

UCHWAŁA NR XXXVI/318/09
RADY MIEJSKIEJ TOMASZOWA MAZOWIECKIEGO
z dnia 28 stycznia 2009 roku

w sprawie „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasto Tomaszów Mazowiecki na lata 2009 – 2013”

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1 i ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591; 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 r. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568; z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203, Nr 167, poz. 1759; z 2005 r. Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1457; z 2006 r. Nr 17, poz. 128, Nr 181, poz. 1337, z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974, Nr 173, poz. 1218; z 2008 r. Nr 180, poz. 1111, Nr 223, poz. 1458) oraz art. 21 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266; z 2006 r. Nr 86, poz. 602, Nr 94, poz. 657, Nr 167, poz. 1193, Nr 249, poz. 1833; z 2007 r. Nr 128, poz. 902, Nr 173 poz. 1218)
Rada Miejska Tomaszowa Mazowieckiego uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasto Tomaszów Mazowiecki na lata 2009 – 2013”, stanowiący załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2. Traci moc uchwała nr 709/2002 Rady Miejskiej Tomaszowa Mazowieckiego z dnia 13 lutego 2002 r. w sprawie ustalenia zasad polityki czynszowej (Dziennik Urzędowy Województwa Łódzkiego z 2002 r. Nr 59, poz. 1250; z 2003 r. Nr 91, poz. 847; z 2007 r. Nr 189, poz. 1798).

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Tomaszowa Mazowieckiego.

§ 4.1. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego i podlega rozplakatowaniu na tablicach ogłoszeń Urzędu Miasta w Tomaszowie Mazowieckim.

2. Stawki czynszu ustalone na podstawie uchwały, o której mowa w § 2, zachowują moc do czasu ustalenia stawek czynszu na podstawie programu, o którym mowa w § 1, nie dłużej jednak niż do dnia 31 grudnia 2009 r.



Przewodniczący Rady Miejskiej
Tomaszowa Maz.

Zenon Adam Łaski

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr XXXVI/318/09
Rady Miejskiej Tomaszowa Mazowieckiego
z dnia 28 stycznia 2009 r.

**Wieloletni program gospodarowania
mieszkaniowym zasobem
Gminy Miasta Tomaszów Mazowiecki
na lata 2009-2013**

Tomaszów Mazowiecki 2008

Wstęp

§ 1.1. Obowiązek uchwalenia przez Radę Miejską Tomaszowa Mazowieckiego wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy wynika z art. 21 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t. j. Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 z późn. zm.).

2. Wskazana w § 1 ust. 1 ustawa definiuje zasób mieszkaniowy gminy, na który składają się nieruchomości stanowiące własność gminy albo gminnych osób prawnych lub spółek handlowych utworzonych z udziałem gminy, z wyłączeniem towarzystw budownictwa społecznego, a także lokale pozostające w posiadaniu samoistnym tych podmiotów.

§ 2.1. Głównym celem wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy jest określenie podstawowych założeń i wytycznych działania gminy zabezpieczającego racjonalne gospodarowanie posiadanym zasobem mieszkaniowym.

2. Racjonalne gospodarowanie zasobem mieszkaniowym służyć ma realizacji zadania własnego gminy polegającego na tworzeniu warunków do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej poprzez zapewnienie lokali socjalnych i lokali zamiennych traktowane jako priorytet wobec ustawowego obowiązku gminy, a także w miarę możliwości zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach.

3. Racjonalne gospodarowanie zasobem mieszkaniowym wymaga zawodowego zarządzania nieruchomościami wchodzącymi w skład zasobu, polegającego na:

- 1) zapewnieniu właściwej gospodarki ekonomiczno – finansowej zasobu,
- 2) zapewnieniu bezpieczeństwa użytkowania i właściwej eksploatacji zasobu,
- 3) zapewnieniu właściwej gospodarki energetycznej w rozumieniu przepisów Prawa energetycznego,
- 4) bieżącym administrowaniu zasobem,
- 5) utrzymaniu zasobu w stanie nie pogorszonym zgodnie z jego przeznaczeniem,
- 6) uzasadnionym inwestowaniu w zasób.

§ 3.1. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasto Tomaszów Mazowiecki na lata 2009 – 2013, zwany dalej Programem, swoim zakresem obejmuje:

- 1) prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne,
- 2) analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata,
- 3) planowaną sprzedaż lokali w kolejnych latach,
- 4) zasady polityki czynszowej i warunki obniżania czynszu,
- 5) sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych latach,
- 6) źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach,
- 7) wysokość wydatków 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 wydatki inwestycyjne,

- 8) opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.
2. Ilekroć w Programie jest mowa o:
- 1) Gminie – należy przez to rozumieć Gminę Miasto Tomaszów Mazowiecki,
 - 2) Prezydencie Miasta – należy przez to rozumieć Prezydenta Miasta Tomaszowa Mazowieckiego,
 - 3) Radzie Miejskiej – należy przez to rozumieć Radę Miejską Tomaszowa Mazowieckiego,
 - 4) zasobie – należy przez to rozumieć mieszkaniowy zasób Gminy Miasto Tomaszów Mazowiecki,

Rozdział I

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy w latach 2009 - 2013 z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne

Wielkość mieszkaniowego zasobu

§ 4.1. Mieszkaniowy zasób Gminy, wg stanu na dzień 30 września 2008 r., tworzą 402 budynki, w tym:

- 1) będących w 100 % własnością Gminy – 276 budynków,
- 2) będących współwłasnością Gminy – 28 budynków,
- 3) będących w zarządzie tymczasowym Gminy – 21 budynków,
- 4) będących budynkami wspólnot mieszkaniowych z lokalami Gminy – 77 budynków.

2. Dane liczbowe dotyczące wielkości mieszkaniowego zasobu Gminy według rodzaju własności przedstawia poniższa tabela.

Tabela nr 1. Wielkość mieszkaniowego zasobu Gminy Miasto Tomaszów Mazowiecki

| Rodzaj własności | Ilość budynków (w szt.) | Ilość lokali (w szt.) | | Powierzchnia użytkowa lokali (w m ²) | |
|--------------------------------|----------------------------|--------------------------|------------|---|-----------------|
| | | mieszkalnych | socjalnych | mieszkalnych | socjalnych |
| Własność Gminy w 100 % | 276 | 1672 | 75* | 66 116,05 | 2 136,92 |
| Współwłasność Gminy | 28 | 108 | 2 | 4 153,13 | 51,00 |
| Tymczasowy zarząd Gminy | 21 | 173 | 1 | 7 613,25 | 36,62 |
| Wspólnoty mieszkaniowe | 77 | 1401 | 2 | 59 223,99 | 34,83 |
| Razem | 402 | 3354 | 80 | 137 106,42 | 2 259,37 |

* - 11 lokali socjalnych o powierzchni użytkowej 433 m² jest wynajmowanych od Tomaszowskiego TBS sp. z o.o.

Stan techniczny zasobu

§ 5.1. Stan techniczny mieszkaniowego zasobu Gminy określają następujące kryteria:

- 1) wiek budynków,
- 2) wyposażenie techniczne budynków i lokali,
- 3) stan techniczny budynków i stopień ich zużycia.

2. Budynki stanowiące zasób mieszkaniowy Gminy należą do najstarszych w Tomaszowie Mazowieckim. Średni wiek budynków wynosi około 96 lat, a stopień zużycia przekracza 50%. Wśród 320 budynków wybudowanych przed 1939 rokiem 260 budynków jest własnością Gminy, 11 budynków jest w zarządzie wspólnot mieszkaniowych, 28 budynków jest współwłasnością Gminy a 21 budynków znajduje się w zarządzie tymczasowym Gminy. W latach 1940 -1945 wybudowano 4 budynki, będące obecnie własnością Gminy. W latach 1945 – 1990 wybudowano 78 budynków, z których 66 jest obecnie wspólnotami mieszkaniowymi. Przez niemal dwie ostatnie dekady Gmina nie była inwestorem budownictwa mieszkaniowego.

3. Z ogólnej liczby 402 budynków, wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy:

- podłączonych jest do miejskiej sieci wodociągowej. 98,75%
- podłączonych jest do kanalizacji miejskiej 81,34%
- odprowadza ścieki do szamb 18,66%
- odprowadza ścieki do dołów kloaczych i szamb 2,73%
- odprowadza ścieki do dołów kloaczych 29,10%
- podłączonych jest do sieci gazowej 17,41%
- podłączonych jest do miejskiej sieci ciepłej 15,42%
- korzysta z ciepłej wody z sieci miejskiej 2,48%
- posiada mieszane źródło grzania (ogrzewanie etażowe, elektryczne, piece) 84,58%.

4. Według posiadanych ekspertyz na dzień 30.09.2008 r. 16 budynków kwalifikuje się do kapitalnego remontu, natomiast 35 budynków do wyburzenia.

Analiza zapotrzebowania na lokale mieszkalne i socjalne

§ 6.1. Według stanu na dzień 30 września 2008 r. liczba zakwalifikowanych wniosków o pierwszeństwo do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego z zasobu mieszkaniowego Gminy wynosi 527, natomiast 280 wnioskodawców posiada uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego na mocy orzeczenia sądowego oraz 100 wnioskodawców jest uprawnionych do otrzymania lokalu tymczasowego.

2. Średniorocznie przybywa około 90 wnioskujących o przyznanie lokalu mieszkalnego z mieszkaniowego zasobu Gminy. Z tego tytułu należy zapewnić w latach 2009 – 2013 około 450 lokali mieszkalnych.

3. Średniorocznie przybywa około 40 wyroków sądowych zobowiązujących Gminę do zapewnienia lokalu socjalnego osobom eksmitowanym. Z tego tytułu należy zapewnić w latach 2009 – 2013 około 200 lokali socjalnych.

4. Średniorocznie przybywa około 20 wyroków eksmisyjnych bez prawa do lokalu socjalnego.

5. Na podstawie analizy stanu technicznego budynków i planowanych w latach 2009 – 2013 wyburzeń budynków należy zapewnić z tego tytułu około 50 lokali zamiennych dla wykwaterowywanych rodzin.

6. Na podstawie analizy stanu technicznego budynków i planowanych w latach 2009 – 2013 remontów kapitalnych budynków należy zapewnić z tego tytułu około 50 lokali zamiennych dla wykwaterowywanych rodzin.

7. Przewidywane zapotrzebowanie na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne w Gminie w latach 2009 – 2013 przedstawia poniższa tabela.

Tabela nr 2. Przewidywane zapotrzebowanie na lokale socjalne i mieszkalne w latach 2009 – 2013

| Podstawa wskazania lokalu | Potrzeby na dzień 30.09.2008 r. | Prognozowane potrzeby w kolejnych latach | | | | | | Razem dane aktualne i prognozowane |
|--|---------------------------------|--|------------|------------|------------|------------|----------------------|------------------------------------|
| | | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | Razem lata 2009-2013 | |
| Rodziny do wykwaterowania z wyburzanych budynków | 10 | 10 | 10 | 10 | 10 | 10 | 50 | 60 |
| Rodziny do wykwaterowania z remontowanych budynków | 0 | 10 | 10 | 10 | 10 | 10 | 50 | 50 |
| Rodziny ubiegające się o lokal mieszkalny | 527 | 90 | 90 | 90 | 90 | 90 | 450 | 977 |
| Rodziny ubiegające się o lokal socjalny | 280 | 40 | 40 | 40 | 40 | 40 | 200 | 480 |
| Razem | 817 | 150 | 150 | 150 | 150 | 150 | 750 | 1567 |

Prognoza dotycząca wielkości mieszkaniowego zasobu Gminy

§ 7.1. Na prognozę wielkości mieszkaniowego zasobu Gminy mają wpływ następujące założenia:

- 1) Średniorocznie Gmina odzyskuje prawo swobodnego dysponowania około 30 lokalami mieszkalnymi w ramach posiadanego zasobu, przeznaczając je na realizację potrzeb mieszkaniowych.
- 2) Średniorocznie Gmina odzyskuje prawo swobodnego dysponowania około 17 lokalami socjalnymi w ramach posiadanego zasobu mieszkaniowego, przeznaczając je na realizację wyroków sądowych orzekających o uprawnieniach do lokalu socjalnego.
- 3) Zgodnie z „Wieloletnim Planem Inwestycyjnym dla miasta Tomaszów Mazowiecki na lata 2008 - 2013” Gmina przewiduje oddać do użytkowania w okresie objętym Programem 2 budynki mieszkalne wielorodzinne obejmujące łącznie 91 lokali mieszkalnych z przeznaczeniem na wynajem dla rodzin wykwaterowywanych z wyburzanych budynków oraz z budynków przeznaczonych do remontów kapitalnych a także dla rodzin opróżniających lokale mieszkalne o niskim standardzie, kwalifikujące się do zasobu lokali socjalnych.
- 4) W latach 2009 – 2013 Gmina planuje sprzedaż około 270 lokali w budynkach wspólnot mieszkaniowych.

2. Przewidywaną wielkość mieszkaniowego zasobu Gminy za okres 2009 - 2013 przedstawia poniższa tabela.

Tabela nr 3. Prognoza wielkości mieszkaniowego zasobu Gminy w 2013 roku

| Rodzaj własności | Ilość budynków (w szt.) | Ilość lokali (w szt.) | | Powierzchnia użytkowa lokali (w m ²) | |
|-------------------------|-----------------------------|--------------------------|------------|---|-----------------|
| | | mieszkalnych | socjalnych | mieszkalnych | socjalnych |
| Własność Gminy w 100 % | 272 | 1653 | 125 | 64 837,63 | 3 636,92 |
| Współwłasność Gminy | 28 | 108 | 2 | 4 153,13 | 51,00 |
| Tymczasowy zarząd Gminy | 21 | 173 | 1 | 7 613,25 | 36,62 |
| Wspólnoty mieszkaniowe | 77 | 1131 | 2 | 47 918,82 | 34,83 |
| Razem | 398 | 3065 | 130 | 124 522,83 | 3 759,37 |

Rozdział II

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata 2009 – 2013

Analiza potrzeb remontowych i modernizacyjnych

§ 8.1. Potrzeby remontowe oraz modernizacyjne mieszkaniowego zasobu Gminy wyznacza jego stan techniczny, w tym wiek oraz stopień zużycia budynków. Przy uwzględnieniu 50 % zużycia zasobu i obowiązującego dla Gminy w okresie od października 2008 r. do marca 2009 r. wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych w wysokości 2 467 zł, wymagane do poniesienia nakłady na remonty, bez budynków wspólnot mieszkaniowych, zamknąć się mogą kwotą około 98 000 000 zł czyli w przeliczeniu 1 200 zł na 1m².

2. Należy założyć, że stan techniczny, stopień zużycia mieszkaniowego zasobu Gminy oraz jego wielkość a także wysokość środków finansowych niezbędnych do doprowadzenia zasobu do należytego stanu technicznego oraz uzyskania znaczącej poprawy, wymagają okresu ok. 20 lat. Warunkiem zachowania tego terminu jest zapewnienie średniorocznie na potrzeby remontowe zasobu mieszkaniowego kwoty stanowiącej równowartość 5% z kwoty 98 000 000 zł, wskazanej jako koszt odtworzenia zasobu, czyli kwoty 4 900 000 zł.

3. Celem remontów i modernizacji budynków jest zapewnienie bezpieczeństwa najemcom. W pierwszej kolejności podejmowane będą prace zmierzające do zabezpieczenia konstrukcji budynków, modernizacji i zabezpieczenia instalacji technicznych oraz zabezpieczenia przeciwpożarowego.

4. Należy przyjąć następujące priorytety w zakresie remontów i modernizacji:

- 1) Usuwanie stanów zagrożenia katastrofą budowlaną budynków,
- 2) Remont elementów konstrukcyjnych budynków,
- 3) Zapewnienie szczelności pokryć dachowych,
- 4) Zapewnienie źródeł ciepła do lokali mieszkalnych,
- 5) Wymiana stolarki okiennej i drzwiowej,
- 6) Termomodernizacja budynków.

Plan remontów i modernizacji

§ 9.1. Plan remontów i modernizacji mieszkaniowego zasobu Gminy na lata 2009 – 2013 uwzględniać będzie wysokość środków finansowych, jakie można przeznaczyć na ten cel ze źródeł finansowania opisanych w rozdziale VI Programu.

2. Plan remontów i modernizacji uwzględniać będzie priorytety przyjęte dla uzyskania poprawy stanu zasobu z zachowaniem pierwszeństwa dla tych robót, które usuną istniejący obecnie stan zagrożenia i od których zależy bezpieczeństwo mieszkańców, w tym obejmować będzie niezbędne wyburzenia budynków.

3. Szczegółowy zakres remontów, modernizacji i wyburzeń budynków zasobu ustalany będzie corocznie w porozumieniu zawieranym pomiędzy Gminą a zarządcą zasobu określonym w rozdziale V Programu.

4. Wielkość wydatków na remonty, modernizacje i wyburzenia budynków zasobu, pokrywanych z budżetu Gminy w kolejnych latach, określana będzie w uchwałach budżetowych.

5. Wydatki na pokrycie kosztów remontów i wyburzeń budynków zasobu, z wyłączeniem budynków wspólnot mieszkaniowych, pochodzące z środków budżetu Gminy, zostały zaplanowane na 2008 rok w wysokości 800 000 zł.

6. Przewiduje się utrzymanie w latach 2009 – 2013 wydatków z budżetu Gminy na pokrycie kosztów remontów i wyburzeń budynków zasobu na poziomie średniorocznym w wysokości co najmniej 1 000 000 zł (wysokość środków z budżetu Gminy na te wydatki nie powinna być niższa niż poziom dochodów uzyskiwanych ze sprzedaży lokali).

7. Zadania związane z realizacją remontów, modernizacji i wyburzeń budynków obejmować będą:

- 1) Roboty zabezpieczające w budynkach wynikające z decyzji PINB, przeglądów 5-letnich, ekspertyz i projektów.
- 2) Docieplenie budynków.
- 3) Remonty dachów.
- 4) Remonty elewacji.
- 5) Remonty instalacji c.o. i c.w.u.
- 6) Remonty instalacji elektrycznej.
- 7) Remonty instalacji gazowej.
- 8) Remonty instalacji wod. – kan.
- 9) Wymianę stolarki okiennej i drzwiowej.
- 10) Roboty zdruśskie.
- 11) Remonty pustostanów.
- 12) Roboty ogólnobudowlane.
- 13) Roboty rozbiórkowe.

Rozdział III

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach 2009 - 2013

§ 10.1. Zasady sprzedaży lokali mieszkalnych w Gminie Miasto Tomaszów Mazowiecki określa odrębna uchwała Rady Miejskiej Tomaszowa Mazowieckiego.

2. W latach 2009 - 2013 zakłada się kontynuację sprzedaży lokali w budynkach wspólnot mieszkaniowych dotychczasowym najemcom, dążąc do całkowitego sprywatyzowania tej części zasobu mieszkaniowego Gminy.

3. Dopuszcza się sprzedaż lokali w budynkach wspólnot mieszkaniowych na wolnym rynku, w sytuacji, gdy dotychczasowi najemcy nie skorzystają z prawa

pierwszeństwa w nabyciu lokalu i którym zostaną zaproponowane lokale zamienne.

4. Zakłada się, że ta część zasobu mieszkaniowego, która obejmuje budynki stanowiące 100 % własność Gminy, nie powinna być w kolejnych latach przedmiotem sprzedaży częściowej.

5. Budynki nowowytbudowane po roku 2005 oraz po przeprowadzonym kapitalnym remoncie lub modernizacji nie powinny podlegać sprzedaży.

6. Prognozę sprzedaży lokali sporządzono na podstawie analizy danych z lat 2004 - 2008 obejmujących liczbę, powierzchnię użytkową sprzedanych lokali mieszkalnych i uzyskaną cenę zbycia.

7. Planowaną sprzedaż lokali mieszkalnych w latach 2009 – 2013 zawiera poniższa tabela.

Tabela nr 4. Planowana sprzedaż lokali w latach 2009 – 2013

| Rok | Planowana sprzedaż lokali w szt. | Wartość rynkowa w zł | Cena zbycia lokali po udzieleniu bonifikaty w zł* |
|--------------|----------------------------------|----------------------|---|
| 2009 | 60 | 5 940 000 | 1 118 800 |
| 2010 | 55 | 5 560 000 | 1 112 000 |
| 2011 | 55 | 5 695 000 | 1 139 000 |
| 2012 | 50 | 5 355 000 | 1 071 000 |
| 2013 | 50 | 5 400 000 | 1 080 000 |
| Razem | 270 | 27 950 000 | 5 520 800 |

* przy założeniu bonifikaty w wysokości 80 %

Rozdział IV

Zasady polityki czynszowej i warunki obniżania czynszu

Zasady ustalania czynszu

§ 11. Ustala się obowiązujące na terenie Gminy Miasto Tomaszów Mazowiecki zasady polityki czynszowej w stosunku do mieszkaniowego zasobu Gminy.

§ 12. Ustala się następujące rodzaje czynszów:

- 1) za lokale mieszkalne,
- 2) za lokale zamienne,
- 3) za lokale socjalne.

§ 13.1. Stawki czynszu miesięcznego za 1m² powierzchni użytkowej lokali stanowiących zasób mieszkaniowy Gminy Miasto Tomaszów Mazowiecki ustala w drodze zarządzenia Prezydent Miasta Tomaszowa Mazowieckiego.

2. Prezydent Miasta ustala stawki czynszu, z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających wartość użytkową lokali w zależności od położenia budynku, położenia lokalu w budynku, wyposażenia lokalu w urządzenia techniczne i ogólnego stanu technicznego budynków.

§ 14. Podstawę wyliczenia stawki czynszu stanowi wskaźnik przeliczeniowy kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych ogłaszany przez Wojewodę Łódzkiego co 6 miesięcy.

§ 15.1. Ustala się czynniki podwyższające lub obniżające stawki czynszu w zależności od położenia budynku, położenia lokalu w budynku, wyposażenia lokalu w urządzenia techniczne i ogólnego stanu technicznego budynków:

1) Czynniki podwyższające stawki czynszu.

| | |
|----------------------|-----|
| kanalizacja (WC) | 10% |
| centralne ogrzewanie | 10% |
| gaz przewodowy | 10% |
| łazienka | 10% |

2) Czynniki obniżające stawki czynszu.

| | |
|---|-----|
| przeznaczenie budynku do rozbiórki | 10% |
| brak w lokalu urządzeń wodociagowych | 10% |
| lokal z tzw. ślepą kuchnią | 5% |
| przeznaczenie budynku do remontu kapitalnego | 5% |
| położenie lokalu na kondygnacji poniżej parteru | 5% |
| położenie lokalu w II strefie | 3% |
| położenie lokalu w III strefie | 10% |

2. Ustala się wykaz stref różnicujących stawki czynszu w zależności od położenia budynku na terenie Gminy:

- 1) Do I strefy płatności czynszu zalicza się budynki położone w obrębie ulic (łącznie z budynkami położonymi przy tych ulicach): Szerokiej, Gen. Grota Roweckiego, Nowowiejskiej, Mireckiego, Zacisze, Mazowieckiej, św. Antoniego, Granicznej, Smugowej, Legionów.
- 2) Do II strefy płatności należą pozostałe budynki zlokalizowane na terenie Gminy, z wyjątkiem budynków położonych przy ul. Józefowskiej.
- 3) Do III strefy płatności należą budynki położone przy ul. Józefowskiej.

3. Obniżenie lub podwyższenie stawki czynszu przy kilku czynnikach mających wpływ na poziom czynszu - sumuje się.

4. Czynniki, o których mowa w ust. 1, nie dotyczą czynszu za lokale socjalne.

Zasady polityki czynszowej

§ 16.1. Analiza potrzeb remontowych oraz niezbędnych wydatków na bieżące utrzymanie zasobu mieszkaniowego Gminy uzasadniają stopniowy wzrost stawek czynszu do poziomu 3 % wartości odtworzeniowej lokalu, zapewniający osiągnięcie stanu równoważenia wydatków na utrzymanie zasobu mieszkaniowego z dochodami z tytułu

czynszu najmu lokali mieszkalnych.

2. Uznaje się za niezbędny wzrost stawek czynszu o 10 % w każdym kolejnym roku obowiązywania Programu oraz przeznaczanie uzyskanych z tego tytułu przychodów na techniczne utrzymanie zasobów mieszkaniowych.

3. Przyjmuje się zasadę, że w budynkach powstałych po roku 2005 oraz w istniejących budynkach po remontach kapitalnych oraz modernizacjach, stawka czynszu wynosić będzie 3 % wartości odtworzeniowej 1 m² powierzchni użytkowej lokalu.

4. Przyjmuje się zasadę, że odzyskane przez Gminę lokale mieszkalne o powierzchni użytkowej powyżej 80 m², mogą być oddane w najem w drodze pisemnego przetargu ofertowego a w przypadku jego nie rozstrzygnięcia, w drodze negocjacji. Lokale te mogą być przedmiotem sprzedaży, o ile położone są w budynkach wspólnot mieszkaniowych.

5. Dla wszystkich pozostałych zasobów uznaje się za konieczne dążenie do sytuacji, w której czynsz będzie zapewniać pokrycie kosztów ponoszonych na utrzymanie zasobu, w tym przede wszystkim kosztów bieżącego utrzymania technicznego budynków, konserwacji i przeglądów, remontów, kosztów zarządzania oraz kosztów utrzymania czystości i zieleni.

6. W momencie uchwalania niniejszego Programu stawka bazowa czynszu wynosi 2,73 zł/m², stawka minimalna 2,10 zł/m² a stawka maksymalna 3,82 zł/m² powierzchni użytkowej lokali. Średni przychód, przy zastosowaniu obowiązujących czynników podwyższających i obniżających stawki czynszu, wynosi 3,07 zł/m². Na podstawie wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych obowiązującego dla Gminy w okresie od 1 października 2008 r. do 31 marca 2009 r., 3% wartości odtworzeniowej wynosi 6,17 zł/m² i do tej wartości można podwyższyć stawkę czynszu bez ograniczeń ustawowych. Aktualnie obowiązująca stawka czynszu kształtuje się na poziomie:

| | |
|--------------|---------------------------------|
| - minimalna | 1,02 % wartości odtworzeniowej |
| - bazowa | 1,33 % wartości odtworzeniowej |
| - średnia | 1,49 % wartości odtworzeniowej |
| - maksymalna | 1,86 % wartości odtworzeniowej. |

7. Przychody uzyskiwane z czynszów są dalece niewystarczające na pokrycie wszystkich kosztów utrzymania budynków mieszkalnych. W 2008 r. jednostkowe wydatki wyniosą średnio około 4,62 zł/m² wobec średniego przychodu z czynszu najmu za lokale mieszkalne na poziomie 3,07 zł/m². Przychód ten wystarczy na pokrycie kosztów bieżącej eksploatacji, które wyniosą - bez remontów - około 2,45 zł/m². Na potrzeby remontowe pozostaje więc ze średniego przychodu czynszowego zaledwie 0,62 zł/m².

8. Planuje się osiągnięcie do końca 2013 roku średniej stawki czynszu w wysokości 2,40 % obecnie obowiązującego wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych. Pozwoli to na uzyskanie przychodów z czynszu zbliżonych do ponoszonych kosztów bieżącego utrzymania budynków i wykorzystanie ich jako jedno ze źródeł finansowania remontów.

9. Prognozowany wzrost średniej stawki czynszu w latach 2009 – 2013 przedstawia poniższa tabela.

Tabela nr 5. Prognozowany wzrost średniej stawki czynszu w latach 2009 – 2013

| Nazwa | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 |
|---|------|------|------|------|------|------|
| średnia ważona stawka czynszu w zł/m ² | 3,07 | 3,38 | 3,71 | 4,08 | 4,49 | 4,94 |

Rozdział V
Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi
w skład mieszkaniowego zasobu Gminy oraz przewidywane zmiany
w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy
w latach 2009 – 2013

Sposób i zasady zarządzania zasobem

§ 17.1. W gospodarowaniu nieruchomościami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy realizowana jest zasada rozdzielenia funkcji właścicielskich od zarządczych.

2. Mieszkaniowy zasób Gminy jest zarządzany od 1999 roku przez Tomaszowskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Spółkę z o.o. na podstawie kolejno:

- 1) umowy zlecenia o zarządzanie z dnia 30 listopada 1999 roku,
- 2) umowy dzierżawy KGG – 1/M/2001 z dnia 29 grudnia 2001 roku,
- 3) umowy dzierżawy KWG – 1/M/2004 z dnia 30 grudnia 2004 roku,
- 4) umowy dzierżawy KWG – 1/M/2007 z dnia 28 grudnia 2007 roku.

3. Tomaszowskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Spółka z o.o. zatrudnia osoby posiadające stosowne uprawnienia do zawodowego zarządzania nieruchomościami.

4. Nieruchomościami wspólnot mieszkaniowych, w których Gmina jest udziałowcem, zarządzają podmioty wybrane na podstawie uchwał członków poszczególnych wspólnot.

5. Zgodnie z umową dzierżawy KWG – 1/M/2007 z dnia 28 grudnia 2007 r. mieszkaniowy zasób Gminy został wydzierżawiony Tomaszowskiemu Towarzystwu Budownictwa Społecznego Spółce z o.o. na okres trzech lat z prawem pobierania pożytków, tj. czynszów za wynajmowane lokale mieszkalne i użytkowe, opłat za świadczenia dodatkowe, odszkodowań za bezumowne użytkowanie oraz wszelkich innych opłat i należności związanych z lokalami i nieruchomościami będącymi przedmiotem umowy.

6. Tomaszowskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Spółka z o.o. zobowiązane jest płacić Gminie czynsz dzierżawny oraz utrzymywać zasób mieszkaniowy w stanie nie pogorszonym, pokrywając koszty jego bieżącego utrzymania i bieżących remontów, w szczególności zobowiązane jest:

- 1) utrzymywać budynki, lokale mieszkalne i użytkowe oraz ich otoczenie w należyтым stanie technicznym i estetycznym w zakresie należącym do wynajmującego,
- 2) prowadzić postępowania o udzielanie zamówień publicznych w zakresie robót remontowych, usług i dostaw dotyczących zarządzanego zasobu i zawierać umowy z wykonawcami,
- 3) zawierać umowy najmu na lokale mieszkalne z najemcami wskazanymi przez Gminę,
- 4) zawierać umowy najmu na lokale użytkowe.

7. Gmina zobowiązana jest pokrywać koszty remontów kapitalnych, modernizacji i wyburzeń budynków mieszkalnych wchodzących w skład zasobu a także zwracać Tomaszowskiemu Towarzystwu Budownictwa Społecznego Spółce z o.o. różnicę pomiędzy wysokością zaliczek na fundusz remontowy w budynkach wspólnot mieszkaniowych a wpływami z czynszu najmu lokali będących własnością Gminy w tych budynkach oraz refundować odszkodowania za bezumowne użytkowanie lokali mieszkalnych przez podlegających eksmisji najemców z powodu nie dostarczenia przez gminę lokali socjalnych.

8. Porozumieniem z dnia 01 stycznia 2000 roku, zmienionym aneksem z dnia 01 kwietnia 2003 roku, Gmina przekazała do realizacji przez Tomaszowskie Towarzystwo

Budownictwa Społecznego Spółkę z o.o. zadania Gminy z zakresu uregulowanego ustawą o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego z dnia 21 czerwca 2001 r.

9. Do kompetencji organu stanowiącego Gminy należy ustalanie zasad polityki czynszowej, będących częścią składową Programu a także podejmowanie odrębnych uchwał w sprawie zasad wynajmu oraz zasad sprzedaży lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy.

Przewidywane zmiany w zakresie zarządzania zasobem

§ 18.1. Mieszkaniowy zasób Gminy oddany jest w dzierżawę Tomaszowskiemu Towarzystwu Budownictwa Społecznego Spółce z o.o. za zgodą Rady Miejskiej na okres od 2008 roku do roku 2010.

2. Utrzymanie obecnych zasad zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy w latach 2011 – 2013 wymagać będzie w 2010 roku zgody organu stanowiącego Gminy na zawarcie kolejnej umowy dzierżawy z aktualnym dzierżawcą zasobu.

3. Alternatywnym rozwiązaniem do przyjętej i realizowanej umowy dzierżawy będzie zlecenie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy jednemu lub więcej zarządcom wyłonionym na podstawie ustawy o zamówieniach publicznych.

4. Przyjęcie i wdrożenie sposobu zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy, wymienionego w ust. 3, wymagać będzie utworzenia w strukturze organizacyjnej Urzędu Miasta w Tomaszowie Mazowieckim komórki organizacyjnej, która przejmie zadania związane z gospodarowaniem zasobem mieszkaniowym, wykonywane obecnie przez dzierżawcę zasobu.

Rozdział VI

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2009 – 2013

Źródła finansowania

§ 19.1. Źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej Gminy są:

- 1) wpływy z czynszów za najem lokali mieszkalnych i socjalnych,
- 2) wpływy z czynszów za najem lokali użytkowych,
- 3) wpływy z czynszów za eksponowanie reklam na nieruchomościach mieszkaniowych Gminy,
- 4) wpływy ze sprzedaży lokali mieszkalnych,
- 5) środki pochodzące z budżetu Gminy, w tym:
 - a) dodatki mieszkaniowe uzupełniające czynsze za najem lokali mieszkalnych
 - b) wydatki na pokrycie kosztów remontów i wyburzeń
 - c) wydatki inwestycyjne zgodnie z Wieloletnim Planem Inwestycyjnym.

2. Dodatkowymi zewnętrznymi źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej mogą być:

- 1) dotacje pochodzące z budżetu Państwa
- 2) preferencyjne kredyty w ramach programów Krajowego Funduszu Mieszkaniowego
- 3) pomoc finansowa Państwa w ramach budownictwa socjalnego
- 4) dofinansowania pochodzące z środków Narodowego i Wojewódzkiego Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej
- 5) kredyty komercyjne

Prognoza przychodów z tytułu wpływów czynszowych

§ 20. Prognozę przychodów z tytułu wpływów czynszów za najem lokali mieszkalnych w latach 2009 – 2013 przedstawia poniższa tabela.

Tabela nr 6. Prognoza przychodów z czynszów lokali mieszkalnych w latach 2009 – 2013

| Lata prognozy | Powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych mieszkaniowego zasobu Gminy w m ² | Średnio ważona stawka czynszu w zł/m ² w kolejnych latach | Miesięczne przychody z czynszu najmu lokali mieszkalnych w zł | Roczne przychody z czynszu najmu lokali mieszkalnych w zł |
|------------------------|--|--|---|---|
| 2008 | 138 932,79 | 3,07 | 426 523,67 | 5 118 283,98 |
| 2009 | 135 832,79 | 3,38 | 459 114,83 | 5 509 377,96 |
| 2010 | 132 732,79 | 3,71 | 492 438,65 | 5 909 263,81 |
| 2011 | 129 632,79 | 4,08 | 528 901,78 | 6 346 821,40 |
| 2012 | 126 532,79 | 4,49 | 568 132,23 | 6 817 586,73 |
| 2013 | 123 432,79 | 4,94 | 609 757,98 | 7 317 095,79 |
| Razem 2009-2013 | | | | 31 900 145,69 |

§ 21. Prognozę przychodów z tytułu wpływów czynszów za najem lokali użytkowych w latach 2009 – 2013 przedstawia poniższa tabela.

Tabela nr 7. Prognoza przychodów z tytułu czynszów lokali użytkowych w latach 2009 – 2013

| Lata prognozy | Powierzchnia użytkowa lokali użytkowych w mieszkaniowym zasobie Gminy w m ² | Średnio ważona stawka czynszu w zł/m ² w kolejnych latach | Miesięczne przychody z czynszu najmu lokali użytkowych w zł | Roczne przychody z czynszu najmu lokali użytkowych w zł |
|------------------------|--|--|---|---|
| 2008 | 15 626,85 | 9,51 | 148 611,34 | 1 783 336,12 |
| 2009 | 14 426,85 | 9,89 | 142 681,55 | 1 712 178,56 |
| 2010 | 13 133,86 | 10,29 | 135 147,42 | 1 621 769,03 |
| 2011 | 13 133,86 | 10,70 | 140 532,30 | 1 686 387,62 |
| 2012 | 13 133,86 | 11,13 | 146 179,86 | 1 754 158,34 |
| 2013 | 13 133,86 | 11,57 | 151 958,76 | 1 823 505,12 |
| Razem 2009-2013 | | | | 8 597 998,68 |

Rozdział VII

Wysokość wydatków w latach 2009 - 2013, 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 oraz wydatki inwestycyjne

Przewidywane koszty bieżącej eksploatacji, remontów i kosztów zarządu nieruchomościami wspólnymi

§ 22. Wysokość wydatków na utrzymanie mieszkaniowego zasobu Gminy w kolejnych latach 2009 – 2013 oszacowano na podstawie dotychczas ponoszonych kosztów z uwzględnieniem zmian w wielkości zasobu.

§ 23. Przewidywane w 2008 roku wydatki na pokrycie kosztów bieżącej eksploatacji budynków, wraz z kosztami zarządu nieruchomościami wspólnymi, wyniosą około 4 091 330,00 zł, co daje średnio na 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych wydatek w wysokości około 2,45 zł miesięcznie.

§ 24. Wydatki na pokrycie kosztów remontów budynków i lokali, z wyłączeniem budynków wspólnot mieszkaniowych, wyniosą w 2008 roku około 1 500 000 zł, co daje średnio na 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych wydatek w wysokości około 1,57 zł miesięcznie.

§ 25. Wydatki na pokrycie kosztów remontów i wyburzeń budynków, z wyłączeniem budynków wspólnot mieszkaniowych, pochodzące z środków budżetu Gminy, zostały zaplanowane na 2008 rok w wysokości 800 000 zł, co daje średnio na 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych wydatek w wysokości około 0,84 zł miesięcznie.

§ 26. Wydatki na pokrycie zaliczek na fundusz remontowy w nieruchomościach wspólnych, w których Gmina jest jednym ze współwłaścicieli, wyniosą w 2008 roku około 803 000 zł, co daje średnio na 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych należących we wspólnotach do Gminy wydatek w wysokości około 1,13 zł miesięcznie.

§ 27. Zakłada się, że w latach 2009 – 2013 podstawowym źródłem finansowania kosztów remontów lokali i budynków będzie rosnąca część wpływów z czynszów za najem lokali mieszkalnych, wpływy z czynszów za najem lokali użytkowych oraz środki pochodzące ze sprzedaży lokali mieszkalnych.

§ 28. Zakłada się, że w latach 2009 – 2013 koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi będą malały w wyniku sprzedaży lokali mieszkalnych należących do Gminy.

§ 29. Przewidywane wydatki na pokrycie kosztów bieżącej eksploatacji budynków mieszkalnych i ich remontów oraz wyburzeń w latach 2009 – 2013 przedstawia poniższa tabela.

Tabela nr 8. Przewidywane koszty bieżącej eksploatacji budynków mieszkalnych i ich remontów oraz wyburzeń w latach 2009 – 2013

| Rodzaj wydatku | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 |
|--|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| koszty bieżącej eksploatacji (łącznie ze wspólnotami i lokalami użytkowymi) w zł | 4 597 000,00 | 4 826 850,00 | 5 068 192,50 | 5 321 602,13 | 5 587 682,23 | 5 867 066,34 |
| zaliczki na fundusz remontowy we wspólnotach w zł | 803 000,00 | 811 030,00 | 819 140,30 | 827 331,70 | 835 605,02 | 843 961,07 |
| wydatki na remonty i modernizacje finansowane czynszami w zł | 1 500 000,00 | 1 577 036,88 | 1 648 521,48 | 1 891 263,51 | 2 152 601,49 | 2 433 360,85 |
| wydatki z budżetu Gminy na remonty i wyburzenia w zł | 800 000,00 | 1 200 000,00 | 1 400 000,00 | 1 400 000,00 | 1 400 000,00 | 1 400 000,00 |
| razem wydatki na remonty, modernizacje i wyburzenia w zł | 2 300 000,00 | 2 777 036,88 | 3 048 521,48 | 3 291 263,51 | 3 552 601,49 | 3 833 360,85 |
| potrzeby remontowe na podstawie kosztów odtworzenia w zł | 4 900 000,00 | 4 900 000,00 | 4 900 000,00 | 4 900 000,00 | 4 900 000,00 | 4 900 000,00 |

Wydatki inwestycyjne

§ 30. 1. Plan wydatków inwestycyjnych Gminy w dziale gospodarki mieszkaniowej określa „Wieloletni Plan Inwestycyjny dla miasta Tomaszów Mazowiecki na lata 2008 – 2013”, który uwzględnia zwiększenie mieszkaniowego zasobu Gminy poprzez:

- 1) wybudowanie i oddanie do użytkowania w grudniu 2008 r. budynku

mieszkalnego wielorodzinnego przy ul. Słowackiego z 24 lokalami mieszkalnymi o powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych 896,68 m²,

- 2) wybudowanie i oddanie do użytkowania w 2010 r. budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ul. Spalskiej z projektowanymi 67 lokalami mieszkalnymi o powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych 2 324,9 m²,

2. „Wieloletni Plan Inwestycyjny dla miasta Tomaszów Mazowiecki na lata 2008 – 2013” przewiduje ponadto nakłady finansowe:

- 1) na podwyższenie kapitału podstawowego TTBS Spółki z o.o. w latach 2009 – 2010 o kwotę 1 999 920 zł z przeznaczeniem na budowę budynków mieszkalnych w celu zwiększenia ilości lokali mieszkalnych na wynajem,
- 2) na program rozwoju mieszkalnictwa w mieście na lata 2011 – 2013 w kwocie 7 500 000 zł.

§ 31. Dopuszcza się możliwość wykupu przez Gminę bądź w inny sposób odzyskiwanie (np. poprzez zamianę własności lokalu za prawo najmu w nowobudowanych budynkach) udziałów w budynkach wspólnot mieszkaniowych tam, gdzie Gmina ma przeważającą większość udziałów a stan techniczny i koszty odtworzenia uniemożliwiają racjonalne gospodarowanie budynkiem, dotyczyć to powinno głównie obszaru objętego programem rewitalizacji zdegradowanej części miasta.

Rozdział VIII

Opis innych działań mających na celu poprawę i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy

§ 32. Gmina w celu racjonalizacji gospodarowania zasobem mieszkaniowym podejmować powinna następujące działania:

- 1) pozyskiwać większą liczbę lokali socjalnych poprzez typowanie w budynkach, będących w 100% własnością Gminy, lokali mieszkalnych o niepełnym standardzie oraz wskazywanie aktualnym najemcom zamiennych lokali pełnostandardowych, poprawiających ich warunki mieszkaniowe i przeznaczanie odzyskanych lokali mieszkalnych o obniżonym standardzie do zasobu lokali socjalnych,
- 2) intensyfikować zamianę lokali dla umożliwienia uzyskania zamian lokali większych na mniejsze oraz mniejszych na większe stosownie do potrzeb i możliwości finansowych najemców,
- 3) pozyskiwać większą liczbę lokali mieszkalnych poprzez udzielanie zezwolenia na adaptacje w budynkach Gminy pomieszczeń niemieszkalnych na cele mieszkalne na koszt przyszłych najemców,
- 4) skutecznie odzyskiwać lokale mieszkalne zajmowane przez osoby nieuprawnione ze szczególnym uwzględnieniem osób posiadających inny tytuł prawny do mieszkania, nie zamieszkujących trwale w lokalu, a także ścisłe przestrzeganie ustawowych zasad dziedziczenia tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego,
- 5) likwidować niesamodzielne lokale mieszkalne poprzez scalanie mieszkań wspólnych w sytuacji zwolnienia się części danego mieszkania i odzyskiwanie w całości mieszkań,
- 6) egzekwować skutecznie należności czynszowe, proponować zawarcie ugody dotyczącej spłaty zadłużenia oraz zamianę lokali w ramach mieszkaniowego zasobu Gminy na mniejsze i tańsze w eksploatacji, wypowiedać umowy najmu w przypadku nie regulowania zobowiązań czynszowych wobec Gminy,

- 7) intensyfikować sprzedaż lokali mieszkalnych będących własnością Gminy, położonych w budynkach wspólnot mieszkaniowych, przy wykorzystaniu ustawowej możliwości wypowiedzania umów najmu ze wskazaniem lokalu zamiennego,
- 8) wspierać budownictwo czynszowe Tomaszowskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Spółki z o.o. w celu zapewnienia lokali mieszkalnych dostępnych dla rodzin o umiarkowanych dochodach, poprzez przekazywanie nieruchomości gruntowych pod budownictwo mieszkaniowe i dokapitalizowanie spółki,
- 9) prowadzić jawne i czytelne zasady przydzielania lokali mieszkalnych przez jednostkę wyznaczoną przez Prezydenta Miasta, przy zachowaniu zasady ścisłej kontroli procedur przez powołany organ Rady Miejskiej zgodnie z obowiązującymi uchwałami,
- 10) najmować lokale mieszkalne w innych zasobach z przeznaczeniem na podnajem dla osób spełniających kryteria ubiegania się o lokal mieszkalny z zasobu mieszkaniowego Gminy,
- 11) najmować lokale z przeznaczeniem na lokale tymczasowe dla osób eksmitowanych na podstawie wyroku sądowego z dotychczas zajmowanego lokalu mieszkalnego bez prawa do lokalu socjalnego,
- 12) wykorzystywać możliwości pozyskiwania lokali mieszkalnych poprzez zawieranie umów o partnerstwie publiczno – prywatnym z podmiotami zainteresowanymi budownictwem mieszkaniowym na gruntach Gminy,
- 13) wykorzystywać, w ramach Regionalnego Programu Operacyjnego, możliwości pozyskania unijnych środków finansowych na realizację planów rewitalizacji, z przeznaczeniem części środków na renowację części wspólnych budynków mieszkalnych wielorodzinnych oraz na adaptację i renowację budynków na cele mieszkaniowe dla osób o szczególnych potrzebach położonych na wyznaczonych, w ramach planu rewitalizacji, obszarach wsparcia.

Uwagi końcowe

§ 33. Mieszkaniowy zasób Gminy w kolejnych latach będzie ulegał zmniejszeniu, zwłaszcza ta część zasobu, która obejmuje udziały Gminy we wspólnotach mieszkaniowych. Zmniejszeniu ulegnie również część zasobu, której właścicielem w 100 % jest Gmina. Mimo zasiedlenia w latach 2009 – 2010 około 91 nowych lokali mieszkalnych wybudowanych lub planowanych do wybudowania przez Gminę, zmniejszy się liczba lokali mieszkalnych wskutek kolejnych planowanych wyburzeń budynków.

§ 34. Racjonalizacja gospodarki mieszkaniowym zasobem Gminy pozwoli z jednej strony na przekwalifikowanie części lokali mieszkalnych o obniżonym standardzie, znajdujących się w budynkach będących 100 % własnością Gminy, na lokale socjalne, z drugiej strony spowoduje zmniejszenie w tej części zasobu Gminy liczby lokali mieszkalnych, które mogą być przeznaczone dla rodzin o niskich dochodach, spełniających kryteria zasad wynajmowania lokali mieszkalnych od Gminy.

§ 35. Luka pomiędzy zidentyfikowanymi potrzebami na lokale mieszkalne i socjalne w zasobie Gminy a możliwościami ich zaspokojenia w latach 2004 – 2008 zwiększyła się i w kolejnych latach będzie się poszerzać. Zapotrzebowanie na lokale mieszkalne i socjalne, uwzględniające obecne jak i przyszłe potrzeby w latach 2009 – 2013, szacuje się na około 1567 lokali. W roku 2008 potrzeby

zamkną się liczbą 817 lokali, a na około 750 lokali wzrośnie zapotrzebowanie w kolejnych pięciu latach. W tym czasie ogólna liczba lokali mieszkalnych w zasobie zmniejszy się z obecnych 3 434 lokali do 3 195 lokali w 2013 roku.

§ 36. Część z szacowanych na lata 2008 – 2013 potrzeb, obejmujących 1567 lokali, zostanie zaspokojona poprzez zasiedlenie 91 nowych lokali mieszkalnych, część potrzeb zostanie zaspokojona w ramach istniejącego zasobu w ilości około 235 odzyskanych lokali mieszkalnych i socjalnych, co łącznie zabezpieczy około 20 % prognozowanych potrzeb.

§ 37. Brakujące około 1240 lokali mieszkalnych wyznacza skalę problemu, z jakim Gmina powinna się zmierzyć w horyzoncie czasowym wykraczającym poza lata objęte Programem. Problem braku lokali mieszkalnych w zasobie Gminy spowodował i powodować będzie dalej rosnącą liczbę rodzin o niskich dochodach oczekujących na lokale mieszkalne i socjalne. Rozwiązanie tego problemu i pozyskanie pożądanej liczby lokali mieszkalnych stanowić może dla Gminy obciążenie finansowe przekraczające w krótkim okresie możliwości jej kolejnych budżetów rocznych .

§ 38. Szacunkowy koszt wybudowania 1240 lokali mieszkalnych o średniej powierzchni użytkowej 40 m², w oparciu o obecne ceny i koszty wybudowania 1 m² powierzchni użytkowej 24 lokali w planowanym do oddania do użytku budynku Gminy przy ul. Słowackiego, może wynieść około 148 000 000 zł.

§ 39. Przy założeniu, że Gmina mogłaby przeznaczyć rocznie około 4 000 000 zł na nowe inwestycje mieszkaniowe, zaspokojenie obecnie zakreślonych potrzeb wymagałoby około 37 lat.

§ 40. Działania Gminy powinny zmierzać do powiększania jej zasobu mieszkaniowego, zarówno poprzez bezpośrednie inwestowanie w budowę nowych mieszkań komunalnych, jak również poprzez wynajmowanie lokali mieszkalnych w innych zasobach.

§ 41. Gmina powinna być aktywnym kreatorem i uczestnikiem rynku mieszkaniowego, kształtować politykę mieszkaniową na terenie Gminy oraz tworzyć warunki do działania dla wszystkich podmiotów zainteresowanych rozwojem mieszkalnictwa w Gminie.

§ 42. Na jakość gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy pośrednio będą wpływać działania związane z szeroko rozumianą polityką mieszkaniową Gminy, której omówienie wykracza poza ramy Programu.

Przewodniczący Rady Miejskiej
Tomaszowa Maz.

Zenon Adam Łaski