 | + | + | - | - | + | Dobry |
| Ogółem: | | 24 | 679,61 | | | | | | |

§ 3. 1. Prognoza dotycząca wielkości mieszkaniowego zasobu gminy w latach 2019-2025 uwzględnia wyłączenie z użytkowania 6 lokali w budynku 15-Sierpnia 106 D oraz planowaną sprzedaż 64 lokali mieszkalnych.

2. Gmina na dzień 31.12.2018 r. wydzieliła z zasobu 170 lokali socjalnych.

3. W zależności od bieżących potrzeb mieszkaniowych następować będzie przekwalifikowywanie najmu lokali mieszkalnych na najem socjalny i najmu socjalnego na najem lokali mieszkalnych.

Tabela 5. Prognoza wielkości zasobu mieszkaniowego w latach 2019-2025

| Lp. | Rok | Zasób ogółem | |
|-----|--------------------------|---------------|---|
| | | Liczba lokali | Powierzchnia użytkowa [m ²] |
| 1. | Stan na dzień 01.01.2019 | 580 | 18597,59 * |
| 2. | Stan na dzień 01.01.2020 | 570 | 18277 |
| 3. | Stan na dzień 01.01.2021 | 560 | 17957 |
| 4. | Stan na dzień 01.01.2022 | 550 | 17637 |
| 5. | Stan na dzień 01.01.2023 | 540 | 17317 |

| | | | |
|----|--------------------------|-----|-------|
| 6. | Stan na dzień 01.01.2024 | 530 | 16997 |
| 7. | Stan na dzień 01.01.2025 | 520 | 16677 |
| 8. | Stan na dzień 31.12.2025 | 510 | 16357 |

*) średnia pow. lokalu 32,06 m²

4. Zapotrzebowanie na lokale komunalne ustalone na podstawie wniosków złożonych przez mieszkańców gminy wynosi na dzień 31 grudnia 2018 roku:

- 1) 51 lokali mieszkalnych z przeznaczeniem do odpłatnego używania dla gospodarstw domowych o niskich dochodach;
- 2) 15 lokali z przeznaczeniem na najem socjalny z przeznaczeniem na realizację wyroków sądowych orzekających eksmisję.

Sprzedaż lokali

§ 4.1. Zakłada się kontynuację sprzedaży lokali będących własnością gminy na warunkach i zasadach określonych w ustawie z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali (Dz.U.2019.737 z późn. zm.) oraz ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r o gospodarce nieruchomościami (Dz.U.2018.2204 z późn. zm.) i stosownej uchwały Rady Miejskiej w Sochaczewie.

2. W okresie objętym programem planuje się sprzedaż lokali mieszkalnych położonych w budynkach wspólnot mieszkaniowych wymienionych w tabeli nr 3 – wg wniosków złożonych przez najemców lokali z uwzględnieniem obowiązujących bonifikat.

3. Gmina może przeznaczyć odzyskane wolne lokale w budynkach wspólnot mieszkaniowych do sprzedaży w drodze przetargu lub do zasiedlenia z listy oczekujących.

4. Przewiduje się przeznaczenie do sprzedaży kolejnych lokali mieszkalnych w budynkach stanowiących 100% własność gminy.

Tabela nr 6. Prognoza sprzedaży lokali

| Lp. | Rok | Ilość lokali | Powierzchnia użytkowa w m ² |
|---------------|------|--------------|--|
| 1. | 2019 | 10 | 320,59 |
| 2. | 2020 | 10 | 320,00 |
| 3. | 2021 | 10 | 320,00 |
| 4. | 2022 | 10 | 320,00 |
| 5. | 2023 | 10 | 320,00 |
| 6. | 2024 | 10 | 320,00 |
| 7. | 2025 | 10 | 320,00 |
| OGÓŁEM | | 70 | 2240,59 |

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali

§ 5.1. Potrzeby w zakresie remontów i modernizacji budynków oraz lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy określone są na podstawie ich stanu technicznego, zgodnie z zaleceniami wynikającymi z przeglądów technicznych, ekspertyz i nakazów organów zewnętrznych.

2. Decyzje w sprawie remontów oraz modernizacji będą podejmowane przez Burmistrza Miasta w granicach środków określonych corocznie w budżecie gminy.

3. Jako priorytetowe uznaje się remonty budynków mieszkalnych mające na celu zapewnienie bezpieczeństwa ludzi i mienia, a w dalszej kolejności inwestycje i remonty zmierzające do zachowania substancji mieszkaniowej wraz z instalacjami na prawidłowym poziomie technicznym oraz prace modernizacyjno-remontowe polegające na podnoszeniu standardu.

4. Dopuszcza się możliwość przeprowadzania remontów i modernizacji wskazanych do zasiedlenia lokali przez lokatorów we własnym zakresie, w tym w zamian za zaliczenie części poniesionych kosztów na poczet przyszłych opłat czynszowych, jednak nie więcej niż trzykrotność opłaty za czynsz.

Udział w remontach i modernizacjach w budynkach stanowiących współwłasność gminy ustalany jest na podstawie uchwał podejmowanych przez wspólnoty mieszkaniowe.

5. Potrzeby remontowe oraz plan remontowo-modernizacyjny zasobu gminy na lata 2019-2025 przedstawiają tabele: nr 7 i nr 8.

Tabela nr 7. Potrzeby remontowe budynków wynikające z przeprowadzonych przeglądów budowlanych

| L.p. | Adres budynku | Ilość lokali | Potrzeby remontowe budynków wynikające z przeprowadzonych przeglądów budowlanych |
|------|----------------------|--------------|--|
| 1. | Grunwaldzka 10 | 48 | Audyt obejmujący docieplenie ścian, stropu piwnic, poddasza Remont elewacji lub wykonanie termomodernizacji. Wymiana instalacji centralnego ogrzewania i wodno-kanalizacyjnej. |
| 2. | Al.600-lecia 84A | 8 | Zlikwidowanie nieszczelności przewodów wentylacyjnych i dymowych. Sprawdzenie ochrony cieplnej z opłacalnością docieplenia. |
| 3. | Al.600-lecia 84B | 8 | Sprawdzenie ochrony cieplnej z opłacalnością docieplenia. |
| 4. | Al.600-lecia 84 C | 20 | Zlikwidowanie nieszczelności przewodów wentylacyjnych i dymowych i rozwiązanie braku wentylacji w pomieszczeniach, gdzie są zainstalowane piece i kuchnie węglowe. Sprawdzenie ochrony cieplnej budynku z opłacalnością docieplenia. Wymiana drewnianej stolarki okiennej. |
| 5. | Al.600-lecia 84D | 14 | Opracowanie i wykonanie właściwej wentylacji pomieszczeń (zawilgocone i zagrzybione) oraz wykonanie właściwego podłączenia urządzeń do przewodów dymowych. Wymiana pękniętego pokrycia dachowego. Sprawdzenie ochrony cieplnej budynku z opłacalnością docieplenia. |
| 6. | Al.600-lecia 84E | 30 | Sprawdzenie ochrony cieplnej budynku. Wymiana stolarki okiennej. |
| 7. | Al.600-lecia 84F | 24 | Sprawdzenie ochrony cieplnej budynku. Wymiana drewnianej stolarki okiennej. |
| 8. | Długa 21 | 8 | Sprawdzenie ochrony cieplnej budynku z opłacalnością docieplenia. Wykonanie skutecznej izolacji przeciwwilgociowej pionowej. |
| 9. | Długa 23 | 8 | Sprawdzenie ochrony cieplnej budynku z opłacalnością docieplenia. |
| 10. | Długa 25 | 8 | Sprawdzenie ochrony cieplnej budynku z opłacalnością docieplenia. Wykonanie skutecznej izolacji przeciwwilgociowej pionowej. |
| 11. | Długa 27 | 8 | Sprawdzenie ochrony cieplnej budynku z opłacalnością docieplenia. Wykonanie skutecznej izolacji przeciwwilgociowej pionowej. Dokonanie naprawy elewacji szczytowej tylnej pod obróbkami blacharskimi. |
| 12. | Długa 29 | 8 | Sprawdzenie ochrony cieplnej budynku z opłacalnością docieplenia. |
| 13. | Długa 31 | 12 | Sprawdzenie ochrony cieplnej budynku z opłacalnością docieplenia. |
| 14. | Janusza Korczaka 20A | 33 | Malowanie elewacji z uzupełnieniem tynków oraz naprawą rys i pęknięć. |
| 15. | Janusza Korczaka 20B | 33 | Kontrola okresowa przewodów wentylacyjnych w lokalach (są zatykane) oraz uczulenie na wietrzenie pomieszczeń – zawilgoconie budynku z powodu niewłaściwej eksploatacji. |
| 16. | Janusza Korczaka 20 | 38 | Naprawa tynków na kominach oraz uzupełnienie ubytków czap kominowych, częściowe wykonanie nowych tynków kominów. Remont lub wymiana rur spustowych. |
| 17. | Niemcewicz 15 | 4 | Rozważenie wykonania ocieplenia ścian zewnętrznych. |
| 18. | Niemcewicz 17 | 4 | Rozważenie wykonania ocieplenia ścian zewnętrznych. |
| 19. | Staszica 72 | 2 | Wymiana pokrycia dachowego. Zalecane wykonanie szczegółowej oceny stanu technicznego konstrukcji dachu. |
| 20. | Fabryczna 1 | 9 | Wymiana drewnianej stolarki okiennej drzwiowej. |
| 21. | Fabryczna 4 | 30 | Naprawa pęknięcia wierzchniej warstwy elewacji. Ustalenie przyczyny nawilgacania ścian od strony wewnętrznej. |
| 22. | 15 Sierpnia 81 | 12 | Naprawa lub wymiana wyeksploatowanych drewnianych stopni schodowych. |

| | | | |
|-----|------------------|----|--|
| 23. | 15 Sierpnia 106c | 15 | Wg decyzji PINB – w trakcie jest postępowanie administracyjne w sprawie stanu technicznego budynku. Przedłożono ekspertyzę techniczną wykonaną w III.2019r. Remont budynku nieopłacalny. |
| 24. | Płocka 30 | 10 | Ustalenie przyczyny zawilgocenia ścian. Wykonanie tynku renowacyjnego do wys. 2 m. Malowanie elewacji z naprawą tynków. Wymiana drewnianych okienek strychowych. |
| 25. | Trojanowska 64 | 12 | Naprawa spękanych elewacji i uzupełnienie ubytków tynków. Miejscowe naprawy czap kominowych oraz uszkodzonych kominów ponad dachem. |

Stan na 27.02.2019 r.

6. Planowane koszty remontów w latach 2019-2025 przedstawia tabela nr 8.

Tabela nr 8. Rodzaje robót i koszty remontu w latach 2019-2025

| Lp. | Rodzaje robót | Koszty w tys. zł. w latach | | | | | | |
|-------|-----------------|----------------------------|------|------|------|------|------|------|
| | | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 |
| 1. | Lata | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 |
| 2. | Ogólnobudowlane | 250 | 250 | 250 | 250 | 250 | 250 | 250 |
| 3. | Awarie | 50 | 50 | 50 | 50 | 50 | 50 | 50 |
| Razem | | 300 | 300 | 300 | 300 | 300 | 300 | 300 |

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 6. 1. Działania podejmowane przez gminę w zakresie polityki czynszowej zmierzają do zminimalizowania dopłaty z budżetu gminy do utrzymania zasobu mieszkaniowego. Przychody z tytułu czynszów stopniowo powinny pokrywać nie tylko koszty bieżącego utrzymania zasobu, ale również zapewnić środki na remonty.

2. Najemcy lokali opłacają czynsz najmu ustalony według stawki bazowej za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu, z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających wartość użytkową lokalu, a w szczególności wyposażenie budynku i lokalu oraz ogólny stan techniczny budynku.

3. Stawka bazowa czynszu za najem określana jest w odrębnym zarządzeniu Burmistrza Miasta Sochaczewa.

4. Wysokość stawki bazowej czynszu ustala się na podstawie kalkulacji kosztów uwzględniając w szczególności koszty administrowania, konserwacji i utrzymania należytego stanu technicznego budynku, utrzymania pomieszczeń wspólnych, w tym opłaty za energię elektryczną związaną z oświetleniem klatek schodowych, piwnic, strychów i utrzymania zieleni.

5. Ze względu na stan techniczny, położenie lokalu i budynku oraz wyposażenie lokalu stosuje się zwwyżki stawki bazowej czynszu występujące z następujących tytułów:

Tabela 9. Czynniki podwyższające czynsz

| Lp. | Czynniki podwyższające czynsz | % |
|-----|---|---|
| 1. | Lokal w budynku z doprowadzonym gazem przewodowym | 5 |
| 2. | Lokal wyposażony w centralne ogrzewanie * | 5 |
| 3 | Lokal wyposażony w ciepłą wodę * | 5 |

*lokal znajdujący się w budynku posiadającym własną kotłownię lub zasilanym z sieci miejskiej albo wyposażony w piec gazowe i inne urządzenia na koszt wynajmującego.

6. Zniżki stawki bazowej czynszu występują z następujących tytułów:

Tabela 10. Czynniki obniżające czynsz

| Lp. | Czynniki obniżające czynsz | % |
|-----|--|----|
| 1. | Lokal bez urządzeń wodociągowych lub kanalizacyjnych | 5 |
| 2. | Lokal na IV i wyższej niż IV kondygnacji w budynku bez windy | 5 |
| 3. | Lokal posiadający wspólną kuchnię, łazienkę lub w.c. | 5 |
| 4. | Lokal bez centralnego ogrzewania | 5 |
| 5. | Lokal bez ciepłej wody | 5 |
| 6. | Lokal w budynku przeznaczonym do opróżnienia na podstawie decyzji PINB | 50 |

7. Suma udzielonych zniżek nie może przekraczać 50% stawki bazowej czynszu.

8. Wysokość czynszu za wynajem lokali w mieszkaniowym zasobie gminy powinna być kształtowana na poziomie:

- 1) zapewniającym utrzymanie budynków w stanie technicznym co najmniej nie pogorszonym;
- 2) umożliwiającym sprawne administrowanie zasobem;
- 3) uwzględniającym sytuację ekonomiczną społeczeństwa gminy.

§ 7. 1. Burmistrz Miasta Sochaczewa na wniosek najemcy lokalu wynajętego na czas nieoznaczony może stosować obniżki czynszu naliczonego według obowiązujących stawek w stosunku do najemców o niskich dochodach, których dochód w okresie trzech miesięcy poprzedzających miesiąc złożenia wniosku o obniżenie czynszu nie przekracza progów dochodowych określonych w uchwale w sprawie zasad wynajmowania lokali i pomieszczeń wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasto Sochaczew.

2. Za dochód uprawniający do obniżki czynszu uważa się dochód w rozumieniu przepisów o dodatkach mieszkaniowych.

3. Obniżki czynszu, o których mowa w ust. 1 mogą być udzielane najemcom na okres 12 miesięcy.

4. W przypadku utrzymywania się niskiego dochodu, na wniosek najemcy właściciel może zastosować obniżkę czynszu przez kolejny okres 12 miesięcy.

Okresowa weryfikacja spełniania przez najemcę kryterium wysokości dochodu

§ 8. 1. Najemcy lokali mieszkalnych, z którymi zawarto umowy najmu na czas nieoznaczony po dniu 21 kwietnia 2019 r. podlegają co 3 lata weryfikacji spełniania kryterium wysokości dochodu uzasadniającego oddanie w najem zajmowanego lokalu.

2. Wysokość dochodu osiąganego przez gospodarstwo domowe najemcy stanowi podstawę do ustalenia nowej wysokości czynszu najmu zajmowanego przez najemcę lokalu. Najemca zobowiązany jest do złożenia, w terminie miesiąca od otrzymania wezwania, deklaracji o wysokości dochodów za okres 3 miesięcy poprzedzających jej złożenie, dotyczącej osób będących członkami gospodarstwa domowego w dniu składania tych dokumentów.

3. W przypadku nie złożenia deklaracji, o której mowa w ust. 2, czynsz za lokal zajmowany przez najemcę ulega podwyższeniu do kwoty 4% wartości odtworzeniowej w skali roku.

4. Wysokość czynszu oblicza się zgodnie z art. 21 c ust.5 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (t.j. Dz.U.2019.1182 z późn. zm.).

5. Do zachowania dotychczasowej wysokości stawki czynszu przyjmuje się wysokość dochodu gospodarstwa domowego w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego uzasadniającą oddanie w najem lokalu, zgodnie z zasadami wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasto Sochaczew.

6. Maksymalna wysokość czynszu ustalona zgodnie z ust. 4, nie powinna przekraczać w skali roku 4 % wartości odtworzeniowej lokalu.

7. Termin wypowiedzenia wysokości czynszu, o którym mowa w ust. 4, wynosi 3 miesiące.

8. Wypowiedzenia wysokości czynszu dokonuje się w formie pisemnej pod rygorem nieważności.

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy

§ 9. 1. Lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasto Sochaczew zarządza jednostka budżetowa gminy – Zakład Gospodarki Komunalnej w Sochaczewie.

2. Zadania z zakresu zarządu mieszkaniowym zasobem gminy obejmują w szczególności:

1) zapewnienie najemcom lokali podstawowych warunków mieszkaniowych;

2) remonty, konserwacje i modernizacje lokali i budynków;

3) utrzymywanie w nie pogorszonym stanie technicznym nieruchomości oraz znajdujących się w nich urządzeń komunalnych;

4) prowadzenie spraw związanych z najmem lokali poprzez zawieranie umów najmu, naliczanie i pobieranie opłat za czynsz i inne usługi wynikające z najmu lokali mieszkalnych;

5) windykacja i analiza należności.

3. W okresie objętym niniejszym programem nie zakłada się zmiany sposobu zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej

§ 10. 1. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej będą wpływy z tytułu czynszów za wynajem lokali mieszkalnych i użytkowych.

2. Różnica pomiędzy dochodami z najmu, a faktycznymi kosztami bieżącego utrzymania budynków i lokali oraz ich remontów pokrywana będzie z budżetu gminy.

3. Szczegółowy plan rzeczowo-finansowy remontów i modernizacji mieszkaniowego zasobu gminy sporządzany będzie corocznie przez zarządcę i przedstawiany Burmistrzowi do zatwierdzenia.

§ 11. 1. Na wysokość kosztów w kolejnych latach składać się będą głównie koszty bieżącej eksploatacji lokali i budynków, koszty planowanych remontów budynków i lokali oraz koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli.

2. Wysokość kosztów utrzymania gminnego zasobu mieszkaniowego 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 przedstawia tabela nr 11.

Tabela 11. Zestawienie planowanych wpływów i kosztów utrzymania gminnego zasobu mieszkaniowego w latach 2019 – 2025

| Lp. | Koszty i wpływy w poszczególnych latach w PLN | PLAN | | | | | | | Ogółem |
|-----|---|---------|---------|---------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| | | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | |
| 1. | Wpływy z gospodarki mieszkaniowej ZGK | 925 200 | 951 400 | 979 000 | 1 008 000 | 1 038 400 | 1 070 300 | 1 103 800 | 7 076 100 |

| | | | | | | | | | |
|----|--|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|-----------|
| | | | | | | | | | |
| 2. | Wpływy z lokali najmu i dzierżawy lokali użytkowych | 504 000 | 512 000 | 520 000 | 528 000 | 536 000 | 544 500 | 533 200 | 3 677 700 |
| 3. | Wpływy gminy ze sprzedaży mieszkań dla najemców | 32 000 | 20 000 | 21 000 | 22 000 | 23 000 | 24 000 | 25 000 | 167 000 |
| 4. | Wpływy gminy ze sprzedaży mieszkań w drodze przetargów | 100 000 | 110 000 | 120 000 | 130 000 | 140 000 | 150 000 | 160 000 | 910 000 |
| 1. | Koszt planowanych remontów | 300 000 | 300 000 | 300 000 | 300 000 | 300 000 | 300 000 | 300 000 | 2 100 000 |
| 2. | Koszty właścicielskie | 233 100 | 230 000 | 220 000 | 210 000 | 200 000 | 190 000 | 180 000 | 1 463 100 |
| 3. | Koszty eksploatacji budynków ZGK | 162 000 | 192 000 | 222 000 | 252 000 | 282 000 | 312 000 | 342 000 | 1 764 000 |

Działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy

§ 12. 1. W celu poprawy efektywności gospodarowania zasobem gmina będzie dążyć do:

- 1) preferencyjnej sprzedaży wszystkich lokali, znajdujących się w budynkach wspólnot mieszkaniowych z uwzględnieniem aktualnych bonifikat;
- 2) zamian lokali pomiędzy najemcami;
- 3) ustalenia czynszów na poziomie umożliwiającym pełne pokrycie kosztów bieżącej eksploatacji budynków i lokali oraz kosztów bieżących remontów, poprawy warunków technicznych i standardu lokali mieszkaniowych;
- 4) racjonalnego gospodarowania środkami z budżetu gminy przeznaczonymi na finansowanie gospodarki mieszkaniowej;
- 5) popierania wszystkich form budownictwa mieszkaniowego;
- 6) kształtowania odpowiedniej polityki przestrzennej ułatwiającej budownictwo mieszkaniowe;
- 7) weryfikacji umów najmu i wypowiedzanie ich najemcom, którzy mają zaspokojone potrzeby mieszkaniowe;
- 8) likwidacji dysproporcji pomiędzy powierzchnią lokali mieszkalnych zajmowanych przez lokatorów zasobów komunalnych, liczbą osób w nich zamieszkałych a dochodami ich gospodarstw domowych i możliwościami bieżącego regulowania opłat;
- 9) umożliwienia lokatorom posiadającym zadłużenie z tytułu czynszu lub innych opłat zamiany posiadanego lokalu na lokal mniejszy o niższym standardzie i o niższym czynszu;
- 10) dbałości o istniejący zasób mieszkaniowy poprzez poprawę jego stanu technicznego.

2. Gmina będzie kontynuować możliwość oddłużania lokali mieszkalnych, wdrażając nowe programy ułatwiające uregulowanie zadłużenia za korzystanie z mieszkaniowego zasobu gminy. Podejmowane przez gminę działania mające na celu oddłużenie lokali mieszkalnych przyniosły pozytywne rezultaty w postaci zmniejszenia wymagalnych należności (tabela 12).

Tabela 12. Analiza należności Zakładu Gospodarki Komunalnej w Sochaczewie

| Rok | Zaległość podstawowa | Koszty upomnienia | Odsetki | Razem | Wymagalne |
|------|----------------------|-------------------|--------------|--------------|--------------|
| 2012 | 2 888 972,06 | 20 545,29 | 1 775 036,44 | 4 684 553,79 | 4 592 926,02 |
| 2013 | 2 690 890,61 | 22 299,97 | 1 799 824,48 | 4 513 015,06 | 4 429 762,81 |
| 2014 | 2 661 054,26 | 22 354,94 | 1 824 196,80 | 4 507 606,00 | 4 368 859,58 |
| 2015 | 2 661 260,29 | 25 216,87 | 1 816 812,37 | 4 503 289,53 | 4 379 233,21 |
| 2016 | 2 484 242,86 | 24 712,97 | 1 754 936,77 | 4 263 892,60 | 4 209 557,52 |
| 2017 | 2 263 092,00 | 22 041,35 | 1 202 851,59 | 3 487 984,94 | 3 432 396,78 |
| 2018 | 2 202 695,43 | 20 326,18 | 1 185 382,97 | 3 408 404,58 | 3 359 532,22 |

3. W przypadku powstania zaległości w opłatach z tytułu najmu podejmowane będą następujące działania:

- 1) dochodzenie zaległości zgodnie z obowiązującym regulaminem windykacji należności z tytułu opłat za lokale;
- 2) proponowanie pomocy w ubieganiu się o dodatek mieszkaniowy;
- 3) niezwłoczne wypowiedzenie umowy najmu na podstawie przepisów ustawy o ochronie praw lokatorów, gdy wszelkie działania zawiodą;
- 4) egzekwowanie należności wraz z pozwami o eksmisję na drodze postępowania sądowego.

4. Gmina będzie wypłacała osobom uprawnionym dodatki mieszkaniowe, pod warunkiem spełnienia kryteriów szczegółowo określonych przez ustawodawcę przepisami ustawy o dodatkach mieszkaniowych z dnia 21 czerwca 2001 r. (Dz. U.2017.180 z późn. zm.).

5. W ramach w/w zadania Miejski Ośrodek Pomocy Społecznej ściśle współpracuje z zarządcami budynków mieszkalnych. Informacje o sposobie i warunkach otrzymania dodatku mieszkaniowego umieszczane są na stronach internetowych zarządców, właścicieli nieruchomości i Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej. Dzięki współpracy z pracownikami socjalnymi i asystentami rodzin wszelkie informacje w sprawach dodatku mieszkaniowego docierają bezpośrednio do osób ubiegających się o wsparcie z Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej. Pracownicy socjalni monitorują gospodarstwa domowe, informują podopiecznych o możliwościach uregulowania swojej sytuacji mieszkaniowej poprzez zamianę lokalu, złożenie wniosku o obniżkę czynszu, o rozłożenie na raty, odpracowanie lub umorzenie zaległości czynszowych. Przewiduje się, że liczba osób ubiegających się o dodatek mieszkaniowy nadal będzie spadała.

Postanowienia końcowe

§ 13. W sprawach nieuregulowanych niniejszym programem mają zastosowanie przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (t.j. Dz.U.2019.1182 z późn. zm.) oraz przepisy ustawy dnia 23 kwietnia 1964 r. - Kodeks Cywilny (t.j. Dz.U.2019.1145).

WÓJCIOWOBNICZĄCY
RADA MIEJSKIEJ

Sylwester Kaczmarek