

**Załączniki
do Uchwały Nr XXII/184/ 2008
Rady Miasta Sandomierza
z dnia 28 maja 2008 r**

Załącznik Nr 1

I. Postanowienia ogólne

1. Zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej jest zadaniem własnym gminy, nałożonym na nią przez ustawę z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity Dz. U. z 2005 roku Nr 31, poz. 266 z późn. zm.).

2. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy obejmuje zagadnienia określone w art. 21 , ust. 2 cytowanej wyżej ustawy.

3. Podstawowym celem i założeniem wieloletniego programu jest racjonalne gospodarowanie mieszkaniowym zasobem gminy zmierzające do osiągnięcia optymalnego jego stanu zapewniającego liczbę lokali socjalnych, zamiennych i mieszkalnych gwarantującą zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach.

4. W zakresie zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej gmina winna dostarczyć :

- a. lokale socjalne osobom w stosunku, do których sąd orzekł takie uprawnienie w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu,
- b. lokale zamienne – w związku z koniecznością rozbiórki lub remontu budynku należącego do mieszkaniowego zasobu gminy,
- c. lokale socjalne oraz lokale mieszkalne osobom spełniającym kryteria określone zasadami wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Sandomierz.

Załącznik Nr 2

II. Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w latach 2008 – 2012 z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne.

1. Charakterystyka istniejącego stanu.

1. Mieszkaniowy zasób gminy według stanu na dzień 31 marca 2008 roku stanowi 858 mieszkań o powierzchni użytkowej 35.879,47 m².
2. Struktura zasobów przedstawia się następująco :
 - a. 37 budynków będących własnością wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy, z 483 mieszkańami, o powierzchni użytkowej 19.042,25 m²
 - b. 63 budynków nie objętych wspólnotami mieszkaniowymi, stanowiącymi własność gminy , z 326 mieszkańami , o powierzchni użytkowej 15.494,17 m².
 - c. 14 budynków stanowiących własność gminy z 49 mieszkańami socjalnymi, o powierzchni użytkowej 1.343,05 m².

Tabela Nr 1 . Budynki mieszkalne, w których lokale tworzą mieszkaniowy zasób gminy wg stanu na dzień 31.03.2008 roku.

A. Wykaz lokali mieszkalnych Gminy Sandomierz w budynkach wspólnot mieszkaniowych.

Lp	Adres budynku	Ilość mieszkań w sztukach	Powierzchnia użytkowa mieszkań w m ²	Rok budowy	Stan techniczny budynku
1	Ogrodowa 4	6	247,79	1956	dobry
2	Ogrodowa 6	5	181,32	1957	dobry
3	Ogrodowa 8	2	74,96	1957	dobry
4	Słowackiego 4	31	1176,91	1966	dobry
5	Słowackiego 5	13	517,9	1965	dobry
6	Słowackiego 13	7	258,24	1967	dobry
7	Słowackiego 15	10	422,9	1968	dobry
8	Słowackiego 16	2	75,9	1963	dobry
9	Słowackiego 20	5	207,78	1963	dobry
10	Słowackiego 22	8	341,7	1963	dobry
11	Słowackiego 28	7	277,2	1963	dobry
12	Mickiewicza 11	12	492,76	1965	dobry
13	Mickiewicza 17	13	435,36	1965	dobry
14	Mickiewicza 19	9	411,2	1961	dobry
15	Mickiewicza 21	9	337,53	1966	dobry

Lp	Adres budynku	Ilość mieszkań w sztukach	Powierzchnia użytkowa mieszkań w m ²	Rok budowy	Stan techniczny budynku
16	Mickiewicza 25	15	550,7	1965	dobry
17	Mickiewicza 27	16	625,9	1965	dobry
18	Mickiewicza 31	6	280,71	1962	dobry
19	Mickiewicza 35	7	263,39	1962	dobry
20	Kosęły 1	5	193	1960	dobry
21	Kosęły 2	5	208	1964	dobry
22	Kosęły 3	8	317	1961	dobry
23	Kosęły 4	2	72	1964	dobry
24	Kosęły 10	5	141,39	1961	dobry
25	Żółkiewskiego 3c	24	1067,4	1973	dobry
26	Króla 6	53	2036,16	1969	dobry
27	Króla 8	82	3162,97	1970	dobry
28	Czachowskiego 9	4	277,5	1979	dobry
29	Czachowskiego 14	7	428,8	1979	dobry
30	Baczyńskiego 9	31	1152	1995-97	b.dobry
31	Portowa 6	7	324,22	1917	dostateczny
32	Portowa 8	5	307,54	1917	dostateczny
33	Portowa 16	7	253,13	1964	dobry
34	Portowa 18	10	368,75	1964	dobry
35	Portowa 20	8	280,17	1964	dobry
36	Portowa 22	11	381,26	1964	dobry
37	Portowa 26	26	890,81	1986	dobry

Ogółem :

483

19.042,25

**B. Wykaz lokali mieszkalnych w budynkach stanowiących 100%
własności Gminy Sandomierz.**

Lp	Adres budynku	Ilość mieszkań w sztukach	Powierzchnia użytkowa mieszkań w m ²	Rok budowy	Stan techniczny budynku
1	Mickiewicza 1	1	29,3	1935	zły
2	Mickiewicza 3	6	269,14	1934	zły
3	Rynek 2	7	360,63	1980	dobry
4	Rynek 3	6	234,14	1976	dobry
5	Rynek 3A	5	150	1976	dobry
6	Rynek 4	8	378,41	1975	dobry
7	Rynek 6	5	272,73	1976	dobry
8	Rynek 7	4	150,89	1979	dobry
9	Rynek 8	5	208,48	1978	dobry
10	Rynek 9	6	200	1975	dobry
11	Rynek 11	2	111,83	1975	dobry
12	Rynek 13/14	7	354,76	1961	dobry
13	Rynek 15	2	131	1972	dobry
14	Rynek 18	4	231,58	1973	dobry
15	Rynek 20	4	196,24	1980	dobry
16	Rynek 21	8	391,41	1972	dostateczny
17	Rynek 22	8	426,47	1972	dostateczny
18	Rynek 23	3	259,4	1980	dostateczny
19	Rynek 24	5	288,05	1973	dobry
20	Rynek 25/26	5	274,72	1973	dobry
21	Rynek 28	4	212,85	1969	dostateczny
22	Rynek 28A	5	276	1980	dobry
23	Rynek 29	4	146,5	1972	dostateczny
24	Rynek 30	8	400,85	1978	dobry
25	Rynek 31A	4	252,42	1976	dobry

Lp	Adres budynku	Ilość mieszkań w sztukach	Powierzchnia użytkowa mieszkań w m ²	Rok budowy	Stan techniczny budynku
26	Rynek 31B	4	237	1976	dobry
27	Opatowska 1	10	434,05	1978	dostateczny
28	Opatowska 2A	4	162,69	1980	dobry
29	Opatowska 4	5	208,64	1980	dobry
30	Opatowska 5	8	310,83	1972	dobry
31	Opatowska 6	5	189,43	1976	dobry
32	Opatowska 7	5	243,09	1976	dobry
33	Opatowska 11	8	300	1970	dostateczny
34	Opatowska 13	5	345,83	1987	dobry
35	Opatowska 15	8	538,35	1992	dobry
36	Opatowska 17	5	292,2	1985	dobry
37	Sokolnickiego 1	2	128	1985	dobry
38	Sokolnickiego 4	2	77,75	1974	dobry
39	Sokolnickiego 6	2	73,66	1980	dobry
40	Sokolnickiego 8	3	138,38	1980	dobry
41	Sokolnickiego 10	4	163,54	1978	dobry
42	Mariacka 8	1	72,3	1931	dostateczny
43	Zamkowa 2	7	330,7	1967	dobry
44	Zamkowa 4	6	200,89	1932	zły
45	Zamkowa 6	7	291,55	1983	dobry
46	Zamkowa 8	3	133	1983	dobry
47	Zamkowa 10	7	289,55	1979	dobry
48	Żydowska 8	8	331,6	1974	dobry
49	Poniatowskiego 4	7	267,72	1971	dobry
50	Długosza 2	8	267,7	1972	dobry
51	Długosza 4	5	236,05	1973	dobry
52	Krótką 1	6	259	1973	dobry

Lp	Adres budynku	Ilość mieszkań w sztukach	Powierzchnia użytkowa mieszkań w m ²	Rok budowy	Stan techniczny budynku
53	Katedralna 5	4	219,2	1980	dobry
54	Katedralna 7	4	294,45	1978	dobry
55	Podole 1	3	171,9	1932	zły
56	Podole 7	4	223,3	1934	zły
57	Kościuszki 1	10	496,41	1935	dobry
58	Puławiaków 10	1	99	1936	zły
59	Puławiaków 3	5	162,7	1955	dobry
60	Lubelska 27	11	491,1	1972	zły
61	Lubelska 29	6	269,4	1975	zły
62	Struga 2	5	250,91	1936	zły
63	Zarzekowice 1	2	84,5	1955	do rozbiórki

Lp	Adres budynku	Ilość mieszkań w sztukach	Powierzchnia użytkowa mieszkań w m ²	Rok budowy	Stan techniczny
12	Krukowska 13	4	100	1965	zły
13	Krukowska 19	4	100	1965	zły
14	Krukowska 27	4	98	1965	zły

Razem

49

1.343,05

Załącznik Nr 3

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

1. Ocena stanu technicznego istniejącego zasobu.

Szacowanie stopnia zużycia budynku jest jednym z podstawowych elementów zarządzania substancją mieszkaniową. Ocena stanu technicznego budynków pozwala na racjonalne planowanie remontów bieżących i kapitalnych.

Stan techniczny budynków przedstawia się następująco :

- 1 budynek w bardzo dobrym stanie technicznym – 1%
- 79 budynków w dobrym stanie technicznym - 69 %
- 10 budynków w dostatecznym stanie technicznym – 9%
- 23 budynki w złym stanie technicznym - 20 %
- 1 budynek do rozbiórki - 1%

Wiek budynków przedstawia się w sposób następujący :

- 16 budynków wybudowano w latach - 1901 – 1945, co stanowi 14 % całego zasobu,
- 44 budynki wybudowano w latach – 1946 – 1970, co stanowi 39 % całego zasobu,
- 53 budynki wybudowane w latach – 1971- 1990, co stanowi 46 % całego zasobu,
- 1 budynek wybudowano w latach – 1995 – 1997, co stanowi 1 % całego zasobu.

2. Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji :

Jednym z ważniejszych problemów które należy rozwiązać w dziedzinie gospodarki lokalowej jest poprawa stanu technicznego budynków, a w rezultacie warunków mieszkaniowych najemców. Występujące zaniedbania w tym zakresie są konsekwencją zaawansowanego wieku obiektów zasobu mieszkaniowego i ich zużycia wskutek wieloletniego eksploataowania. Większość budynków zlokalizowanych w obrębie Starego Miasta wymaga przeprowadzenia niezbędnych remontów i modernizacji polegających przede wszystkim na wymianie pokryć dachowych wraz z robotami towarzyszącymi. Zakres wszystkich potrzeb remontowych i modernizacyjnych zdecydowanie przewyższa możliwości finansowe Gminy. W latach objętych wieloletnim programem gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Sandomierz poza wykonaniem bieżących napraw, konserwacji i usuwaniem awarii planuje się głównie wymianę pokryć dachowych na budynkach Starego Miasta wraz z obróbkami blacharskimi, renowację kolorystyki elewacji oraz wymianę stolarki okiennej i drzwiowej w lokalach mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy. Zakres prac remontowych budynków, które stanowią 100% własności Gminy w latach objętych programem uzależniony jest od przyznania przez Radę Miasta Sandomierza środków finansowych. Natomiast potrzeby remontowe w budynkach wspólnot mieszkaniowych są ustalane i akceptowane corocznie na zebraniach wspólnot w formie uchwał. Miasto Sandomierz na podstawie podjętych uchwał przekazuje na rzecz

poszczególnych wspólnot mieszkaniowych w których posiada udziały w postaci własnych lokali opłaty związane z kosztami zarządu nieruchomością wspólną (zaliczki na bieżącą konserwację i eksploatację oraz fundusz remontowy).

**Prognozowane nakłady na remonty zasobu Gminy w latach
2008 – 2012**

	2008	2009	2010	2011	2012
Nakłady (w tys. zł)	195	280	300	320	350

Załącznik Nr 4

IV. Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach.

Zasady sprzedaży mieszkań komunalnych realizowane są w oparciu o ustawy „o gospodarce nieruchomościami” i „o własności lokali” oraz o uchwały Rady Miasta Sandomierza Nr IV/36/2003 z dnia 26 marca 2003 r oraz Nr XV/123/2007 z dnia 28 listopada 2007 r w sprawie „określenia zasad sprzedaży lokali mieszkalnych w budynkach stanowiących własność Gminy Sandomierz oraz wyrażenia zgody na udzielenie bonifikaty”.

Przedmiotem sprzedaży są lokale mieszkalne znajdujące się w komunalnych budynkach mieszkalnych miasta Sandomierza wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej z wyłączeniem : lokali socjalnych, lokali mieszkalnych w budynkach komunalnych położonych w obrębie Starego Miasta .

Prognozę sprzedaży mieszkań stanowiących zasób gminy sporządzono na podstawie analizy danych z lat ubiegłych. Planuje się sprzedaż lokali mieszkalnych w latach 2008 - 2012 na poziomie :

Rok sprzedaży	Adres budynków	Ilość mieszkań przeznaczonych do sprzedaży	Planowana ilość sprzedanych mieszkań
2008	Ogrodowa 4,6,8	14	1
	Słowackiego 4,5,13,15,16,20,22,28	85	4
	Mickiewicza 11,17,19,21,25,27,31,35	92	6
	Koseły 1,2,3,4,10,	26	2
	Portowa 6,8,16,18,20,22,26	75	2
	Żółkiewskiego 3c	24	2
	T.Króla 6,8,	137	7
	Kościuszki 1	9	-
	Czachowskiego 9,14	11	1
	Lubelska 27,29	18	1
	Razem	491	25

Rok sprzedaży	Adres budynków	Ilość mieszkań przeznaczonych do sprzedaży	Planowana ilość sprzedanych mieszkań
2009	Ogrodowa 4,6,8	13	2
	Słowackiego 4,5,13,15,16,20,22,28	81	5
	Mickiewicza 11,17,19,21,25,27,31,35	86	5
	Kosęły 1,2,3,4,10	24	2
	Portowa 6,8,16,18,20,22,26	73	4
	Żółkiewskiego 3c	22	2
	T.Króla 6,8	130	8
	Kościuszki 1	9	-
	Czachowskiego 9,14	10	2
	Lubelska 27,29	18	-
	Razem	466	30
2010	Ogrodowa 4,6,8	11	1
	Słowackiego 4,5,13,15,16,20,22,28	76	4
	Mickiewicza 11,17,19,21,25,27,31,35	81	4
	Kosęły 1,2,3,4,10	22	2
	Portowa 6,8,16,18,20,22,26	69	3
	Żółkiewskiego 3c	20	2
	T.Króla 6,8	122	7
	Kościuszki 1	9	2
	Czachowskiego 9,14	8	2
	Lubelska 27,29	18	3
	Razem	436	30
2011	Ogrodowa 4,6,8	10	1
	Słowackiego 4,5,13,15,16,20,22,28	72	6
	Mickiewicza 11,17,19,21,25,27,31,35	77	5
	Kosęły 1,2,3,4,10	20	2
	Portowa 6,8,16,18,20,22,26	66	3
	Żółkiewskiego 3c	18	3
	T.Króla 6,8	115	9
	Kościuszki 1	5	1
	Czachowskiego 9,14	6	2
	Lubelska 27,29	15	3
	Razem	406	35

Rok sprzedaży	Adres budynków	Ilość mieszkań przeznaczonych do sprzedaży	Planowana ilość sprzedanych mieszkań
2012	Ogrodowa 4,6,8	9	2
	Słowackiego 4,5,13,15,16,20,22,28	66	6
	Mickiewicza 11,17,19,21,25,27,31,35	72	6
	Kosęły 1,2,3,4,10	18	2
	Portowa 6,8,16,18,20,22,26	63	6
	Żółkiewskiego 3c	15	2
	T.Króla 6,8	106	7
	Kościuszki 1	6	1
	Czachowskiego 9,14	4	1
	Lubelska 27,29	12	2
	Razem	371	35
	Razem		155

Realizowany będzie proces mający na celu pełną prywatyzację zasobów mieszkaniowych Gminy Sandomierz w budynkach stanowiących własność wspólnot mieszkaniowych. W pierwszej kolejności procesem tym powinny być objęte nieruchomości w których gmina posiada mniejszościowy udział. Sprzedaż mieszkań w tych budynkach na rzecz dotychczasowych najemców pozwoli na pełną prywatyzację nieruchomości , co spowoduje zmniejszenie wydatków na utrzymanie części wspólnych budynku i remonty. Gmina jako jeden ze współwłaścicieli wchodzący do wspólnoty mieszkaniowej, partycypuje w kosztach zarządu nieruchomościami wspólnymi i wydatkach na fundusz remontowy, proporcjonalnie do posiadanego udziału w nieruchomości.

Załącznik Nr 5

V. Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.

Działania podejmowane w zakresie polityki czynszowej zmierzają do utrzymania zasobu mieszkaniowego Gminy na zadowalającym poziomie technicznym i estetycznym. Wysokość stawki czynszu dla zasobu mieszkaniowego Gminy Sandomierz za 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych ustala Burmistrz Miasta Sandomierza w drodze zarządzenia na podstawie postanowień niniejszej uchwały. Wysokość stawki bazowej czynszu za 1m² w lokalach standardowych od 01 lipca 2008 roku wynosić będzie 3,77 zł. Na podstawie ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego przy ustalaniu wysokości stawek czynszu za lokale mieszkalne utrzymuje się dotychczasowy system obniżek stawki bazowej czynszu w sposób następujący :

Lp	Nazwa czynnika obniżającego	Wysokość obniżki w %
1	Położenie lokalu: kondygnacja - suterena	10,00%
2	Brak instalacji wodociągowo- kanalizacyjnej	10,00%
3	Brak centralnego ogrzewania	10,00%
4	Brak instalacji gazowej	5,00%
5	Ciemna kuchnia	5,00%
6	Brak WC lub łazienki	5 % za każdy
7	Rezygnacja lokatorów ze sprzątnięcia klatki schodowej, korytarzy piwnicznych, pralni, suszarni przez zarządcę budynków (w przypadku rezygnacji wszystkich mieszkańców klatki schodowej)	10,00%

Przyjmuje się, że stawka bazowa czynszu nie będzie podwyższana częściej niż 1 raz w roku. Wzrost stawki bazowej nie może przekroczyć 10% w skali roku stawki obowiązującej. Stawka czynszu za lokal socjalny nie może przekroczyć 50% najniższego czynszu w gminnym zasobie mieszkaniowym. Podwyższanie czynszu, z wyjątkiem opłat niezależnych od właściciela, nie może być dokonywane częściej niż co 6 miesięcy. Oprócz czynszu najemca zobowiązany jest do uiszczania opłat związanych z eksploatacją lokalu niezależnych od właściciela tj. za dostawę energii cieplnej, zimnej i ciepłej wody, odbiór ścieków oraz wywóz nieczystości stałych. Czynsz najmu oraz opłaty niezależne od właściciela najemca zobowiązany jest uiszczać do 10 – go dnia każdego miesiąca z góry , z wyjątkiem gdy strony ustaliły inaczej. W przypadkach uzasadnionych względami społecznymi w szczególności takimi jak : wiek, stan zdrowia oraz wysokość dochodu gospodarstwa domowego, Burmistrz Sandomierza może odstąpić od podjęcia procedury eksmisyjnej wobec osób, które utraciły uprawnienia do

dalszego zajmowania lokalu socjalnego z uwagi na nie spełnianie kryterium dochodowego określonego w uchwale w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy. Warunkiem odstąpienia od procedury eksmisyjnej jest terminowe opłacanie czynszu

i innych opłat niezależnych od właściciela za zajmowanie lokalu bez tytułu prawnego oraz uregulowanie zaległości czynszowych na podstawie

zawartej z najemcą ugody w sprawie rozłożenia spłaty zadłużenia na raty. Na wniosek osoby, wobec której z przyczyn nie płacenia czynszu została wypowiedziana umowa najmu lub orzeczona eksmisja z lokalu, dopuszcza się możliwość ponownego zawarcia umowy najmu dotychczas zajmowanego lokalu w przypadku uregulowania zadłużenia czynszowego i kosztów sadowych.

Zasady obliczania obniżki czynszu.

1. Przyjmuje się możliwość stosowania obniżek czynszu uwzględniając wysokość dochodu gospodarstwa domowego najemcy. Stawki czynszu wraz z obniżkami ustala Burmistrz Miasta Sandomierza według następujących zasad :
 - a. obniżkę czynszu udziela się na wniosek najemcy na okres 12 miesięcy,
 - b. w przypadku, gdy utrzymujący się niski dochód gospodarstwa domowego to uzasadnia istnienie możliwości udzielenia obniżki czynszu na kolejne okresy dwunastomiesięczne,
 - c. warunkiem udzielenia obniżki czynszu jest regularne opłacanie czynszu przez najemcę ,
 - d. obniżki czynszu mogą być stosowane wobec podnajemców lokali, którzy używają lokali wynajmowanych przez Gminę od innych właścicieli i podnajmowanych tym podnajemcom,
 - e. o obniżkę czynszu mogą ubiegać się najemcy lokali mieszkalnych, które stanowią własność Gminy za wyjątkiem najemców lokali socjalnych oraz najemców którym wypowiedziano umowę najmu a termin wypowiedzenia jeszcze nie upłynął,
 - f. najemca ubiegający się o obniżkę czynszu zobowiązany jest przedstawić deklarację o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego za okres ostatnich trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku,
 - g. w sprawach dotyczących deklarowania wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego i rodzaju dokumentów, które powinny być przez składających deklarację przechowywane w celu udostępnienia na żądanie właściciela stosuje się odpowiednio przepisy o dodatkach mieszkaniowych,
 - h. warunkiem obniżania czynszu będzie osiągnięcie przez Gminę wysokości stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu na poziomie 3% wartości odtworzeniowej lub większej – zgodnie z obwieszczeniem Wojewody Świętokrzyskiego w sprawie „ustalenia wysokości wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych dla województwa świętokrzyskiego.
 - i. w przypadku osiągnięcia wysokości stawki czynszu za 1m² powierzchni użytkowej lokalu na poziomie 3% wartości odtworzeniowej i większej ustala się następujące progi dochodowe gospodarstw domowych uprawniających do obniżki czynszu, które zostały

przedstawione
w poniższej tabeli :

Dochód na 1 osobę w gospodarstwie domowym w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku (w złotych)	Wysokość obniżek
Do 30 % najniższej emerytury	70,00%
Od 31 % do 60 % najniższej emerytury	50,00%
Od 61 % do 150 % najniższej emerytury w gospodarstwie 1 osobowym	25,00%
Od 61 % do 100 % najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym	25,00%

2. Szczegółowy tryb udzielania obniżek czynszu regulują przepisy art. 7 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

Załącznik Nr 6

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w latach 2008 – 2012.

Administratorem gminnego zasobu mieszkaniowego na podstawie zawartej umowy z dnia 14.09.2007 roku jest Przedsiębiorstwo Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej Spółka z o.o. w Sandomierzu, które zostało wyłonione w drodze przetargu nieograniczonego. Wykonuje czynności związane z : administrowaniem , prowadzeniem biura obsługi klientów, konserwacją i usuwaniem awarii w budynkach oraz eksploatacją budynków i terenów zewnętrznych. Przewiduje się, że administrowanie – zarządzanie gminnym zasobem mieszkaniowym będzie powierzane podmiotom wyłoniomym w trybie przepisów o zamówieniach publicznych.

Załącznik Nr 7

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2008 – 2012.

Podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2008 – 2012 będą : wpływy z tytułu najmu lokali mieszkalnych, wpływy z tytułu wynajmu lokali użytkowych, środki z budżetu gminy. Dodatkowe źródła dochodów na finansowanie gospodarki mieszkaniowej, ze szczególnym przeznaczeniem tych środków na inwestycje i remonty budynków mieszkalnych winny pochodzić ze sprzedaży lokali mieszkalnych przez gminę. Ponadto zakłada się, że dodatkowymi źródłami finansowania mogą być fundusze Unii Europejskiej, środki z budżetu państwa, kredyty na remonty i termomodernizację. Gmina w celu realizacji zadań wynikających z art.4, 14 i 20 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego może wynajmować mieszkania od innych właścicieli, a następnie podnajmować je mieszkańcom. Wysokość czynszu w takich lokalach może odpowiadać poziomowi stawek czynszowych obowiązujących w zasobach gminy. Możliwy jest również czynsz według stawki jak za lokale socjalne dla rodzin najuboższych oraz dla osób które posiadają prawomocne wyroki eksmisyjne. Wówczas Gmina opłaca czynsz właścicielowi nieruchomości na poziomie ustalonym w umowie od całej wynajmowanej powierzchni,

a od lokatora pobiera czynsz obowiązujący w mieszkaniowym zasobie gminy, eliminując dopłaty do czynszu na zasadach określonych w niniejszym programie. W ramach ustawy z dnia 08 grudnia 2006 roku „o finansowym wsparciu tworzenia lokali socjalnych, mieszkań chronionych, noclegowni i domów dla bezdomnych” - Dz. U. Nr 251 poz.1844. Gmina może uzyskać dofinansowanie na zakup, budowę, remont lub przebudowę oraz zmianę sposobu użytkowania budynków, z Banku Gospodarstwa Krajowego, w wyniku którego powstaną nowe lokale socjalne, mieszkania chronione, noclegownie i domy dla bezdomnych. Prognozowana wysokość wpływów z czynszów za najem lokali mieszkalnych i użytkowych w latach 2008 – 2012 z uwzględnieniem corocznej podwyżki czynszu z lokali mieszkalnych do 10% i czynszu z lokali użytkowych o średnioroczny wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłaszany przez Prezesa GUS w skali roku, przy założeniu 95 % ściągalności czynszu z lokali mieszkalnych i użytkowych przedstawiona została w poniższej tabeli :

Prognozowane wpływy z czynszów za lokale mieszkalne i użytkowe w latach 2008- 2012

Wyszczególnienie	2008	2009	2010	2011	2012
Średni wpływ z czynszów 2. 416 734 ogółem w zł, w tym :		2. 494 397	2. 580 825	2. 658 714	2. 738 359
- Czynsz za lokale 1. 409 196 mieszkalne w zł		1. 456 632	1. 505 278	1. 550 900	1. 597 311
- Czynsz za lokale 1. 007 538 użytkowe w zł, netto :		1. 037 765	1. 075 547	1. 107 814	1. 141 048

Załącznik Nr 8

Wysokość wydatków w latach 2008 – 2012, 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.

Wysokość wydatków w latach 2008 - 2012

Lata	Koszty bieżącej eksploatacji w zł	Koszty remontów i modernizacji w zł	Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi w zł	Ogółem w zł
2008	796.000,00	225.000,00	525. 000,00	1.546.000,00
2009	800.000,00	310.000,00	526.500,00	1.636.500,00
2010	820.000,00	330.000,00	527.000,00	1.677.000,00
2011	845.000,00	350.000,00	527.500,00	1.722.500,00
2012	860.000,00	380.000,00	528.000,00	1.768.000,00

Ponadto w celu rozwiązania problemów mieszkaniowych osób o niskich dochodach, ubiegających się o poprawę warunków mieszkaniowych, oraz rodzin objętych prawomocnymi wyrokami eksmisyjnymi, którym sąd orzekł prawo do otrzymania lokalu socjalnego należy rozważyć możliwość zabezpieczenia środków finansowych na budowę lokali socjalnych z jednoczesnym wykorzystaniem możliwości uzyskania dofinansowania z Banku Gospodarstwa Krajowego.

Załącznik Nr 9

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

Do działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy należy zaliczyć :

- prowadzenie remontów budynków i lokali mieszkalnych ,
- prowadzenie otwartej polityki wzajemnych zamian mieszkań na zasadach dobrowolności, a w szczególnych przypadkach przy pomocy innych organów,
- wynajem lokali za spłatę zadłużenia po eksmitowanym najemcy,
- umożliwienie lokatorom posiadającym zadłużenie z tytułu najmu lokalu spłaty tego zadłużenia, zgodnie z uchwałą Nr XXXVI/335/2006 Rady Miasta Sandomierza z dnia 21 czerwca 2006 roku w sprawie szczegółowych zasad i trybu umarzania należności z tytułu należności pieniężnych, do których nie stosuje się przepisów ustawy – Ordynacja podatkowa, oraz ustalania innych ulg w spłacaniu tych należności.
- umożliwienie lokatorom posiadającym zadłużenie z tytułu najmu lokalu zamianę lokalu mieszkalnego ,
- uzyskiwanie wyższej efektywności gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy poprzez reformę czynszów,
- sprzedaż lokali mieszkalnych ich najemcom w nieruchomościach wspólnot mieszkaniowych.

W budynkach w których do sprzedaży pozostało od 1 – 5 mieszkań należy rozważyć zastosowanie dodatkowych ulg, tak aby szybciej dojść do pełnej prywatyzacji.

Dodatkowe działania dotyczące zaspakajania potrzeb mieszkaniowych to :

- wynajem lokali mieszkalnych od różnych podmiotów dysponujących mieszkaniem,
- nabywanie budynków i ich adaptacja na cele mieszkaniowe
- współpraca z Sandomierskim Towarzystwem Budownictwa Społecznego w zakresie wspólnego rozwiązywania problemów mieszkaniowych na terenie Gminy Sandomierz.