

Załącznik Nr 1
do Uchwały Nr
Rady Miejskiej w Sochaczewie
z dnia

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

Postanowienia ogólne

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

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

Stan oraz prognoza wielkości i stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy

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

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

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

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

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

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

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

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

*) budynek wysiedlony w 2018 r.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

*) średnia pow. lokalu 32,06 m²

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

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

Sprzedaż lokali

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

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

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

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

Tabela nr 6. Prognoza sprzedaży lokali

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Stan na 27.02.2019 r.

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

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

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

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

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

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

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

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

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

Tabela 9. Czynniki podwyższające czynsz

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

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

6. Zniżki stawki bazowej czynszu występują z następujących tytułów:

Tabela 10. Czynniki obniżające czynsz

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

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

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

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

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

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

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

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

Okresowa weryfikacja spełnienia przez najemcę kryterium wysokości dochodu

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1) zapewnienie najemcom lokali podstawowych warunków mieszkaniowych;

2) remonty, konserwacje i modernizacje lokali i budynków;

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

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

5) windykacja i analiza należności.

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

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej

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

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

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

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

2. Wysokość kosztów utrzymania gminnego zasobu mieszkaniowego w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli przedstawia tabela nr 11.

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

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

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

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

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

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

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

Tabela 12. Analiza należności Zakładu Gospodarki Komunalnej w Sochaczewie

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

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

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

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

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

Postanowienia końcowe

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