

UCHWAŁA NR XLII/748/09
RADY MIASTA PIOTRKOWA TRYBUNALSKIEGO

z dnia 28 października 2009 r.

**w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta
Piotrkowa Trybunalskiego na lata 2009-2014.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 15, art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity 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; 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, Dz.U. z 2008 r. Nr 180, poz. 1111, Nr 223, poz. 1458; z 2009 r. Nr 52, poz.420), w związku z art. 21 ust. 1 pkt 1, art. 21 ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz.U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266, zm. Nr 69, poz.626, 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 Miasta Piotrkowa Trybunalskiego uchwała, co następuje:

§ 1. Przyjmuje się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Piotrkowa Trybunalskiego na lata 2009-2014 stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Piotrkowa Trybunalskiego.

§ 3. Traci moc uchwała Nr XLVIII/865/2002 Rady Miejskiej w Piotrkowie Trybunalskim z dnia 15 maja 2002 r. w sprawie ustalenia zasad polityki czynszowej, zmieniona uchwałą Nr XX/303/04 Rady Miasta w Piotrkowie Trybunalskim z dnia 26 maja 2004 r.

§ 4. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego.

Przewodniczący Rady Miasta

Paweł Szcześniak

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM MIASTA PIOTRKOWA TRYBUNALSKIEGO NA LATA 2009-2014

Rozdział I

Postanowienia ogólne.

Ilekcroć w Programie jest mowa o:

- 1) Mieście - należy przez to rozumieć Miasto Piotrków Trybunalski;
- 2) mieszkaniowym zasobie Miasta - należy przez to rozumieć mieszkaniowy zasób Miasta Piotrkowa Trybunalskiego, o którym jest mowa w art.20 ust.1 ustawy z 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego;
- 3) wynajmującym - należy przez to rozumieć jednostkę zarządzającą budynkami i lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Piotrkowa Tryb. na podstawie umowy zawartej z Miastem, z którą lokator związany jest umową najmu;
- 4) lokalu – należy przez to rozumieć lokal w rozumieniu art.2 ust.1 pkt. 4 ustawy z 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego;
- 5) powierzchni użytkowej lokalu – należy przez to rozumieć powierzchnię użytkową lokalu, o której mowa w art.2 ust.1 pkt 7 ustawy z 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego;
- 6) wartości odtworzeniowej lokali - należy przez to rozumieć wartość odtworzeniową, o której mowa w art. 9 ust.8 ustawy z 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego;
- 7) ustawie - należy przez to rozumieć ustawę z 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.);
- 8) gospodarstwie domowym - należy przez to rozumieć gospodarstwo domowe w rozumieniu przepisów o dodatkach mieszkaniowych;
- 9) Programie – należy przez to rozumieć niniejszy wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta;
- 10) wskaźniku wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych- należy przez to rozumieć średnioroczny wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w poprzednim roku kalendarzowym ogłaszany w formie komunikatu przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej "Monitor Polski".

Rozdział II

Cele i zasady gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta

§ 1. 1. Mieszkaniowy zasób Miasta służy zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych mieszkańców Miasta Piotrkowa Trybunalskiego, tj:

- 1) osób o niskich dochodach, które nie posiadają tytułu prawnego do jakiegokolwiek lokalu lub posiadają tytuł prawny do lokalu w zasobach prywatnych na okres nie dłuższy niż 1 rok albo zamieszkują w lokalach nienadających się do zamieszkania ze względu na zły stan techniczny bądź w lokalach, w których na 1 osobę przypada mniej niż 5 m² powierzchni mieszkalnej (pokoi),
- 2) osób pozbawionych lokali w wyniku klęsk żywiołowych i innych zdarzeń losowych,
- 3) osób pełnoletnich opuszczających placówkę opiekuńczo-wychowawczą lub rodzinę zastępczą,
- 4) osób, którym Miasto, zgodnie z obowiązującymi przepisami, obowiązane jest dostarczyć lokal zamienny,
- 5) osób, którym Miasto obowiązane jest dostarczyć lokal socjalny na mocy wyroku sądu,
- 6) osób, które wyrażą wolę wynajęcia lokalu o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m² za zapłatą czynszu wolnego, ustalonego w wyniku przetargu,
- 7) osób eksmitowanych, którym sąd w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu nie przyznał prawa do lokalu socjalnego, a którym Miasto wskazuje pomieszczenia tymczasowe.

2. Lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Miasta są wynajmowane zgodnie z zasadami określonymi przez Radę Miasta w uchwale podjętej na podstawie art.21 ust.1 pkt.2 ustawy.

3. Celem gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta w okresie obowiązywania Programu jest:

- 1) tworzenie możliwości zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych osób zakwalifikowanych do udzielenia tej pomocy, w tym oczekujących na wynajęcie lokali socjalnych i zamiennych,
- 2) zwiększenie mieszkaniowego zasobu Miasta o nowo wybudowane mieszkania,
- 3) poszerzenie oferty wynajęcia lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu w wyniku współdziałania Miasta z Towarzystwem Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. w zakresie wskazania przez Miasto osób do wynajęcia lokali w zasobie TBS, które opróżniają lokale wchodzące w skład zasobu mieszkaniowego Miasta,
- 4) poprawa stanu technicznego mieszkaniowego zasobu Miasta poprzez prowadzenie polityki remontowej określonej na podstawie rzeczywistych potrzeb oraz planów remontów na kolejne lata,
- 5) restrukturyzacja obecnego zasobu mieszkaniowego w kierunku zwiększenia zasobu lokali socjalnych poprzez przekwalifikowania lokali uwolnionych o obniżonym standardzie na lokale socjalne,
- 6) dalsza prywatyzacja nieruchomości, w których sprzedaż lokali została już rozpoczęta.

4. Miasto może realizować cele i zaspokajać potrzeby mieszkaniowe osób, o których mowa w ust. 1 pkt 1), 2), 4), 5) i 7), także poprzez wynajmowanie lokali od innych właścicieli i podnajmowanie ich tym osobom. Miasto może wówczas pobierać od tych osób czynsz niższy niż ten, który samo opłaca właścicielowi lokalu.

Rozdział III

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego mieszkaniowego zasobu Miasta w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne

§ 2. 1. Wielkość zasobu mieszkaniowego Miasta na 31.12.2008 r.

Tabela Nr 1

Lp.	Rodzaj własności budynków	Liczba budynków mieszkalnych szt	Liczba lokali mieszkalnych	w tym liczba lokali socjalnych	Powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych m ²
1.	Miasto	253	2.136	272	84.723,74
2.	Skarb Państwa	6	23	5	868,67
3.	Współwłasność	14	111	13	4.460,16
4.	Tymczasowy zarząd Miasta-własność osób fizycznych	62	431	34	17.371,02
5.	r a z e m	335	2.701	324	107.423,59
6.	Wspólnoty Mieszkaniowe-lokale Miasta	114	2.007	12	86.530,50
7.	o g ó ł e m	449	4.708	336	193.954,09

2. Stan techniczny zasobu Miasta.

Na 31.12.2008 r. Miasto dysponowało 335 budynkami mieszkalnymi oraz było współwłaścicielem w 114 budynkach należących do wspólnot mieszkaniowych. Dane dotyczące budynków i lokali z podziałem na okres użytkowania (bez budynków wspólnot) przedstawia Tabela Nr 2.

Tabela Nr 2. Podział budynków Miasta ze względu na czasookres użytkowania.

Lp.	Rok budowy	Liczba budynków szt	liczba lokali mieszkalnych szt	Powierzchnia użytkowa m ²
1	do 1945	286	2.096	85.314,17
2	1946-1970	34	198	7.998,44
3	1971-1990 płyta	11	283	9.657,29
4	po 1990 murowane	4	124	4.453,69
		335	2.701	107.423,59

Stan techniczny zasobu określają: wiek budynków, wyposażenie techniczne budynków i lokali oraz stopień ich zużycia. Z przedstawionych danych wynika, iż zasób Miasta w 85% stanowią budynki wybudowane przed II wojną światową. Po 1990 r. wybudowano 4. Z opracowanych opinii technicznych wynika, że 32 budynki mieszkalne kwalifikują się do rozbiórki z uwagi na wysoki stopień zużycia podstawowych elementów. Stan techniczny budynków w zakresie wyposażenia przedstawia Tabela Nr 3.

Tabela Nr 3. Stan techniczny budynków .

Lp.	Wyposażenie	Liczba budynków szt
1	woda	324
2	kanalizacja	321
3	gaz	190
4	c.o.	15

5	c.w.	15
6	budynki bez instalacji wymienionych w poz.1-5	11
	Ogółem liczba budynków	335

11 budynków nie posiada instalacji wody, 14 budynków-kanalizacji. Należy dążyć do doprowadzenia instalacji wody i kanalizacji jako podstawowych mediów do wszystkich budynków stanowiących zasób Miasta. Dane dotyczące stanu wyposażenia lokali mieszkalnych wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego Miasta przedstawia Tabela Nr 4.

Tabela nr 4. Stan techniczny lokali.

Lp.	Wyposażenie	Liczba lokali mieszkalnych szt	w tym liczba lokali socjalnych szt
1	woda	4.626	292
2	kanalizacja	4.626	289
3	ustęp splukiwany	3.959	157
4	łazienka	3.435	58
5	gaz	3.880	107
6	c.o.	2.280	42
7	c.w.	981	42
8	lokale bez urządzeń wymienionych w poz.1-7	82	44
		4.708	336

Należy dążyć do wyposażenia jak największej liczby lokali w instalację wody i kanalizacji. Podejmować systematyczne działania umożliwiające najemcom wykonanie w lokalach wc i łazienek. Ponadto należy dążyć do zastępowania tradycyjnych źródeł grzewczych (pieców węglowych), tam gdzie to możliwe, instalacjami centralnego ogrzewania z zastosowaniem pieców gazowych dwufunkcyjnych. Stan techniczny zasobu wyznacza potrzeby remontów i modernizacji, które zostały określone w Tabeli Nr 7.

3. Analiza zapotrzebowania na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne.

- 1) Na listach osób uprawnionych do zawarcia umów najmu lokali wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego Miasta na przydział mieszkania na dzień 01.01.2009 r. oczekiwało łącznie 487 osób, w tym: na lokale zamienne – 101 osób, na lokale na wynajem – 84 osoby, na lokale socjalne – 302 osoby.
- 2) Zapotrzebowanie na lokale z mieszkaniowego zasobu Miasta każdego roku wzrasta średnio o 194 mieszkania, w tym: na lokale zamienne z tytułu wyłączenia budynków z użytkowania i rozbiórki budynków – 44 mieszkania, na lokale socjalne – 100 mieszkań, na lokale na wynajem – 50. Na podstawie danych Miasto powinno dysponować w 2009 r. – 487 lokalami, w latach następnych każdego roku o 194 mieszkania więcej.
- 3) W latach 2007-2008 z „ruchu ludności”, z tytułu różnego rodzaju uwolnień lokali komunalnych, Miasto pozyskało do ponownego zasiedlenia ogółem 236 lokali (w 2007-106, w 2008-130). Z danych wynika, że Miasto pozyskuje do zasiedlenia z własnego zasobu mieszkaniowego średnio rocznie 118 lokali.
- 4) Zapotrzebowanie na lokale mieszkalne w latach 2009-2014 obrazuje Tabela Nr 5.

Tabela Nr 5.

Lp.	Rodzaje mieszkań	Wykonanie 2008	01.01.2009	01.01.2010	01.01.2011	01.01.2012	01.01.2013	01.01.2014
-----	------------------	----------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------

1	lokale zamienne	19	101	127	153	179	205	231
2	lokale na wynajem	57	84	83	82	81	80	79
3	lokale socjalne	54	302	353	404	455	506	557
	razem	130	487	563	639	715	791	867

np. zapotrzebowanie na lokale w 2010r: $487+194 - 118=563$

Z tabeli wynika, że Miasto uwzględniając wyłącznie uzysk mieszkań do zasiedlenia na bazie istniejącego zasobu mieszkaniowego, powinno docelowo dysponować 867 lokalami. Uzysk mieszkań w ilości średnio 118 lokali rocznie jest niewystarczający w stosunku do potrzeb, bo zaspokaja je zaledwie w 24,23%. Prognoza ta przesądza o potrzebie pozyskiwania lokali do zasiedlenia poprzez określone w programie cele. Szacowane zapotrzebowanie na 557 lokali socjalnych to wybudowanie 23 budynków po 24 lokale. Zapotrzebowanie na 310 lokali komunalnych to wybudowanie 4 budynków po 75 lokali w każdym. Liczby te wyznaczają skalę problemu wykraczającego poza lata objęte Programem.

4. Planowane inwestycje mieszkaniowe.

Stosownie do założeń Wieloletniego Planu Inwestycyjnego dla Miasta na lata 2008-2010 z uwzględnieniem potrzeb wynikających z niniejszego Programu mieszkaniowy zasób Miasta zwiększy się o nowe inwestycje. Dwa budynki mieszkalne, wybudowane i oddane do użytkowania w 2009 r. przy ul. Przemysłowej 35a z 24 lokalami socjalnymi o powierzchni użytkowej 1.242,42 m². Przy ul. Pereca 18 zostanie zaadaptowany budynek mieszkalny z projektowanymi 12 lokalami mieszkalnymi o powierzchni użytkowej 435,81 m².

5. Prognoza wielkości zasobu mieszkaniowego w latach 2009-2014.

- 1) Prognozę wielkości mieszkaniowego zasobu Miasta opracowano na podstawie stanu zasobu na koniec 2008 r., zmian wynikających z planowanych rozbiórek, inwestycji, dynamiki sprzedaży oraz naturalnego ruchu uwolnień lokali. Liczba lokali ulegać będzie zmniejszeniu w związku z kontynuacją sprzedaży lokali oraz systematyczną rozbiórką budynków, głównie ze względu na ich zły stan techniczny uznany decyzją Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego.

Tabela Nr 6. Prognoza wielkości zasobu mieszkaniowego w latach 2009-2014.

Lp.	Wyszczególnienie	szt	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	Wielkość zasobu w stosunku do 2008 r. %
1	Ilość lokali (prognoza) wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta na koniec roku	"	4.708	4.683	4.545	4.403	4.271	4.144	3.981	84,56
	w tym lokale socjalne	"	336	375	380	390	400	410	420	
1.1	Zakładane ubytki	"	-	98	138	142	132	127	163	
	a) rozbiórki	"	-	18	48	42	32	17	53	
	b) sprzedaż	"	-	80	90	100	100	110	110	
1.2.	Zakładany przyrost	"	-	73	-	-	-	-	-	
	a) nowo budowane, rozbudowa, przebudowa	"	-	36	-	-	-	-	-	
	b) nabyte w wyniku komunalizacji, przekazania	"	-	37	-	-	-	-	-	
2	Liczba lokali, które Miasto zamierza w danym roku wynająć u innych właścicieli x/	"	-	-	-	-	-	-	-	

3	Ilość lokali (prognoza) wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta, które zostaną opróżnione (naturalny ruch ludności)	"	130	118	118	118	118	118	118	
---	--	---	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	--

x/ wynajęcie będzie zależało od decyzji właścicieli

- 2) Opracowana prognoza wskazuje, iż do roku 2014 zasób mieszkaniowy ulegnie zmniejszeniu o 15%. Przewiduje się spadek liczby lokali mieszkalnych przeznaczonych na najem na czas nieoznaczony oraz wzrost liczby lokali socjalnych. Zakłada się, że pozyskiwanie lokali socjalnych nastąpi w drodze przekwalifikowania uwolnionych lokali mieszkalnych o obniżonym standardzie technicznym i wybudowania nowych. Prognozowane wielkości mają wyłącznie charakter szacunkowy. Plany związane z rozbiórkami mogą ulec zmianie ze względu na trudne do przewidzenia nagłe zdarzenia losowe.

Rozdział IV

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

§ 3. 1. Na podstawie przeglądu mieszkaniowego zasobu Miasta określony został stan potrzeb remontowych i modernizacyjnych oraz rozbiórek budynków, który obrazuje Tabela Nr 7.

Tabela Nr 7.

Lp.	Rodzaj robót	Ilość budynków lub lokali	S z a c o w a n a wartość (tys.zł.)
1	Usuwanie stanów zagrożeń i realizacja zaleceń wykonanych opinii technicznych / wymiana stropów, przemurowania nadproży, naprawa podestów balkonowych itp. / , wykonanie opinii dla kolejnych budynków	57	3.650
2	Wymiana instalacji gazowych, wodnych, kanalizacyjnych	115	2.575
3	Wymiana instalacji elektrycznych / zły stan techniczny, kolizje z instalacją gazową /	119	1.960
4	Budowa i remonty przewodów kominowych, spalinowych i wentylacyjnych, wykonanie brakujących inwentaryzacji przewodów i podłączeń kominowych	50	551
5	Remonty dachów wraz z przemurowaniem kominów	161	7.450
6	Zapewnienie źródeł grzewczych / piece kaflowe, kuchnie węglowe /	140	1.818
7	Remonty zwalnianych lokali	180	2.184
8	Wymiana stolarki okiennej i drzwiowej	5.800 m ²	2.050
9	Remont pomieszczeń gospodarczych, odwilgocenia budynków, utwardzenia terenu i wykonanie odprowadzenia wód opadowych	32	960
10	Remonty klatek schodowych w tym tynki, malowanie, naprawa schodów	180	2.880
11	Remonty elewacji	170	8.700
12	Pozostałe remonty nie wymienione w w/w pozycjach (remonty lokali zamieszkałych, likwidacja strat wody, wymiana wodomierzy, itp.)		1.408
13	Roboty modernizacyjne-przebudowa,	5	5.200

14	Termomodernizacja budynków	5	2.000
	Razem remonty i modernizacje		43.386
15	Rozbiórki budynków	32	1.280

2. W celu zapewnienia najemcom bezpieczeństwa przyjmuje się następujące priorytety w zakresie remontów i modernizacji:

- 1) usuwanie stanów zagrożeń katastrofą budowlaną budynków,
- 2) remonty elementów konstrukcyjnych budynków,
- 3) zapewnienie szczelności pokryć dachowych,
- 4) zapewnienie źródeł grzewczych,
- 5) remonty zwalnianych lokali,
- 6) wymiana stolarki.

3. Plan remontów i modernizacji na lata 2009-2014 obrazuje Tabela Nr 8.

Tabela Nr 8.

Lp.	Rodzaj robót	2009 ilość	2010 ilość	2011 ilość	2012 ilość	2013 ilość	2014 ilość
		bud. lub lokali / wartość (tys. zł)	bud. lub lokali / wartość (tys. zł)	bud. lub lokali / wartość (tys. zł)	bud. lub lokali / wartość (tys. zł)	bud. lub lokali / wartość (tys. zł)	bud. lub lokali / wartość (tys. zł)
1	Usuwanie stanów zagrożeń i realizacja zaleceń wykonanych opinii technicznych / wymiana stropów, przemurowania nadproży, naprawa podestów balkonowych itp. / , wykonanie opinii dla kolejnych budynków	10/740	10/800	10/800	10/500	10/500	10/350
2	Wymiana instalacji gazowych, wodnych, kanalizacyjnych	10/120	15/195	20/300	20/500	25/700	25/760
3	Wymiana instalacji elektrycznych / zły stan techniczny, kolizje z instalacją gazową /	10/100	20/150	20/150	30/440	20/550	19/600
4	remonty przewodów kominowych, spalinowych i wentylacyjnych, wykonanie brakujących inwentaryzacji przewodów i podłączeń kominowych	10/110	10/110	10/110	8/96	6/63	6/62
5	Remonty dachów wraz z przemurowaniem kominów, konserwacja pokryć itp.	30/1200	30/1400	40/1500	21/1150	20/1100	20/1100
6	Zapewnienie źródeł grzewczych / piece kaflowe, kuchnie węglowe /	50/160	30/250	20/150	20/250	10/177	10/150
7	Remonty zwalnianych lokali	40/1000	30/400	30/200	30/250	25/200	25/234

8	Wymiana stolarki okiennej /m ² /	1000/400	1000/400	1000/300	1000/330	1000/340	800/360
9	remont pomieszczeń gospodarczych, odwilgocenia budynków, utwardzenia terenu i wykonanie odprowadzenia wód opadowych	5/115	6/110	6/130	5/140	5/220	5/285
10	Remonty klatek schodowych w tym tynki, malowanie, naprawa schodów	5/50	5/40	10/150	10/180	10/180	10/280
11	Remonty elewacji	-	2/400	2/500	3/650	3/650	3/700
12	Pozostałe remonty nie wymienione w w/w pozycjach(remonty lokali zamieszkałych, likwidacja strat wody, wymiana wodomierzy, itp.)	/205	/145	/310	/314	/320	/319
13	Modernizacje-przebudowa	-	-	1/1.200	-	-	-
14	Termomodernizacja budynków	/600	/1.100	-	-	-	-
15	Razem remonty i modernizacje	/4.800	/5.500	/5.800	/4.800	/5.000	/5.200
16	Rozbiórki budynków	4/180	8/240	5/190	3/160	5/140	7/250

4. Z uwzględnieniem przyjętych priorytetów w zakresie remontów budynków i lokali, nakłady na utrzymanie zasobu mieszkaniowego Miasta w latach 2009 – 2014 nie powinny być niższe niż założono to w Tabeli Nr 9. Faktyczną wysokość środków na finansowanie nakładów w poszczególnych latach określi uchwała budżetowa na dany rok.

Plan nakładów na remonty budynków i lokali, modernizacje oraz rozbiórki na lata 2009-2014 obrazuje Tabela Nr 9.

Tabela Nr 9. (tys.zł)

Lp.	Wyszczególnienie	Wykonanie za rok 2008	P o t r z e b y remontowe w / g przeglądów ogółem	Nakłady na 2009	Nakłady na 2010	Nakłady na 2011	Nakłady na 2012	Nakłady na 2013	Nakłady na 2014	O g ó ł e m nakłady w latach 2009-2014
1	R e m o n t y i modernizacje x/	3.843	43.386	4.800	5.500	5.800	4.800	5.000	5.200	31.100
2	Rozbiórki	176	1.280	180	240	190	160	140	250	1.160

x/ wysokość nakładów uwzględnia wzrost stawki czynszu.

Rozdział V

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

§ 4. 1. Sprzedaż lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta odbywa się zgodnie z zasadami określonymi stosowną uchwałą Rady Miasta Piotrkowa Trybunalskiego w sprawie sprzedaży tych lokali na rzecz najemców w trybie bezprzetargowym.

2. Przyjmuje się zasadę, że w okresie obowiązywania Programu, w pierwszej kolejności będą sprzedawane

lokale położone w budynkach mieszkalnych, w których przynajmniej jeden lokal stanowi odrębną własność innej osoby niż Miasto, aż do całkowitego zbycia udziałów Miasta w tych nieruchomościach.

3. W celu racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta zakłada się, że ta część zasobu mieszkaniowego, która obejmuje budynki stanowiące 100% własności Miasta, nie będzie przedmiotem sprzedaży częściowej w okresie obowiązywania Programu.

4. W sytuacjach, gdy Miasto jest jednym z właścicieli nieruchomości we wspólnotach mieszkaniowych i posiada nie więcej niż dwa lokale, może w trybie art. 21 ust. 4 i 5 ustawy wypowiedzieć umowę najemcy, który nie skorzystał z przysługującego mu prawa pierwszeństwa w nabyciu lokalu. Opróżnione w tym trybie lokale będą zbywane w drodze przetargu.

5. Prognozowaną sprzedaż lokali obrazuje Tabela Nr 10.

Tabela Nr 10.

Lp.	Wyszczególnienie	Wykonanie za rok 2008	Ilość mieszkań pozostających do zbycia na 31.12.2008 r.	2009	2010	2011	2012	2013	2014	razem	Wskaźnik sprzedaży 1:4 %
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
1	Lokale mieszkalne w budynkach wspólnot szt	142	2.007	80	90	100	100	110	110	590	29
2	Powierzchnia sprzedaży - średnio -m ²	6.086	-	2.100	2.300	2.500	2.500	2.700	2.800	-	-
3	Przewidywany przychód ze sprzedaży lokali (tys.zł.)	2.779	-	1.920	2.160	2.500	2.550	2.860	2.860	-	-

Prognozowana sprzedaż w okresie obowiązywania Programu stanowi 29% lokali pozostających do zbycia na rzecz najemców w istniejących wspólnotach mieszkaniowych z udziałem Miasta i Skarbu Państwa.

Rozdział VI

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 5. 1. Zasady polityki czynszowej ustala się w celu prowadzenia właściwej gospodarki lokalami mieszkalnymi, w tym należytego utrzymania technicznego budynków mieszkalnych oraz w celu poprawy warunków mieszkaniowych lokatorów.

2. Analiza potrzeb remontowych oraz niezbędnych wydatków na bieżące utrzymanie mieszkaniowego zasobu Miasta uzasadniają stopniowy wzrost stawek czynszu do poziomu 3% wartości odtworzeniowej lokalu, zapewniający osiągnięcie stanu zrównoważenia wydatków na utrzymanie zasobu mieszkaniowego z dochodami z tytułu czynszu najmu lokali mieszkalnych.

3. W momencie uchwalania niniejszego Programu stawka bazowa czynszu wynosi 2,80 zł/m², stawka minimalna 1,26 zł/m², stawka maksymalna 4,34 zł/m².

4. Na podstawie wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych obowiązującego dla Miasta w okresie od 01 kwietnia do 30 września 2009 r., 3% wartości odtworzeniowej wynosi 7,76 zł/m² i do tej wartości można podwyższać stawkę czynszu bez ograniczeń ustawowych. Aktualnie obowiązująca stawka czynszu kształtuje się na poziomie: minimalna – 16 % wartości

odtworzeniowej, bazowa – 36 % wartości odtworzeniowej, maksymalna – 56 % wartości odtworzeniowej.

5. Uznaje się za niezbędny wzrost stawek czynszu raz w roku, co najmniej o średnioroczny wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w poprzednim roku kalendarzowym tak, aby w 2014 r. osiągnąć 3% wartości odtworzeniowej o której mowa w ust.4

6. Założenia dotyczące wzrostu stawki czynszu w latach 2009-2014 przedstawia Tabela Nr 11, w której jako podstawę przyjęto wskaźnik przeliczeniowy kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych, o którym mowa w ust. 4.

Tabela Nr 11. Prognozowany wzrost stawek czynszu w latach 2009-2014.

Stawka czynszu zł/m ²	2009 - 2014
maksymalna	4,34 - 6,99
bazowa	2,80 - 4,51
minimalna	1,26 - 2,03

W 2014 r. maksymalna stawka czynszu osiągnie 3% wartości odtworzeniowej z II i III kwartału 2009 r.

§ 6. 1. Za stawkę bazową przyjmuje się wysokość stawki czynszu podstawowego za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego usytuowanego w budynku położonym w I strefie, wyposażonym w instalację wodną, instalację kanalizacyjną, wc, łazienkę.

2. Stawki czynszu najmu za 1m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych są ustalane przez Prezydenta Miasta, z wyłączeniem lokali o powierzchni powyżej 80 m² wynajmowanych w drodze przetargu w celu osiągnięcia najwyższej stawki czynszu.

§ 7. 1. Stawki czynszu różnicuje się w zależności od położenia budynku w ten sposób, że dzieli się obszar Miasta na dwie strefy czynszowe. I strefa obejmuje obszar po obu stronach ulic: Działkowa, Sulejowska, Śląska, Żeromskiego, Roosevelta, Czarna, Piłsudskiego, Częstochowska, Dmowskiego, Energetyków, Jedności Narodowej, Doroszewskiego, Modrzewskiego, Kostromska, Topolowa, Mireckiego, 1-go Maja, Wojska Polskiego, Wiejska do Litewskiej, Litewska, Plac Litewski, Wyzwolenia, Broniewskiego, Ściegiennego. Pozostały obszar to II strefa, dla której obniża się stawkę bazową o 5%.

2. Z uwagi na wartość użytkową lokalu wyznacza się następujące czynniki podwyższające stawkę bazową czynszu:

- 1) wyposażenie lokalu w instalację gazową – podwyżka o 15%,
- 2) wyposażenie lokalu w instalację ciepłej wody - podwyżka o 15%,
- 3) wyposażenie lokalu w instalację centralnego ogrzewania - podwyżka o 15%,
- 4) usytuowanie lokalu w budynkach, w których przeprowadzona została termomodernizacja z pełnym opomiarowaniem - podwyżka o 10% .

3. Z uwagi na wartość użytkową lokalu wyznacza się następujące czynniki obniżające stawkę bazową czynszu:

- 1) brak łazienki w lokalu – obniżka o 10%,
- 2) brak wc w lokalu – obniżka o 10%,
- 3) położenie lokalu w budynku nie posiadającym instalacji wodnej – obniżka o 10%,
- 4) położenie lokalu w budynku nie posiadającym instalacji kanalizacyjnej – obniżka o 10%,

- 5) usytuowanie lokalu poniżej parteru lub na poddaszu budynku – obniżka o 10%,
 - 6) położenie lokalu mieszkalnego w budynku w taki sposób, że jedynym oświetleniem naturalnym jest oświetlenie z kierunku północnego – obniżka o 10%,
 - 7) usytuowanie lokalu mieszkalnego w budynku przeznaczonym do remontu kapitalnego, na podstawie decyzji wydanej przez organ nadzoru budowlanego, do czasu wykonania decyzji – obniżka o 5 %.
4. Stawka najniższego czynszu za najem lokalu mieszkalnego nie może być niższa niż 45% stawki bazowej.
 5. W przypadku przeznaczenia budynku do wyłączenia z użytkowania na mocy ostatecznej decyzji organu nadzoru budowlanego, przyjmuje się, że stawka za 1m² powierzchni użytkowej lokalu jest równa stawce czynszu najniższego. Do stawki tej nie stosuje się czynników podwyższających i obniżających.
 6. Wynajmujący podwyższy stawkę czynszu, jeśli dokonał w lokalu ulepszeń mających wpływ na wysokość czynszu.
 7. Najemca może dokonać w lokalu ulepszeń mających wpływ na zwiększenie stawki czynszu, za zgodą wynajmującego na podstawie pisemnej umowy określającej rodzaj ulepszenia, sposób wykonania robót oraz sposób rozliczenia wartości ulepszeń.
 8. Miesięczna wysokość czynszu za lokal stanowi iloczyn jego powierzchni użytkowej oraz stawki czynszu ustalonej przez Prezydenta Miasta, uwzględniającej czynniki obniżające i podwyższające stawkę bazową.
 9. Wynajmujący lokal może podwyższyć czynsz, wypowiadając dotychczasową wysokość czynszu z 3-miesięcznym okresem wypowiedzenia, na koniec miesiąca kalendarzowego.
- § 8.** 1. Stawka czynszu za lokal socjalny jest ustalana przez Prezydenta Miasta, przy czym stawka ta nie może przekraczać połowy najniższej stawki czynszu obowiązującego w mieszkaniowym zasobie Miasta.
2. Do stawki czynszu za lokal socjalny nie stosuje się czynników podwyższających i obniżających.
- § 9.** 1. Czynsz za lokale, których powierzchnia użytkowa przekracza 80 m², a które nie są niezbędne do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wielodzietnych rodzin, obowiązuje w wysokości określonej w drodze przetargu.
2. Stawka wywoławcza czynszu o którym mowa w ust.1 powinna być określona na poziomie 2% wartości odtworzeniowej lokalu, o której mowa w art.9 ust.8 ustawy o ochronie praw lokatorów.
 3. Stawkę czynszu ustaloną w sposób określony w ust.1 podwyższa się raz w roku o średnioroczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w poprzednim roku kalendarzowym.
 4. Do stawki czynszu, o której mowa w ust. 2 nie stosuje się czynników podwyższających i obniżających.
- § 10.** 1. Przyjmuje się możliwość udzielenia obniżki czynszu na wniosek najemcy, który łącznie spełnia poniższe warunki:
- 1) Stawka czynszu osiągnęła wartość równą lub większą od 3% wartości odtworzeniowej lokalu obliczonej zgodnie ze wskaźnikiem przeliczeniowym kosztu odtworzenia 1m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych, ogłoszonych przez Wojewodę Łódzkiego w drodze obwieszczenia,
 - 2) Zawarł umowę najmu na czas nieoznaczony,
 - 3) Spełnia kryteria dochodowe uprawniające do obniżki czynszu, określone w uchwale podjętej na podstawie art.21 ust.1 pkt.2 ustawy tj. jeżeli średni miesięczny dochód najemcy w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekracza 50% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym i 100% tej kwoty w gospodarstwie jednoosobowym,
 - 4) Nie pobiera dodatku mieszkaniowego i nie jest uprawniony do otrzymania dodatku mieszkaniowego,

- 5) Zajmuje lokal o powierzchni użytkowej nie przekraczającej powierzchni normatywnej, o której mowa w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (t.j. Dz.U.z 2005 r. Nr 31, poz.266 ze zm.),
- 6) Nie posiada zaległości w opłatach za używanie lokalu chyba, że spłaca zaległości w ratach na podstawie zawartej umowy.

2. Kwotę obniżki różnicuje się w zależności od wysokości dochodu gospodarstwa domowego najemcy i określa się według Tabeli Nr 12.

Tabela Nr 12

Dochód w gospodarstwie jednoosobowym	Dochód na jedną osobę w gospodarstwie wieloosobowym	Obniżka naliczonego czynszu wyrażona w %
Do 50% najniższej emerytury	Do 20% najniższej emerytury	45
Powyżej 50% do 70% najniższej emerytury	Powyżej 20% do 40% najniższej emerytury	35
Powyżej 70% do 100% najniższej emerytury	Powyżej 40% do 50% najniższej emerytury	20

3. Czynsz naliczony po uwzględnieniu wszystkich obniżek według obowiązujących stawek oraz obniżki w stosunku do najemców o niskich dochodach nie może być niższy niż gdyby był liczony dla lokalu socjalnego.

§ 11. Wysokość miesięcznego odszkodowania za zajmowanie lokalu bez tytułu prawnego odpowiada wysokości czynszu jaki Miasto mogłoby otrzymać z tytułu najmu tego lokalu.

Rozdział VII

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Miasta oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania tym zasobem w kolejnych latach

§ 12. Mieszkaniowy zasób Miasta został wdzierżawiony Towarzystwu Budownictwa Społecznego Spółka z o.o. w Piotrkowie Tryb. na podstawie umowy dzierżawy Nr 148/IM/M/P/07 z dnia 31 stycznia 2007 roku. TBS Sp. z o.o. zatrudnia osoby posiadające stosowne uprawnienia do zawodowego zarządzania nieruchomościami, co gwarantuje, że działalność ta jest prowadzona prawidłowo. Po wygaśnięciu umowy czynności związane z zarządzaniem nieruchomościami wykonywać będzie podmiot prawny wybrany w drodze postępowania przetargowego na zasadach określonych w stosownych przepisach.

Rozdział VIII

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2009-2014

§ 13. 1. Prognoza źródeł finansowania mieszkaniowego zasobu Miasta w okresie obowiązywania Programu uwzględnia przewidywane zmiany wielkości i jakości mieszkaniowego zasobu Miasta oraz zmiany wysokości czynszów, które wynikają z postanowień Programu, a także zawarte w Programie plany inwestycji mieszkaniowych, plany remontów i modernizacji.

2. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach to:

- 1) dochody z czynszów za najem lokali mieszkalnych i socjalnych,

- 2) dochody z czynszów za najem lokali użytkowych,
- 3) środki pochodzące z budżetu Miasta (m.in. wpływy ze sprzedaży lokali mieszkalnych, dodatki mieszkaniowe, wydatki na pokrycie remontów i rozbiórek, wydatki inwestycyjne),
- 4) środki zewnętrzne na dofinansowanie budownictwa socjalnego i takie, które mogą zostać uruchomione w okresie obowiązywania Programu.

3. Prognozę źródeł finansowania mieszkaniowego zasobu Miasta przedstawia Tabela Nr 13.

Tabela Nr 13. (tys. zł.)

Źródła finansowania	Wykonanie 2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Przychody z czynszów za lokale mieszkalne i użytkowe x/	7.795	8.520	8.660	9.290	9.940	10.590	11.240
Środki z budżetu Miasta i środki zewnętrzne	5.686	7.581	5.540	5.590	4.460	4.540	4.800

x/Są to naliczenia przy założeniu, że wszyscy lokatorzy regulują czynsz na bieżąco.

Rozdział IX

Wysokość wydatków w latach 2009 - 2014 z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których Miasto jest jednym ze współwłaścicieli oraz wydatki inwestycyjne

§ 14. 1. Z punktu widzenia ekonomicznego na koszty utrzymania zasobu lokalowego składają się:

- 1) koszty utrzymania technicznego (obowiązkowe przeglądy instalacji i urządzeń, doraźne naprawy, konserwacje, niezbędne bieżące remonty, dozór techniczny, usuwanie awarii),
- 2) koszty zarządzania (wynagrodzenie profesjonalnego zarządcy nieruchomości),
- 3) koszty utrzymania czystości (utrzymanie czystości w budynku i jego otoczeniu),
- 4) ubezpieczenie budynku (ubezpieczenie budynku od ognia i innych szkód losowych),
- 5) podatek od nieruchomości (podatek lokalny na rzecz Miasta),
- 6) pozostałe koszty (utrzymanie zieleni, oświetlenia, ogrzewanie części wspólnych budynku, zużycie wody na potrzeby administracyjne, koszty dezynsekcji i deratyzacji).

2. Ponadto ponoszone są:

- 1) wydatki na remonty oraz modernizacje lokali i budynków,
- 2) wydatki na utrzymanie nieruchomości wspólnych, w których Miasto posiada udziały (wynikają z uchwalonych zaliczek): bieżąca eksploatacja nieruchomości wspólnych i zaliczka remontowa na rzecz wspólnot,
- 3) pozostałe wydatki (koszty operacyjne- koszty sądowe, regresy, kary i inne).

3. Wysokość wydatków na utrzymanie mieszkaniowego zasobu Miasta w kolejnych latach 2009 – 2014 oszacowano na podstawie dotychczas ponoszonych kosztów z uwzględnieniem zmian w wielkości zasobu, zmiany wielkości czynszów, planów remontów, modernizacji i inwestycji.

4. Prognozę wydatków na mieszkaniowy zasób miasta w latach 2009-2014 obrazuje Tabela Nr 14.

Tabela Nr 14. (tys.zł.)

Pozycje wydatków	Wykonanie za 2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
koszty eksploatacji budynków i lokali stanowiących własność miasta i lokali niewykupionych w budynkach wspólnot mieszkaniowych, w tym wynagrodzenie zarządcy	3.951	4.150	4.200	4.280	4.350	4.400	4.450
wydatki związane z eksploatacją nieruchomości wspólnych-zaliczka eksploatacyjna., w tym wynagrodzenie zarządcy	1.647	1.640	1.630	1.620	1.610	1.600	1.590
koszty remontów nieruchomości wspólnych – zaliczka remontowa	1.947	1.932	1.940	1.950	1.960	1.970	1.980
koszty remontów, modernizacji i rozbiórek budynków stanowiących własność Miasta oraz koszty inwestycji mieszkaniowych	5.426	7.193	6.840	5.600	5.000	5.140	5.450
Pozostałe koszty (kary,regresy,koszty sądowe,itp.)	124	162	180	200	200	200	200

5. Wydatki na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną oraz wpłaty na fundusz remontowy we wspólnotach mieszkaniowych wynikać będą z uchwał podjętych przez właścicieli. Zakłada się, że udział Miasta w kosztach związanych z eksploatacją nieruchomości wspólnych będzie ulegał zmniejszeniu w związku z planowaną sprzedażą lokali mieszkalnych należących do Miasta.

6. Poziom wydatków na utrzymanie i niezbędne remonty oraz ulepszenie zasobu mieszkaniowego uzasadnia stopniowy wzrost stawek czynszu. Zadaniem polityki czynszowej Miasta na lata 2009-2014 jest takie kształtowanie stawek czynszu, aby dążyć do samowystarczalności finansowej gospodarki mieszkaniowej. W drodze dochodzenia do samowystarczalności należy dążyć do stopniowego zmniejszania dopłat z budżetu Miasta. Zakłada się wzrost stawek czynszu raz w roku, co najmniej o średnioroczny wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w poprzednim roku kalendarzowym tak, aby w 2014 r. osiągnąć 3% wartości odtworzeniowej wg wskaźnika z II i III kw.2009 r. Tylko poprzez sukcesywny wzrost tych stawek, wpływy z czynszów za lokale mieszkalne będą pokrywać wydatki związane z kosztami utrzymania budynków i lokali.

Rozdział X

Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta

§ 15. 1. W celu poprawy wykorzystania zasobu mieszkaniowego Miasto powinno podejmować następujące działania:

- 1) intensyfikować zamianę lokali, tak aby gospodarstwa domowe zajmowały lokale odpowiednie do potrzeb i możliwości finansowych najemców,
- 2) odzyskiwać lokale mieszkalne zajmowane przez osoby nieuprawnione, ze szczególnym uwzględnieniem osób posiadających inny tytuł prawny do mieszkania, nie zamieszkujących trwale w lokalu, a także przestrzeganie zasad dziedziczenia tytułu prawnego do lokalu,
- 3) egzekwować należności czynszowe, proponować zawarcie ugody na spłatę zadłużenia oraz zamianę lokali na mniejsze i tańsze w eksploatacji, wypowiedać umowy najmu w przypadku nie regulowania zobowiązań.

2. W celu lepszego gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta i zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych, Miasto może:

- 1) zawierać z Towarzystwem Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. umowy o zasadach współdziałania przewidujące m.in. wskazywanie przez Miasto określonych najemców, którzy zwolnią dotychczas zajmowane lokale w zasobie, do lokali stanowiących własność TBS,
- 2) wspierać budownictwo Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o.o., poprzez przekazywanie nieruchomości gruntowych pod budownictwo i dokapitalizowanie Spółki,
- 3) wykorzystywać możliwości pozyskiwania lokali mieszkalnych, poprzez zawieranie umów o partnerstwie publiczno-privatnym z podmiotami zainteresowanymi budownictwem mieszkaniowym na gruntach Miasta,
- 4) wprowadzać do zasobu budynki pełniące dotychczas inne funkcje, celem adaptacji na lokale mieszkalne,
- 5) pozyskiwać środki zewnętrzne na dofinansowanie w/w celów,
- 6) wskazywać lokale zamienne na podstawie art. 21 ust. 4 i 5 ustawy dla najemców zamieszkujących w budynkach, w których Miasto nie jest wyłącznym właścicielem i posiada nie więcej jak dwa lokale.