



Wieloletni
Program Gospodarowania Mieszkaniowym
Zasobem Gminy Miasto SIERADZ
w latach 2005 – 2010
(CZĘŚĆ OPISOWA)

Opracowanie wykonane przez:
Ogólnopolskie Stowarzyszenie Ekspertyz
i Analiz Nieruchomości
z siedzibą w Katowicach
Hanna Skoczyła
Teresa Pajor

Sieradz, kwiecień/maj 2005r.

Uwagi wstępne- wprowadzenie do uchwały

Sieradz w liczbach

Sieradz to 45 – tysięczne miasto leżące u brzegu rzeki Warty, spełniające rolę ważnego ośrodka administracyjno – gospodarczego w zachodniej części województwa łódzkiego. Przez miasto przebiegają dwie drogi krajowe nr 14 i droga krajowa nr 12. W odległości 60km od miasta znajduje się Port Lotniczy Łódź – Lublinek. Do Warszawy, Poznania, Wrocławia czy aglomeracji śląskiej – dużych miast i rynków zbytu – jest z Sieradza nie dalej niż 200km. Od Łodzi odległość ta to zaledwie 60km.

To korzystne położenie w przyszłości ma ulec dalszej poprawie. Głównie za sprawą budowy drogi ekspresowej S – 8.

Powierzchnia Sieradza wynosi 51,22 km², co stanowi 3,5% powierzchni powiatu sieradzkiego.

Na koniec 2004 roku liczba ludności wynosiła 44,5 tys. osób, co sytuuje Sieradz na jedenastym miejscu wśród miast województwa łódzkiego. Wraz ze wzrostem liczby mieszkańców wzrósł również wskaźnik gęstości zaludnienia z 796 osób na km² w 1989r. do 875 osób na km² w 2002 roku. Mimo to jest on o ponad połowę niższy od średniej wartości dla miast całego województwa.

Jedną z podstawowych kategorii opisującą daną populację jest podział na ludność wg ekonomicznych grup wieku. W jego ramach możemy wyróżnić ludność w wieku przedprodukcyjnym – kobiety i mężczyźni w wieku 0 – 17 lat, ludność w wieku produkcyjnym – kobiety w wieku 18 – 59 lat i mężczyźni w wieku 18 – 64 lat oraz ludność w wieku poprodukcyjnym – kobiety w wieku 60 lat i więcej oraz mężczyźni w wieku 65 lat i więcej. W 2003 roku liczba osób pracujących w Sieradzu ogółem wynosiła 12587; z czego w sektorze publicznym zatrudnionych było 6471 osób, zaś w sektorze prywatnym 6116.

W grupie osób pracujących 6570 kobiet i 6017 mężczyzn.

Ważną kategorią przy analizie rynku pracy jest podział ludności na aktywną i nieaktywną zawodowo. Do pierwszej grupy zaliczają się osoby pracujące (15 – 64 lat) oraz bezrobotni (15 – 64 lat). Osoby przed 15 i po 64 roku życia ujmowane są jako nieaktywne zawodowo. W latach 1989 – 2002 w Sieradzu nastąpił niewielki wzrost liczby osób aktywnych zawodowo z 20,3 tys. do 20,8 tys., tj. o 2,4%. W tym samym czasie w pozostałych miastach województwa zanotowano średnio spadek o 5,9% a w całym województwie spadek o 11,5%.

Liczba bezrobotnych w Sieradzu wynosiła na 31 grudnia 2004 roku 4186 osób (3130 w wieku 18 – 44 lata), z czego kobiet bezrobotnych było 2051, a mężczyzn 2135.

Współczesny Sieradz jest średniej wielkości miastem, będącym centrum administracyjno – gospodarczym powiatu sieradzkiego. Jednym z nadrzędnych celów rozwoju Sieradza jest stymulacja wzrostu znaczenia i rozwoju gospodarczego w oparciu o potencjał lokalny, tradycje, stopień dotychczasowego zagospodarowania przestrzennego oraz powstanie w regionie nowych rozwiązań i połączeń komunikacyjnych generujących korzystne dla miasta nowe rodzaje działalności gospodarczej i inwestycyjnej.

Dziś na gospodarczej mapie miast znalazło swoje miejsce ponad 3700 podmiotów prowadzących działalność gospodarczą.

Na przełomie roku 1999 i 2000 Rada Miasta Sieradz uchwaliła dwa bardzo ważne dokumenty: Strategię Rozwoju Sieradza do 2010 roku oraz Studium Uwarunkowań Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Sieradza, które wyznaczają podstawowe kierunki rozwoju miasta na najbliższe lata. Kierunki te dotyczą m.in. rozwoju zabudowy mieszkaniowej, funkcji produkcyjno usługowych i rozwoju terenów rekreacyjnych.

Wynika z nich, iż najkorzystniejsze dla rozwoju zabudowy mieszkaniowej, stanowiącej jeden z największych komponentów struktury przestrzennej miasta, są obszary położone w jego południowo – zachodniej części. Budowę osiedli o zabudowie wielorodzinnej należy kontynuować na osiedlach Klonowe II i za Szpitalem, a jednorodzinnej w kwartale ulic Jana Pawła – Grzesika i Piwnika oraz rejonie między ulicą POW a Reymonta.

Jako nowy rodzaj zabudowy w mieście wyznacza się rejon lokalizacji zabudowy rezydencjonalnej z zachodniej części miasta, w sąsiedztwie projektowanego zbiornika retencyjnego Smardzew.

Rozpoczęcie prac nad formułowaniem wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasto Sieradz poprzedziła analiza możliwości zaspokajania potrzeb mieszkaniowych przez gminę oraz dyskusja nad sposobem realizacji tego zadania.

Konstytucja RP (art. 75) oraz ustawa o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego nakłada na gminy obowiązek tworzenia warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej (art. 4

ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U.z 2005r. nr 31 poz.266). Realizacja tego zadania powinna umożliwić mieszkańcom swobodne pozyskiwanie mieszkań o standardzie zapewniającym właściwy poziom warunków życiowych oraz kosztach nabycia i eksploatacji odpowiadających ich możliwościom finansowym. Działania gminy zatem winny być kierowane tak do gospodarstw domowych posiadających tytuł prawny do lokalu mieszkalnego (najemcy, właściciele), jak i do osób, rodzin nie posiadających mieszkania (mieszkających „kątem” przy rodzinie lub podnajmujących pokoje w różnych zasobach). Obejmować zatem winny bardzo zróżnicowane pod względem dochodowym grupy ludności (od budujących luksusowe rezydencje po bezrobotnych).

Przykładowo, działania te można pogrupować w sposób następujący:

- Udostępnianie terenów budowlanych poprzez:
 - odpowiednie zapisy w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, preferujące budownictwo mieszkaniowe,
 - rozwój sieci uzbrojenia miejskiego i infrastruktury komunikacyjnej,
 - finansowanie lub współfinansowanie z dotacji Unii Europejskiej oraz ze środków budżetowych budowy infrastruktury technicznej, towarzyszącej nowym inwestycjom mieszkaniowym oraz rozwoju i uzupełnienia infrastruktury istniejącej zabudowy mieszkaniowej (przykładem takich działań są programy Lokalnych Inicjatyw Inwestycyjnych realizowane w różnych miastach).
 - sprzedaż lub oddanie w wieczyste użytkowanie gminnych terenów budowlanych w drodze przetargów, również ograniczonych .
 - pozyskiwanie prywatnych inwestorów do budowy obiektów kubaturowych w tym wielorodzinnych budynków mieszkalnych.
- Działania organizacyjne, polegające na:
 - uproszczeniu procedur wydawania decyzji ustalających warunki zabudowy i zagospodarowania terenu, oraz decyzji o pozwoleniu na budowę dla inwestycji mieszkaniowych,
 - występowaniu do wojewody z wnioskami o komunalizację terenów budowlanych na terenie gminy, będących własnością Skarbu Państwa,

- prowadzeniu procedur zmierzających do wykupu i scalania gruntów budowlanych.
- Tworzenie własnego stałego zasobu mieszkaniowego – dla realizacji ustawowych obowiązków gminy w zakresie dostarczania lokali socjalnych i zamiennych, jak i udzielanie pomocy mieszkaniowej gospodarstwom domowym o niskich dochodach, uprawnionym do takiej pomocy, wg zasad określonych w uchwale Rady Miasta.
- Utrzymywanie mieszkaniowego zasobu gminy na zadawalającym poziomie technicznym, funkcjonalnym i estetycznym pomimo niewystarczających środków, pochodzących głównie z czynszów; pośrednio jest to element wspomaganie części mieszkańców miasta (niekoniecznie najbiedniejszych) ze środków finansowych gminy.
- Wspomaganie utrzymania zasobów stanowiących współwłasność miasta poprzez:
 - udzielanie finansowanie z budżetu miasta remontów budynków wspólnot mieszkaniowych (dążenie do zminimalizowania skutków nieprzemysłanej prywatyzacji mieszkaniowego zasobu gminy),
 - wypłacanie dodatków mieszkaniowych.

Proces udostępniania terenów budowlanych w mieście, jak i działania organizacyjne, powinny być skierowane do wszystkich inwestorów realizujących budownictwo mieszkaniowe. Efektem takich działań będzie zwiększenie podaży mieszkań, jak również pewne obniżenie kosztów budowy. Jest to więc pomoc udzielana tym osobom, które chcą w gminie mieszkanie kupić lub wynająć. Obejmuje ona nie tylko członków wspólnoty samorządowej, ale również potencjalnych kandydatów na mieszkańców i nie zależy od zamożności adresatów pomocy.

Taki sposób wydawania środków publicznych jest oczywiście zgodny z szeroko pojętym interesem gminy, bo tworzy nowe miejsca pracy i to nie tylko w budownictwie. Nie podnosi natomiast jej zamożności, gdyż podatki od nieruchomości bez względu na ich wartość, są wciąż niskie, a napływ nowych mieszkańców, nawet o wysokich dochodach, przynosi także obciążenia dla gospodarki komunalnej (np. poprzez wzrost liczby samochodów) nie równoważąc ich przez wpływy z podatków od osób fizycznych.

Proces wspomaganie mieszkańców poprzez dofinansowanie ponoszonych przez nich wydatków mieszkaniowych skierowany jest z kolei do osób ubogich, o ściśle określonych dochodach, ale o już zaspokojonych potrzebach mieszkaniowych. Nie tworzy on nowych mieszkań, jedynie zapobiega ich utracie na skutek potrzeby eksmisji.

Natomiast dla rodzin i osób o niezaspokojonych potrzebach mieszkaniowych i niskich dochodach najistotniejszy jest kształtowany przez gminę proces tworzenia lub współtworzenia zasobów mieszkaniowych, które następnie będą udostępniane wyżej wspomnianym.

Przedstawione powyżej różne sposoby realizacji zadania własnego gminy, jakim jest tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych gminy, powinny wynikać ze strategii gminy i być rozpisane w postaci programów średniookresowych. Są to programy stanowiące ostatni etap realizacji ustaleń strategii, a tym samym podstawę do opracowania kolejnych, rocznych planów realizacyjnych oraz planowania wydatków budżetowych gminy. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy jest w zasadzie takim właśnie średniookresowym programem lokalnej strategii mieszkaniowej.

Obowiązki władz samorządowych w dziedzinie mieszkalnictwa sprecyzowane zostały w ustawach:

Przepisy ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym stanowią, iż: zaspokajanie zbiorowych potrzeb wspólnoty należy do zadań własnych gminy. W szczególności zadania własne obejmujące sprawy:

1. ładu przestrzennego, gospodarki terenami i ochrony środowiska,
2. pomocy społecznej, w tym ośrodków i zakładów opiekuńczych,
3. komunalnego budownictwa mieszkaniowego”.

W Art. 4. ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego z dnia 21 czerwca 2001 roku ponownie zapisano: „Tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej jest zadaniem własnym gminy”. Celem realizacji zadań w tym zakresie, opracowany został niniejszy wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Sieradz. Program powstał w wyniku współpracy Urzędu Miasta i Przedsiębiorstwa Komunalnego Spółka z o.o.

Mieszkaniowy zasób gminy

Gmina wykonuje swoje zadania w zakresie tworzenia warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wykorzystując mieszkaniowy zasób gminy lub w inny sposób np.: poprzez tworzenie warunków dla inwestycji mieszkaniowych, współpracę z gminami ościennymi.

Ustawa o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego nałożyła na gminy obowiązek uchwalenia wieloletnich programów gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na co najmniej pięć kolejnych lat.

Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasto Sieradz zawiera prognozy działań Gminy w latach 2005-2010 zmierzających do pozyskiwania lokali mieszkalnych do mieszkaniowego zasobu oraz działań nakierowanych na poprawę stanu technicznego i standardu zasobu mieszkaniowego.

Środki finansowe na utrzymanie mieszkaniowego zasobu Gminy i poprawę jego stanu technicznego to przychody z czynszów za lokale mieszkalne oraz dodatkowe środki finansowe pochodzące z budżetu Gminy.

Ogólny stan techniczny mieszkaniowego zasobu Gminy Miasto Sieradz winien ulegać systematycznej poprawie w miarę dostosowywania stawek czynszu do poziomu odzwierciedlającego rzeczywiste nakłady na utrzymanie budynków.

Zaległości remontowe winny być realizowane poprzez skuteczniejsze działania zarządzającego zasobem i jego zaangażowanie w zakresie bieżących remontów zasobu. Mając na uwadze bezpieczeństwo użytkowników lokali mieszkalnych zarządca powinien kierować się priorytetami wynikającymi z okresowych przeglądów technicznych, ekspertyz oraz protokołów pokontrolnych i nakazów instytucji zewnętrznych.

Celem polityki remontowej jest wytyczenie zasadniczych kierunków w dziedzinie remontów mieszkaniowego zasobu Gminy, a także stworzenie ram działalności dla jednostek organizacyjnych odpowiedzialnych za stan techniczny zasobu oraz poziom świadczonych usług w zakresie mieszkalnictwa, pozwalających na optymalizację wydatkowania ograniczonych środków finansowych. Potrzeby remontowe określone na podstawie stanu technicznego budynków realizowane będą w ramach środków przeznaczonych na utrzymanie mieszkaniowego zasobu w kolejnych latach.

Założenie standardów jakim powinien odpowiadać mieszkaniowy zasób Gminy Miasto Sieradz

Okresowe przeglądy w zakresie wymaganym przez prawo budowlane i inne przepisy dotyczące bezpieczeństwa użytkowania lokali, dokonywane przez administratorów zasobu nie są wystarczające do określenia aktualnego standardu budynku mieszkalnego, gdyż polegają one na ocenie tylko niektórych elementów budynku. Prawidłowe zbilansowanie potrzeb remontowo-modernizacyjnych wymaga ustawienia standardów docelowych, które będzie można osiągnąć na przestrzeni lat.

Zakładany standard budynku:

1. Instalacja gazowa o potwierdzonej szczelności, badania kontrolne co rok.
2. Sprawna instalacja odgromowa, badania kontrolne co 5 lata.
3. Elementy konstrukcji budynku bez zagrożeń, badania kontrolne co 5 lat.
4. Elewacja bez ubytków tynków i okładzin, odnawiana nie rzadziej niż co 10 lat.
5. Sprawna instalacja elektryczna przystosowana do aktualnych zwiększonych obciążeń sprzętem gospodarstwa domowego, badania kontrolne co 5 lat.
6. Sprawne przewody dymowe, spalinowe i wentylacje, badania kontrolne co rok.
7. Malowanie klatki schodowej wraz z oknami i drzwiami nie rzadziej niż co 7 lat.
8. Kompletne i zakonserwowane obróbki blacharskie i elementy odwodnienia dachów.
9. Sprawne zamki i domofony w wejściu głównym.

Zakładany standard lokalu mieszkalnego:

1. Sprawne i odpowiednie do kubatury lokalu źródła ciepła
2. Sprawna wentylacja w kuchni i łazience.
3. Sprawna stolarka okienna i drzwiowa.
4. Sprawne instalacje gazowe i elektryczne.
5. Wyposażenie lokalu w pomieszczenia sanitarne (w.c. łazienka).

Lokale mieszkalne w zasobie Gminy Miasto Sieradz wynajmowane są na czas nieoznaczony i czas oznaczony. Gmina w miarę posiadanych środków finansowych stwarza warunki dla realizacji nowych inwestycji mieszkaniowych w celu pozyskiwania lokali mieszkalnych.

Od 10 lipca 2001 roku tj. po wejściu w życie ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U Nr 31, poz.266 z 2005r.) w sytuacji gdy Gmina Miasto Sieradz posiada niewielki zasób lokali socjalnych koniecznym jest założenie w planach inwestycyjnych budowy lub adaptacji budynku mieszkalnego z lokalami przeznaczonymi na lokale socjalne. Potrzeba taka wynika z obowiązku zapewnienia przez gminę lokali socjalnych osobom, wobec których sąd orzekł eksmisję z jednoczesnym przyznaniem prawa do otrzymania lokalu socjalnego – art. 14 w/cytowanej ustawy.

Krąg osób uprawnionych do otrzymania lokalu socjalnego, ustawodawca określił w art.14 ust. 4 ustawy o ochronie praw lokatorów

Osobami tymi są:

- kobiety w ciąży,
- małoletni, niepełnosprawni w rozumieniu przepisów z dnia 29 listopada 1990 r. o pomocy społecznej (Dz. U. z 1998 r. Nr. 64, poz. 414, Nr 106, poz. 668, Nr 117, poz. 756, Nr 162, poz. 1118 i poz. 1126, z 1999 r. Nr 20, poz. 170, Nr 79, poz. 885 i Nr 90, poz. 1101 oraz

z 2000 r. Nr 19, poz. 238, Nr 12, poz. 136 i Nr 19, poz. 238) lub ubezwłasnowolnieni oraz sprawujący nad taką osobą opiekę i wspólnie z nią zamieszkałą,

- obłożnie chorzy,
- emeryci renciści spełniający kryteria do otrzymania świadczenia z pomocy społecznej,
- osoby posiadające status bezrobotnego,
- osoby spełniające przesłanki określone przez radę gminy w drodze uchwały – chyba, że osoby te mogą zamieszkać w innym lokalu niż dotychczas używany.

W przypadku nie wywiązywania się przez Gminę z obowiązków zapewnienia lokali socjalnych nałożonych przez ustawodawcę, Gmina narażona zostanie na roszczenia odszkodowawcze. Zgodnie bowiem z art. 18 ust. 4 ustawy o ochronie praw lokatorów, właścicielom przysługuje roszczenie odszkodowawcze od gminy w wysokości odpowiadającej różnicy między odszkodowaniem równym czynszowi, jaki właściciel może otrzymać z tytułu najmu, a odszkodowaniem do płacenia którego jest obowiązany lokator, jeżeli nadal zamieszkuje w lokalu właściciela.

Na podstawie zgromadzonych dotychczas dokumentów można przewidzieć, że w niedługim czasie z roszczeniem odszkodowawczym przeciwko Gminie wystąpią właściciele, wobec których Gmina nie wywiązała się z obowiązku zrealizowania orzeczeń eksmisyjnych poprzez dostarczenie uprawnionym lokalu socjalnego.

W polityce gospodarowania swoim zasobem mieszkaniowym Gmina musi również uwzględnić konieczność wykorzystania jego części na lokale zamiennne a także zaspokajając potrzeby mieszkaniowe gospodarstw domowych mających nie zaspokojone potrzeby mieszkaniowe i osiągających dochody na poziomie uniemożliwiającym rozwiązanie problemu mieszkaniowego we własnym zakresie.

Obowiązek dostarczenia lokali zamiennych jednoznacznie wynika z zapisów ustawowych.

Największe jednak oczekiwania społeczne w przedmiocie pomocy Miasta w rozwiązaniu problemów mieszkaniowych dotyczą rodzin nie posiadających własnego mieszkania i osiągających tak niskie dochody, że uzyskanie mieszkania bez pomocy Miasta jest dla nich niemożliwe. Aktualnie pomocy Gminy z tych powodów oczekuje ok. 132. wnioskodawców.

Wobec ustawowo nałożonych na Gminę obowiązków zabezpieczenia lokali socjalnych, lokali zamiennych oraz w celu sprostania przynajmniej w dostatecznym stopniu oczekiwaniom społecznym w zakresie uzyskania własnego mieszkania, Gmina przewiduje powiększenie własnego zasobu mieszkaniowego.

Gmina decydując się na realizację budownictwa mieszkaniowego musi uwzględnić normy obowiązujące i przyjęte w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowania (Dz. U. z 2002r.z późn.zm.). Zgodnie bowiem z tymi rozwiązaniami prawnymi, mieszkanie w budynku wielorodzinnym powinno spełniać wymagania dotyczące pomieszczenia przeznaczonego na pobyt ludzi, niezależnie czy będzie przeznaczone na lokal socjalny czy też wynajmowane na czas nie oznaczony. Jedynym zatem dopuszczalnym kryterium zakwalifikowania lokalu jako lokalu socjalnego może być oferowana przez Gminę powierzchnia pokoi w stosunku do ilości osób w kierowanej do tego lokalu rodzinie

Zasiedlanie budynków zarówno rodzinami uprawnionymi do lokali socjalnych jak również do lokali, których najem nawiązywany jest na czas nie oznaczony, ma społeczne uzasadnienie. Doświadczenia bowiem 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 najemcom tych lokali uczestniczenie w normalnym życiu społecznym oraz stworzy dla nich szanse życiowe na poprawę swojego statusu i umożliwi im integrację społeczną.

Tworzenie osiedli budownictwa socjalnego skutkuje protestami właścicieli lub mieszkańców sąsiednich nieruchomości, często uniemożliwiając albo często spowalniając procedury uzyskania warunków zabudowy i zagospodarowania terenu oraz pozwolenia na budowę.

Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych

Obowiązujące obecnie przepisy gminne umożliwiają najemcy lokalu nabycie własności zajmowanego przez siebie lokalu po preferencyjnej cenie. Budynek, z lokalami stanowiącymi przedmiot odrębnej własności tworzy wspólnotę mieszkaniową. Zasady zarządzenia budynkami wspólnot mieszkaniowych określają właściciele lokali.

Praktyka wskazała, że znaczne rozproszenie udziałów Gminy we wspólnotach mieszkaniowych i innych współwłasnościach skutkuje zwiększeniem kosztów utrzymania mieszkaniowego zasobu. Podejmowanie działań polegających na wyprowadzeniu własności Gminy z budynków wspólnot mieszkaniowych pozwoli między innymi na zmniejszenie kosztów utrzymania mieszkaniowego zasobu Gminy. Ograniczenie ilości wspólnot z udziałem Gminy Miasto Sieradz jest uzasadnione faktem, że gospodarowanie (ustalenie priorytetów remontowych, wysokości zaliczek na utrzymanie nieruchomości wspólnej, uchwalenie planów gospodarczych) gminnymi udziałami w budynkach należących do wspólnot mieszkaniowych nie zależy wyłącznie od woli Gminy albowiem są sytuacje - o których mowa w art.23 ust.2a ustawy o własności lokali – kiedy to Gmina ma jeden głos przy podejmowaniu uchwał przez właścicieli lokali.

Polityka prywatyzacyjna Gminy nie może jednak pozostawać w kolizji z nałożonymi przez ustawę obowiązkami w zakresie tworzenia warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej. Realizacja tych celów jest możliwa przy utrzymaniu zasobu mieszkaniowego gminy na poziomie ok. 20% wszystkich lokali mieszkalnych na terenie Miasta.

Zasady polityki czynszowej

Obowiązująca do czerwca 2001 r. ustawa z dnia 2 lipca 1994 r. o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz. U. z 1998 r., Nr. 120, poz. 787 z póź. zm.) nałożyła na gminy obowiązek ustalenia stawek czynszu regulowanego.

Na samorzady lokalne spadł główny ciężar odpowiedzialności za przygotowanie, realizację strategii i kierunku zmian oraz rozwiązań szczegółowych w zakresie gminnej polityki czynszowej. Ustawa z dnia 2 lipca 1994 r. o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych dopuszczała znaczny wzrost stawek czynszu (do 3% wartości odtworzeniowej) i nie ograniczała podwyżek czynszu w skali roku.

Z uwagi na ograniczone możliwości najemców dochodzenie do 3% wartości odtworzeniowej, zostało rozłożone w czasie. Pomimo, że mocą dawnej ustawy o najmie Gmina mogła znacznie podwyższyć stawki czynszu regulowanego, to wprowadzane przez Gminę stawki były znacznie niższe niż dopuszczał ustawodawca.

Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego stanowiła, że do 2004 roku czynsz nie może

przekroczyć 3% wartości odtworzeniowej. Równocześnie ustawa znacznie ograniczyła możliwość podwyższenia czynszu w poszczególnych latach. Dochodzenie zatem do pułapu

3% wartości odtworzeniowej może trwać nawet kilkanaście lat. Nawet orzeczenie Trybunału Konstytucyjnego z 2 października 2002 r - iż ust.3 art.9 nie jest zgodny z konstytucją w zakresie takim, iż ogranicza możliwości właścicieli do podnoszenia stawek czynszowych nie spowodowało znaczących ruchów w polityce czynszowej gmin.

Ustawa z dnia 17 grudnia 2004r. o zmianie ustawy o ochronie praw lokatorów ... oraz ustawa z dnia 22 grudnia 2004r. o takim samym tytule wprowadziły nowe zasady podwyżek czynszu.

Zasady te są następujące:

- podwyższanie czynszu, nie może być dokonane częściej niż co 6m-cy,
- jeśli poziom rocznego czynszu przekracza 3% wartości odtworzeniowej lokalu lub czynsz miałby ten poziom po podwyżce przekroczyć, to podwyżka nie może być większa niż 10% dotychczasowego czynszu.

Oznacza to, że jedynie w przypadku, gdy czynsz przed podwyżką nie przekracza 3% wartości odtworzeniowej lokalu, to podwyżka czynszu, w wyniku której nie zostanie przekroczony ten poziom może być wyższa niż 10% dotychczasowego czynszu. Należy natomiast mieć na uwadze, że w takich przypadkach inne obowiązują okresy wypowiedzenia czynszu.

Można podsumować, iż tylko podwyżka czynszu o 10% w stosunku do już obowiązującego umożliwi właścicielowi bezkolizyjnie wypowiedzenie czynszu w krótkim, bo 1- miesięcznym okresie wypowiedzenia i bez konieczności przedstawiania kalkulacji.

Należy ponadto mieć na uwadze zupełnie nowe uregulowanie ustawowe dotyczące obniżek czynszu co zostało uwzględnione w programie. Nałożone ustawowe ograniczenia podwyższania czynszów spowalniają proces pokrywania kosztów eksploatacji i remontów zasobu mieszkaniowego przychodami z czynszów.

Zarządzanie nieruchomościami

Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity: Dz. U. z 2004 r., Nr 261, poz.2063 z póź, zm.) w art. 185 zdefiniowała zarządzanie nieruchomościami jako podejmowanie wszelkich decyzji i dokonywanie czynności mających na celu zapewnienie właściwej gospodarki ekonomiczno-finansowej nieruchomości oraz zapewnienie bezpieczeństwa użytkowania i właściwej eksploatacji nieruchomości w tym bieżącego administrowania nieruchomością jak również czynności zmierzających do utrzymania nieruchomości w stanie nie pogorszonym zgodnie z jej przeznaczeniem oraz do uzasadnionego inwestowania w te nieruchomość.

Zmieniające się regulacje prawne w dziedzinie zarządzania nieruchomościami wprowadziły obowiązek odmiennego specjalistycznego zachowania w zarządzie poszczególnymi formami własności.

- w stosunku do budynków stanowiących przedmiot współwłasności

Zarządzanie budynkami, w których Gmina posiada ułamkowy udział we własności wymaga współpracy i uwzględniania woli pozostałych współwłaścicieli.

- w stosunku do wspólnot mieszkaniowych

Istotną zmianę w dotychczasowym zarządzaniu zasobami mieszkaniowymi Gminy przyniosła prywatyzacja części zasobów mieszkaniowych, w wyniku której w budynkach z lokalami stanowiącymi przedmiot odrębnej własności powstały wspólnoty mieszkaniowe działające w trybie ustawy o własności lokali (tekst jednolity Dz.U. nr 80 poz.903) w których gmina jest jedynie współwłaścicielem nieruchomości i może tylko

współdecydować o wyborze zarządu lub zarządcy na takich samych prawach jak właściciele lokali wyodrębnionych.

Działania w zakresie poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasto Sieradz.

Zadaniem podstawowym gminy, wynikającym z ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego jest pozyskiwanie do mieszkaniowego zasobu Gminy lokali socjalnych. Zasadne jest przygotowanie i wdrożenie programu pozyskiwania lokali socjalnych.

Gmina podejmuje działania umożliwiające:

1. Pozyskiwanie lokali do mieszkaniowego zasobu przez:
 - nowe budownictwo mieszkaniowe realizowane samodzielnie przez Gminę
 - nabywanie wyodrębnionych lokali mieszkalnych,
 - przeznaczenie terenów Gminy pod budownictwo mieszkaniowe realizowane przez podmioty, z którymi Gmina podejmuje współpracę.
2. Racjonalne gospodarowanie zasobem mieszkaniowym.
 - opracowanie i bieżąca aktualizacja informatycznej bazy danych o mieszkaniowym zasobie stanowiącym własność Gminy Miasto Sieradz,
 - podjęcia działań zmierzających do intensywnego wychodzenia ze współwłasności poprzez sprzedaż lokali mieszkalnych ich najemcom.

Przyjmuje się następujące kierunki działań w zakresie tworzenia warunków zaspokajania potrzeb mieszkaniowych:

- współpraca z gminami ościennymi dla realizacji budownictwa mieszkaniowego,
- wspieranie realizacji inwestycji w trybie Lokalnych Inicjatyw Inwestycyjnych,

U C H W A Ł A Nr XXXII/280/2005
Rady Miejskiej w Sieradzu
z dnia 16 czerwca 2005 r.

w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasto Sieradz

Na podstawie art.4, art.21 ust.1 pkt 1 i ust. 2, ustawy z dnia 21.06.2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2005r. Nr 31 poz.266) oraz art.18 ust.2 pkt 15 ustawy z dnia 8.03.1990r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001r. Nr 142 poz. 1591 zm. z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz.558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz. 1806, z 2003 Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055 i Nr 116, poz.1203) Rada Miejska w Sieradzu uchwała, co następuje:

§ 1.

Przyjmuje się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasto Sieradz obejmujący lata 2005-2010 zgodnie z załącznikiem do uchwały .

§ 2.

Traci moc uchwała Nr 345/XXXV/2001 Rady Miejskiej w Sieradzu z dnia15.XI.2001r. w sprawie ustalenia zasad polityki czynszowej (Dziennik Urzędowy Województwa Łódzkiego Nr 271,poz.4773 z 28.12.2001 r.).

§ 3.

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta.

§ 4.

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

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY MIASTO SIERADZ

Rozdział I

PROGNOZA DOTYCZĄCA WIELKOŚCI MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY MIASTO SIERADZ W POSZCZEGÓLNYCH LATACH Z PODZIAŁEM NA LOKALE SOCJALNE I POZOSTAŁE LOKALE MIESZKALNE

§ 1.

1. Gmina Miasto Sieradz utrzymuje zasób mieszkaniowy na poziomie umożliwiającym tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej i przeznaczają lokale mieszkalne lub socjalne dla ubiegających się o przydział lokalu z zasobu gminy które spełniają kryteria określone w uchwale dotyczącej zasad gospodarowania tym zasobem lub oczekują na przydział lokalu socjalnego w oparciu o prawomocny wyrok sądu.
2. Stan zasobu mieszkaniowego miasta na dzień 31.12.2004r. przedstawia tabela nr 1.

§ 2.

1. Celem podjęcia działań zmierzających do wydzielenia zasobu lokali socjalnych wydziela się budynki w których lokale zwolnione przez dotychczasowego najemcę przeznaczone będą na lokale socjalne.
2. Wykaz lokali, o których mowa w pkt.1 obrazuje tabela nr 2.

§ 3.

Celem prawidłowego gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy z mieszkaniowego zasobu gminy przeznacza się:

- 1/ 15% lokali dla najemców lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, których lokale mieszkalne znajdują się w budynkach, które z uwagi na zły stan techniczny podlegają rozbiórce
- 2/ 80% lokali – dla osób nie mających zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych, które złożyły stosowne wnioski o przydział lokalu
- 3/ 5% lokali – na realizację prawomocnych wyroków eksmisyjnych z prawem do lokalu socjalnego lub na realizację gminnego programu wychodzenia z bezdomności.

§ 4.

1. Przyjmuje się za celowe i konieczne zmniejszenie niedoboru lokali mieszkalnych w szczególności lokali socjalnych i tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej - przez których rozumie się mieszkańców gminy, zakładając jednocześnie, że w okresie objętym wieloletnim programem gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasto Sieradz, następować będzie stały i w miarę systematyczny wzrost liczby lokali tworzących ten zasób, w tym przede wszystkim zwiększony zostanie zasób lokali socjalnych.
2. Powiększenie zasobu mieszkaniowego i zasobu lokali socjalnych w kolejnych pięciu latach będzie realizowane w szczególności poprzez:
 - a/ nowe budownictwo komunalne,
 - b/ przejęcia budynków na podstawie obowiązujących przepisów, celem adaptacji na lokale mieszkalne i lokale socjalne,
 - c/ adaptację strychów w budynkach komunalnych oraz w budynkach wspólnot mieszkaniowych, w których gmina posiada udziały.
3. Prognozę zmian w wielkości mieszkaniowego zasobu gminy w okresie obowiązywania niniejszego programu obrazuje tabela nr 3.

Rozdział II**STAN TECHNICZNY ZASOBU MIESZKANIOWEGO GMINY MIASTO SIERADZ ORAZ ANALIZA POTRZEB ORAZ PLAN REMONTÓW I MODERNIZACJI WYNIKAJĄCY ZE STANU TECHNICZNEGO BUDYNKÓW I LOKALI Z PODZIAŁEM NA KOLEJNE LATA****§ 5.**

1. Za celowe i konieczne uznaje się przeprowadzenie w większości budynków stanowiących własność i współwłasność Gminy Miasto Sieradz napraw głównych i remontów bieżących w takim zakresie, aby ze względu na ich stan techniczny budynki te mogły w okresie obowiązywania niniejszego programu osiągnąć jak najlepszy stan techniczny. Zakłada się systematyczną poprawę stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy.
2. Aktualny stan techniczny mieszkaniowego zasobu gminy obrazuje tabela nr 4.
3. Priorytetem przy realizacji remontów budynków i lokali będzie termo renowacja obiektów mieszkaniowych z równoczesnym usuwaniem stanów awaryjnych zagrażających życiu i bezpieczeństwu ludności oraz konstrukcji technicznej budynków.
4. Szczegółowe potrzeby remontowe nieruchomości stanowiących własność i współwłasność gminy określane będą w oparciu o przeglądy stanu technicznego budynków odrębnie w każdym kolejnym roku kalendarzowym.
5. Za cel polityki remontowej nieruchomości przyjmuje się:
 - a/ maksymalizację efektów remontowych i modernizacyjnych oraz doprowadzenie do jednolitych standardów technicznych budynków stanowiących mieszkaniowy zasób gminy,

- b/ wytyczanie zasadniczych kierunków w dziedzinie remontów mieszkaniowego zasoby gminy a także tworzenie ram działalności dla podmiotów odpowiedzialnych za stan techniczny zasobu
 - c/ świadczenie usług pozwalających na optymalizację wydatkowania ograniczonych środków finansowych gminy,
6. Analiza potrzeb remontowych, modernizacyjnych i inwestycji dotycząca budynków stanowiących własność i współwłasność Gminy Miasto Sieradz wynikająca ze stanu technicznego budynków a także potrzeby remontowe, modernizacyjne i inwestycyjne lokali tworzących mieszkaniowy zasób Gminy Miasto Sieradz przedstawia tabela nr 5.

Rozdział III

ŹRÓDŁA FINANSOWANIA GOSPODARKI MIESZKANIOWEJ I OKREŚLENIE WYSOKOŚCI WYDATKÓW Z PODZIAŁEM NA KOSZTY BIEŻĄCEJ EKSPLOATACJI, KOSZTY REMONTÓW, MODERNIZACJI LOKALI I BUDYNKÓW W ODNIESIENIU DO MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY MIASTO SIERADZ ORAZ KOSZTY ZARZĄDU NIERUCHOMOŚCIAMI WSPÓLNYMI

§ 6.

Szacunkowe wielkości środków finansowych niezbędnych do zrealizowania założeń wynikających z przyjętej polityki inwestycyjnej i remontowej obrazuje tabela nr 6.

§ 7.

1. Finansowanie inwestycji i remontów kapitalnych nieruchomości stanowiących własność i współwłasność gminy będzie pokrywane z następujących źródeł:
 - 1/ wpływy z czynszów z najmu lokali mieszkalnych
 - 2/ wpływy z czynszów z najmu lokali użytkowych
 - 3/ wpływy z tytułu spłat od właścicieli lokali mieszkalnych za wykonane remonty w budynkach wspólnot mieszkaniowych
 - 4/ środki z budżetu gminy z przeznaczeniem na remonty kapitalne i inwestycje
 - 5/ inne źródła finansowania przewidziane przepisami prawa
2. Priorytetem dla gospodarki mieszkaniowej w okresie obowiązywania programu będzie wprowadzenie równoważącej się struktury dochodów i wydatków.
3. Finansowanie remontów kapitalnych w budynkach, w których gmina posiada swoje udziały odbywać się będzie zgodnie z Uchwałą Rady Miejskiej w Sieradzu. Nr XXII/161/96 z 11.04.1996 r. w sprawie określenia zasad finansowania remontów nieruchomości których Gmina jest współwłaścicielem.

§ 8.

1. Dążąc do realizacji celów określonych w niniejszym programie zmierzających do stałego podnoszenia wielkości i standardu posiadanego zasobu mieszkaniowego, zakłada się stały i systematyczny wzrost wydatków na ten cel, do wysokości środków finansowych określonych w budżecie gminy.
2. Przewiduje się, iż wydatki na utrzymanie mieszkaniowego zasobu gminy będą wzrastały corocznie zgodnie ze wzrostem stawki bazowej czynszu w mieszkaniowym zasobie gminy a stawka czynszowa powinna kształtować się

na takim poziomie, który umożliwi finansowanie zadań związanych z utrzymaniem zasobu mieszkaniowego gminy w stanie nie pogorszonym.

3. Wysokość środków finansowych niezbędnych do zabezpieczenia wydatków na utrzymanie mieszkaniowego zasobu gminy z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów, koszty modernizacji oraz inwestycji dotyczących lokali i budynków a także koszty zarządu nieruchomością wspólną przedstawia tabela nr 7.
4. Przyjmuje się, iż wydatki na cele, o których mowa w programie będą się kształtować na poziomie zobrazowanym w tabeli nr 7a z zastrzeżeniem, iż wszelkie podane wartości są wartościami szacunkowymi i w zależności od czynników zewnętrznych m.in. takich jak sytuacja gospodarcza gminy i dostęp do zewnętrznych środków finansowych, mogą ulec zmianom.
5. W przypadku, gdy w danym roku kalendarzowym pojawią się w budżecie gminy wolne środki finansowe, mogą one w oparciu o odrębną uchwałę zostać przeznaczone na realizację celów określonych niniejszym programem.

Rozdział IV

PLANOWANA SPRZEDAŻ LOKALI W KOLEJNYCH LATACH

§ 9.

1. Zakłada się, iż sprzedaż lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasto Sieradz odbywać się będzie w oparciu o obowiązujące przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz według zasad określonych odrębną uchwałą Rady Miejskiej w Sieradzu.
2. Prywatyzacja zasobu polegać będzie na kontynuowaniu obecnej formy zbywania lokali tj. na możliwości wykupu lokali mieszkalnych przez ich najemców.
3. Celem sprzedaży lokali mieszkalnych powinno być:
 - racjonalne gospodarowanie mieszkaniowym zasobem gminy,
 - pozyskiwanie środków na remonty kapitalne i nowe budownictwo
4. Wyłącza się ze sprzedaży na rzecz najemców lokale:
 - w budynkach wyodrębnionych z mieszkaniowego zasobu Gminy Miasto Sieradz jako lokale socjalne
 - w budynkach przeznaczonych do rozbiórki ze względu na zły stan techniczny
 - w budynkach stanowiących 100% własność gminy,
5. Wykazy nieruchomości o których mowa w pkt.4 podlegające wyłączeniu ze sprzedaży obrazuje tabela nr 8
6. Zakłada się, że w celu zmniejszenia udziału gminy w kosztach remontów nieruchomości stanowiących własność i współwłasność gminy ustalone zostaną preferencyjne zasady zbywania lokali w nieruchomościach:
 - gdzie udział Gminy Miasto Sieradz jest mniejszy niż 50 % i w których nie zakłada się adaptacji poddaszy na cele mieszkalne,
 - wymagających remontu kapitalnego, na warunkach określonych w § 21.
7. Sprzedaż lokali mieszkalnych położonych w budynkach oddanych do użytku po 31.12.2005r. a także tych, w których w okresie ostatnich 10-ciu lat od daty przyjęcia programu przeprowadzony był remont kapitalny lub termorenowacja oraz budynków przeznaczonych do remontu kapitalnego lub termorenowacji objętych niniejszym programem może nastąpić tylko po cenach nie niższych od ich wartości, bez zastosowania preferencji i bonifikat.

8. Zakłada się, że przy sprzedaży pozostałych lokali w budynkach nie wymienionych w punkcie 6 i 7 ewentualne udzielone bonifikaty nie będą przekraczać 30 % wartości lokalu.
9. Przyjmuje się, iż w każdym roku kalendarzowym objętym wieloletnim programem gospodarowania zasobem mieszkaniowym gminy następować będzie sukcesywnie zbywanie lokali mieszkalnych zgodnie ze złożonymi wnioskami na rzecz ich najemców a środki finansowe odpowiadające kwocie uzyskanej ze sprzedaży przeznaczane będą w całości na inwestycje związane z gospodarką mieszkaniową.

Rozdział V

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

§ 10.

1. Zarządzanie lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy definiuje się jako podejmowanie wszelkich decyzji i dokonywanie wszelkich czynności mających na celu zapewnienie właściwej gospodarki ekonomiczno-finansowej nieruchomości oraz zapewnienie bezpieczeństwa użytkowania i właściwej eksploatacji nieruchomości w tym bieżącego administrowania nieruchomością , jak również czynności zmierzających do utrzymania nieruchomości w stanie nie pogorszonym zgodnie z jej przeznaczeniem oraz uzasadnionego inwestowania w nieruchomości.
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 odbywa się w oparciu o odrębną zawartą umowę o świadczenie usług szczegółowo w niej opisanych a wykonywane jest przez Zakład Gospodarki Mieszkaniowej – jako jeden z Zakładów Przedsiębiorstwa Komunalnego.
4. Zarządzanie zasobem mieszkaniowym gminy prowadzone jest w sposób bezpośredni, który jest możliwy jedynie przy nadzorze prowadzonym przez gminę.
5. Przedsiębiorstwo Komunalne spółka z o. o zarządza w imieniu gminy nieruchomościami stanowiącymi własność gminy i własność wspólnot mieszkaniowych , członkiem których jest gmina w oparciu o odrębne umowy o zarządzanie.
6. Zakłada się iż w okresie obowiązywania niniejszego programu mogą zostać podjęte- w oparciu o odrębną uchwałę Rady Miejskiej działania zmierzające do opracowania zmiany zasad i kierunków restrukturyzacji zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w zakresie:
 - zarządzania budynkami komunalnymi,
 - zarządzania częścią wspólną nieruchomości w budynkach stanowiących współwłasność gminy,
 - zarządzania budynkami , które przejmowane będą na stan gminy
7. Za cel opracowania przewidywanych zmian zasad zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy uznaje się poprawę efektywności świadczonych usług dopuszczając w przyszłości możliwość zmiany zasad

zarządzania przez obecny podmiot lub zmiany podmiotu zarządzającego nieruchomościami gminnymi z uwzględnieniem obowiązującego prawa.

Rozdział VI

ZASADY POLITYKI CZYNSZOWEJ ORAZ WARUNKI OBNIŻANIA CZYNSZU

§ 11.

1. W celu prowadzenia właściwej gospodarki lokalami mieszkalnymi, należytego utrzymania technicznego budynków mieszkalnych, podniesienia standardu technicznego całego zasobu mieszkaniowego gminy a w efekcie poprawy warunków mieszkaniowych najemców lokali komunalnych przyjmuje się do realizacji zasady polityki czynszowej dla mieszkaniowego zasobu Gminy Miasto Sieradz wynikające z niniejszego programu.
2. Czynsz obejmuje: podatek od nieruchomości, koszty administrowania, konserwacji i utrzymania technicznego budynku w tym remonty , koszty utrzymania zieleni oraz wszystkich pomieszczeń wspólnego użytkowania w tym opłaty za utrzymanie czystości, energię elektryczną, oraz opłaty publiczno-prawne.
3. Najemca oprócz czynszu jest obowiązany do uiszczania opłat związanych z eksploatacją mieszkania a niezależnych od właściciela tj. opłat za dostawę do lokalu energii cieplnej i elektrycznej, gazu i wody oraz odbiór nieczystości płynnych i stałych w wypadkach gdy korzystający z lokalu nie ma zawartej odrębnej umowy .

§ 12.

1. Miesięczne stawki czynszu najmu 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego i socjalnego – ustalone są Zarządzeniem Prezydenta Miasta Sieradza, z zachowaniem zasad wynikających z obowiązujących w tym zakresie przepisów prawnych.
2. Stawka czynszu za lokal socjalny nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w mieszkaniowym zasobie Gminy Miasto Sieradz.
3. Stawka czynszu wolnego mająca zastosowanie do najmu lokali komunalnych o powierzchni użytkowej pow.80m² zwolnionych przez dotychczasowego najemcę i podlegających ponownemu zasiedleniu wynosi do 3% wartości odtworzeniowej budynku.

§ 13.

Ustala się, iż czynsz najmu dla lokali tzw. "wolnostanów" – czyli lokali zwolnionych przez dotychczasowego najemcę – a oddanych ponownie w najem na rzecz osób uprawnionych odpowiadać będzie wysokości czynszu ustalonego przez Prezydenta Miasta w oparciu o § 12.

§ 14.

Ustala się, iż stawki czynszu, o których mowa w § 12 mogą wzrastać systematycznie jeden raz do roku.

§ 15.

W czasie trwania stosunku najmu wynajmujący może podwyższyć stawkę czynszu, jeśli dokonał w lokalu ulepszeń mających wpływ na wysokość czynszu.

§ 16.

Wysokość czynszu dla danego lokalu określa się w oparciu o stawkę bazową czynszu oraz czynniki obniżające jego wartość użytkową.

§ 17.

1. Wprowadza się następujące czynniki obniżające wartość użytkową lokalu, mające wpływ na wysokość stawki czynszowej:
 - a/ lokal z centralnym ogrzewaniem bez ciepłej wody dostarczanej centralnie - 10%
 - b/ lokal bez c.o i c.w z łazienką - 25%
 - c/ lokal z urządzeniami wod-kan, bez łazienki c.o i c.w - 40%
 - d/ lokal bez urządzeń wod-kan - 60%
 - e/ lokal w budynku przeznaczonym do rozbiórki ze względu na zły stan techniczny - 5%
 - f/ lokal usytuowany w suterenie - 10%
2. Zapisów pkt 1 nie stosuje się w przypadku ustalania wysokości czynszu w stosunku do lokali usytuowanych w nowo wybudowanych budynkach mieszkalnych, w których zgodnie z projektem technicznym zastosowano nowe rozwiązania technologiczne , zapewniając jednocześnie pełny standard lokalu.

§ 18.

Czynsz najmu i innych opłat za lokale wymienione w § 12 płacony jest z góry do 10- dnia każdego miesiąca do kasy wynajmującego lub na wskazany przez wynajmującego rachunek.

§ 19.

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 3% wartości odtworzeniowej budynku.
2. Najemca ubiegający się o obniżkę czynszu o której mowa w pkt.1 jest zobowiązany do złożenia wniosku o przyznanie obniżki wg wzoru określonego zarządzeniem Prezydenta Miasta oraz zadeklarowania dochodów gospodarstwa domowego odpowiednio jak dla dodatków mieszkaniowych .

Rozdział VII
OPIS INNYCH DZIAŁAŃ MAJĄCYCH NA CELU POPRAWĘ WYKORZYSTANIA I
RACJONALIZAJĄĆ GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY
MIASTO SIERADZ

§ 20.

W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy planuje się w okresie obowiązywania niniejszego programu:

- 1/ wypowiedanie umów najmu osobom zajmującym lokale komunalne w budynkach stanowiących współwłasność gminy gdzie powstały wspólnoty mieszkaniowe, pod warunkiem jednoczesnego zaoferowania wynajęcia innego lokalu mieszkalnego spełniającego wymagania co najmniej takie same jakie powinien spełniać lokal zamienny – celem tego działania będzie racjonalizacja prywatyzacji zasobu mieszkaniowego.
- 2/ weryfikacja umów najmu i wypowiedanie ich najemcom, którzy mają zaspokojone potrzeby mieszkaniowe
- 3/ wdrażanie systemu wielopłaszczyznowej zamiany lokali mieszkalnych służącej do realizacji celów jakimi są:
 - racjonalne przeprowadzanie napraw i remontów lokali mieszkalnych poprzez dostarczanie lokali zamiennych najemcy w każdym przypadku gdy rodzaj naprawy lub remontu wymaga przeniesienia do lokalu zamiennego na czas jego trwania,
 - likwidacja dysproporcji pomiędzy powierzchnią lokali mieszkalnych zajmowanych przez lokatorów zasobów komunalnych, ilością osób w nich zamieszkałych a dochodami ich gospodarstw domowych i możliwościami bieżącego regulowania opłat związanych z najmem lokalu (czynsz, świadczenia).
 - zmniejszenie liczby dłużników i listy potencjalnych osób oczekujących na lokale socjalne.
- 4/ monitorowanie potrzeb lokalowych mieszkańców w związku z wypowiedaniem umów najmu lokali mieszkalnych w świetle art.11 ust.5 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego.
- 5/ opracowanie i bieżąca aktualizacja informatycznej bazy danych o mieszkaniowym zasobie stanowiącym własność Gminy Miasto Sieradz.
- 6/ pozyskiwanie .zewewnętrznych środków finansowych na budownictwo socjalne i komunalne.

§ 21.

1. Mając na uwadze zapisy § 9 pkt.6, zakładając jednocześnie realizację działań określonych w niniejszym rozdziale, przyjmuje się do wykonania załącznik nr 9 do uchwały w zakresie preferencyjnej sprzedaży lokali mieszkalnych na rzecz wszystkich najemców danego budynku z zastosowaniem:
 - 70% bonifikaty w przypadku zrealizowania sprzedaży lokali do 30.03.2006 roku,
 - 60% bonifikaty w przypadku dokonania transakcji zbycia lokali do 31.12.2006r.
2. Warunkiem skorzystania z zapisów pkt.1 jest złożenie stosownych wniosków o wykup lokali przez wszystkich najemców danej nieruchomości do 31.X.2005 r.

3. Założona wysokość bonifikaty określona w pkt.1 wynika z dokonanej analizy opłacalności jej zastosowania i stanu technicznego budynków. Realizacja sprzedaży lokali o których mowa w ust.1 pozwoli na ograniczenie wydatkowanych środków finansowych o ok. 2, 5 mln zł ,a środki finansowe z tego tytułu będą mogły zostać przeznaczone na budowę nowego budynku komunalnego lub przyspieszenia tempa wykonania remontów budynków komunalnych ujętych w niniejszym programie.

UZASADNIENIE

Ustawa o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. nr 31 poz.266 z 2005r.) w art. 21 ust.1 pkt.1 nałożyła na gminy obowiązek uchwalenia przez radę gminy wieloletnich programów gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

Program ten zawierać ma dane dotyczące wielkości i stanu technicznego zasobu gminy, określać potrzeby remontowe i modernizację zasobu, przewidywać środki finansowe na utrzymanie tego zasobu a także określić politykę gminy w zakresie czynszów i sprzedaży lokali.

Ustalenia zawarte w wieloletnim programie stanowią podstawę do działania dla władz miasta w zakresie utrzymania i dalszego rozwoju zasobu mieszkaniowego.

Mając na uwadze zapisy ustawy zasadne jest podjęcie uchwały określającej wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasto Sieradz