

Rada Miejska
w Bełchatowie

**UCHWAŁA NR XLII/369/13
RADY MIEJSKIEJ W BEŁCHATOWIE**

z dnia 28 listopada 2013 r.

w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Bełchatowa na lata 2014-2018

Na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 1 Ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2005r. Nr 31, poz. 266 i Nr 69, poz. 626 , z 2006r. Nr 86, poz. 602, Nr 94, poz. 657, Nr 167, poz. 1193 i Nr 249, poz. 1833, z 2007r. Nr 128, poz. 902 i Nr 173, poz.1218, z 2010 r. Nr 3, poz.13, z 2011 r. Nr 224, poz.1342 oraz z 2012 r. poz. 951, Rada Miejska w Bełchatowie uchwała, co następuje:


§ 1. Przyjmuje się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Bełchatowa na lata 2014-2018, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Bełchatowa.

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



Przewodnicząca Rady
Miejskiej w Bełchatowie


Ewa Skorupa

Załącznik do Uchwały Nr XLII/369/13
Rady Miejskiej w Bełchatowie
z dnia 28 listopada 2013 r.

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM MIASTA BEŁCHATOWA NA LATA 2014-2018

Spis treści

WSTĘP

Rozdział 1. Prognoza wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Miasta Bełchatowa z podziałem na lokale socjalne i tymczasowe pomieszczenia oraz pozostałe lokale mieszkalne.

1.1. Wielkość mieszkaniowego zasobu Miasta Bełchatowa.

1.1.1. Dynamika zmian wielkości mieszkaniowego zasobu Miasta w latach 2008-2013

1.2. Prognoza wielkości mieszkaniowego zasobu Miasta Bełchatowa na lata 2014-2018.

1.3. Stan techniczny oraz standard wyposażenia zasobu mieszkaniowego Miasta Bełchatowa.

1.3.1. Stan techniczny budynków mieszkalnych.

1.3.2. Stan wyposażenia technicznego budynków mieszkalnych oraz prognoza poprawy stanu technicznego i ich wyposażenia.

Rozdział 2. Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata oraz wydatki inwestycyjne.

2.1. Potrzeby remontowe oraz inwestycyjne.

2.2. Plan remontów oraz wydatków inwestycyjnych na lata 2014-2018.

Rozdział 3. Planowana sprzedaż lokali w latach 2014-2018.

Rozdział 4. Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.

4.1. Założenia polityki czynszowej.

4.2. Planowana miesięczna stawka czynszu za 1m.kw. powierzchni użytkowej lokali w poszczególnych latach.

4.3. Warunki obniżania czynszu.

Rozdział 5. Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Bełchatowa oraz zmiany przewidywane w tym zakresie.

Rozdział 6. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej Miasta Bełchatowa oraz wysokość wydatków w kolejnych latach.

6.1. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach.

6.2. Wysokość wydatków w latach 2014-2018, wynikających z kosztów utrzymania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Bełchatowa z podziałem na koszty utrzymania zasobów mieszkaniowych stanowiących 100% własność Miasta oraz koszty utrzymania zasobów mieszkaniowych w nieruchomościach wspólnot mieszkaniowych, gdzie Miasto jest jednym z współwłaścicieli.

Rozdział 7. Działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Bełchatowa.



WSTĘP

Opracowanie Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Miasta Belchatowa jest dla gminy zadaniem obowiązkowym. Obowiązek jego opracowania nakłada *Ustawa z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego*.

Przepis ten ustala jednocześnie katalog zagadnień, które program powinien obejmować, co też stanowiło podstawę niniejszego opracowania.

Miasto Belchatów przy określaniu założeń w zakresie realizowanej gospodarki mieszkaniowej przyjęło następujące cele:

- zwiększenie podaży lokali socjalnych,
- dążenie do utrzymania komunalnego zasobu mieszkaniowego w niepogorszonym stanie technicznym oraz sukcesywną poprawę tego stanu,
- dążenie do doposażenia technicznego budynków wyposażonych tylko w energię elektryczną,
- poprawa warunków mieszkaniowych dotychczasowych najemców o niskich dochodach w drodze zamian lokali, w tym zamian między zainteresowanymi stronami,
- zbilansowanie poziomu kosztów utrzymania komunalnych zasobów mieszkaniowych z wpływami z czynszu.

Ilekróć mowa jest w Uchwale o:

- *zasobie mieszkaniowym Miasta Belchatowa* – należy przez to rozumieć lokale stanowiące własność Miasta Belchatowa z wyłączeniem Belchatowskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego,
- *nieruchomości gminne* – należy przez to rozumieć budynki wielorodzinne stanowiące w 100% własność Miasta Belchatowa,
- *nieruchomości wspólnot mieszkaniowych* – należy przez to rozumieć budynki wielorodzinne, gdzie Miasto jest jednym ze współwłaścicieli,
- *BTBS* – należy przez to rozumieć Belchatowskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego,

Rozdział 1. Prognoza wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Miasta Belchatowa z podziałem na lokale socjalne i tymczasowe pomieszczenia oraz pozostałe lokale mieszkalne.

1.1. Wielkość mieszkaniowego zasobu Miasta Belchatowa.

Na koniec 2012 roku mieszkaniowy zasób Miasta Belchatowa obejmował 2 716 mieszkań, z czego:

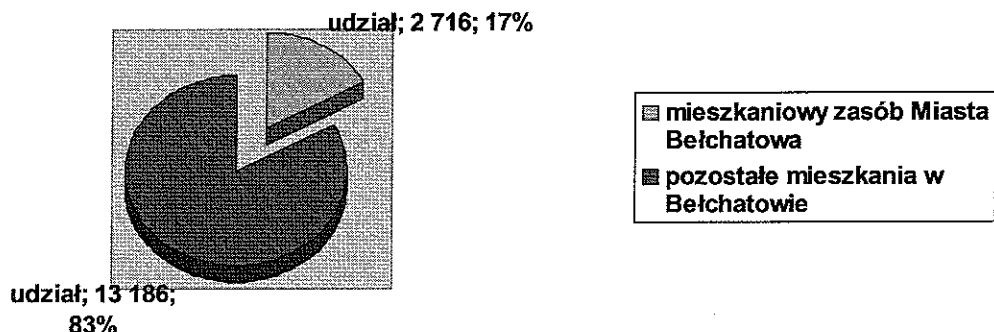
- lokali mieszkalnych w nieruchomościach gminnych było 528 sztuk,
- lokali mieszkalnych w nieruchomościach wspólnot mieszkaniowych 2 050 sztuk,
- lokali socjalnych 138 sztuk.

Powierzchnia użytkowa tych lokali kształtowała się następująco:

Tabela Nr 1

L.p.	Wyszczególnienie	Wielkość w m ²
1	Powierzchnia użytkowa lokali komunalnych mieszkalnych ogółem, w tym :	137 643,20
2	- w nieruchomościach gminnych	24 635,44
3	- w nieruchomościach wspólnot mieszkaniowych	113 007,76

Wykres 1. Udział mieszkaniowego zasobu Miasta Belchatowa w ogólnej liczbie mieszkań, w budynkach wielorodzinnych, na terenie Miasta wg stanu na 31.12.2012r.



Wielkość zasobu mieszkaniowego Miasta Bełchatowa stanowi stosunkowo niewielki udział w ogólnej liczbie lokali w Mieście. Ilość mieszkań komunalnych w nieruchomościach wyłącznie gminnych stanowi jedynie 3%.

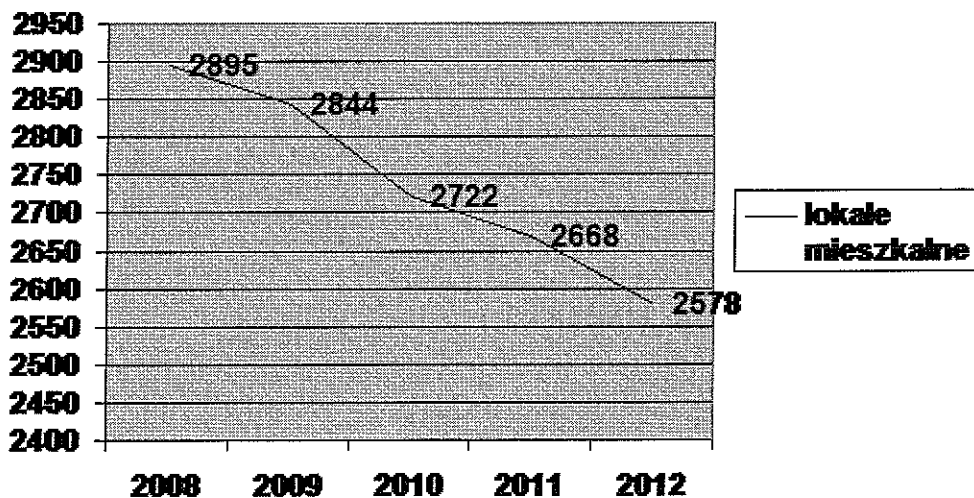
Mieszkania pozostałe to lokale mieszkania własnościowe, spółdzielcze oraz wynajmowane przez developera i BTBS.

1.1.1. Dynamika zmian wielkości mieszkaniowego zasobu Miasta w latach 2008-2013.

Zmiany w zasobie mieszkaniowym Miasta przedstawione zostały z podziałem na lokale mieszkalne (wynajmowane na czas nieoznaczony) i lokale socjalne.

Lokale mieszkalne – ich liczba na przestrzeni lat 2008-2012, z uwagi na prowadzoną sprzedaż, ulegała systematycznemu zmniejszeniu.

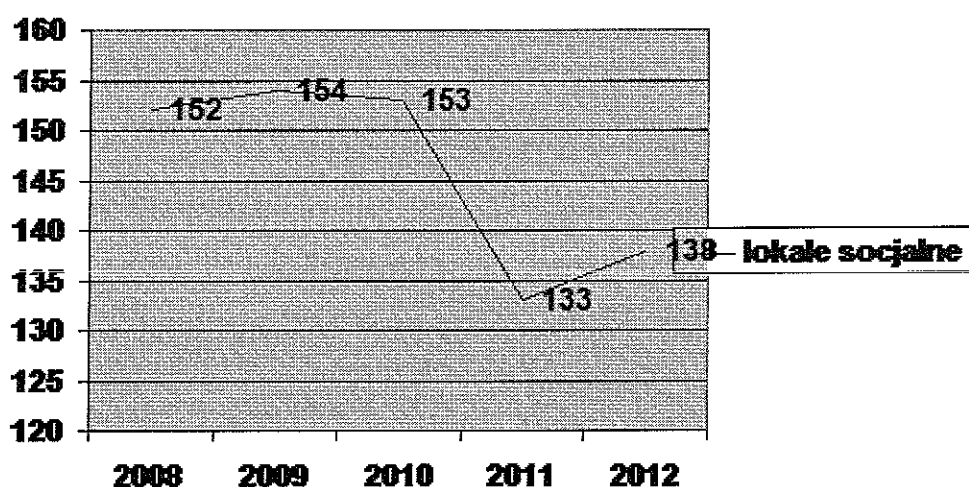
Wykres nr 2 - liczba lokali mieszkalnych, wynajmowanych na czas nieoznaczony, na przestrzeni lat 2008-2012



Lokale socjalne należące do mieszkaniowego zasobu Miasta Bełchatowa są wyodrębniane poprzez zawarcie umowy na czas określony, przy czym może to być jedynie lokal o obniżonym standardzie, który nie jest podłączony do miejskiej sieci ciepłowniczej.

Ich liczba w porównywanym okresie nie ulegała istotnym zmianom. Zmniejszenie zasobu następowało wskutek zmiany umowy u danego najemcy w związku ze wzrostem dochodu rodziny. Zwiększenie natomiast z dwóch przyczyn, mianowicie poprzez zawieranie nowych umów z najemcami o niskich dochodach bądź przekwaterowywanymi wskutek realizacji eksmisji oraz w efekcie oddania do użytkowania 18 nowych lokali w budynku przy ul. Czaplinieckiej 100c.

Wykres Nr 3- liczba lokali socjalnych na przestrzeni lat 2008-2012



Aktualnie na lokale socjalne Miasto może przeznaczać 265 mieszkań znajdujących się w 44 budynkach.

1.2. Prognoza wielkości mieszkaniowego zasobu Miasta Bełchatowa na lata 2014-2018.

Prognozę wielkości mieszkaniowego zasobu Miasta Bełchatowa na lata 2014-2018 opracowano z uwzględnieniem dynamiki zmian zasobu mieszkaniowego w ostatnich latach oraz planowanych rozbiórek budynków stanowiących nieruchomości wyłącznie gminy.

Tabela nr 2- wielkość komunalnego zasobu mieszkaniowego oraz prognoza jego zmian latach 2014-2018

Wyszczególnienie	Stan na 31.12.2012r.	PROGNOZA				
		2014	2015	2016	2017	2018
Ilość mieszkań komunalnych ogółem w tym:	2 578	2 437	2362	2 292	2 222	2 152
- w nieruchomościach gminnych	528	527	522	522	522	522

- w nieruchomościach wspólnot mieszkaniowych	2 050	1 910	1 840	1 770	1 700	1 630
Ilość lokali socjalnych	138	145	150	155	160	165
Ilość tymczasowych pomieszczeń	0	3	5	5	5	7

Prognoza zakłada, że mieszkaniowy zasób Miasta na przestrzeni pięciu kolejnych lat będzie ulegał nieznacznemu zmniejszeniu. Stan tego zmniejszenia nie będzie jednak już tak intensywny.

Przewiduje się natomiast sukcesywny wzrost ilości lokali socjalnych. Lokale socjalne należą do kategorii mieszkań, których zapewnianie jest zadaniem własnym gminy. Potrzeby mieszkaniowe w tym zakresie są największe i od wielu lat obserwowany jest stały wzrost zapotrzebowania na tę kategorię lokali.

Duże zapotrzebowanie na lokale socjalne jest związane z faktem, że są one zabezpieczane w dwóch obszarach:

- dla rodzin o niskich dochodach, znajdujących się w trudnych warunkach mieszkaniowych,
- w celu realizacji wyroków eksmisyjnych z ustalonym prawem do lokalu socjalnego.

Na dzień 31.12.2012r. Miasto miało zarejestrowanych do realizacji 144 wyroki eksmisyjne, w tym 105 dotyczyło zasobów komunalnych, 119 z ustalonym prawem do lokalu socjalnego.

Jak przebiegała realizacja wyroków w ostatnich latach obrazuje Tabela nr 3.

Tabela nr 3- realizacja wyroków eksmisyjnych w latach 2008-2012

Rok	Ilość zrealizowanych wyroków z zasobów komunalnych	Ilość zrealizowanych wyroków z innych zasobów	Ilość wyroków nowozarejestrowany ch
2008	6	1	27
2009	43	10	23
2010	19	14	36
2011	32	9	32
2012	21	11	58

UWAGA – pozycje określające ilości wyroków zrealizowanych, obejmują zakończenie sprawy nie tylko poprzez podstawienie lokalu socjalnego, ale również w wyniku przywrócenia tytułu prawnego w efekcie spłaty zadłużenia, zamiany za spłatą zadłużenia, opuszczenia mieszkania bez korzystania z lokalu socjalnego czy też śmierci zobowiązanego do opuszczenia mieszkania.

W prognozie wyodrębniony też został zasób tymczasowych pomieszczeń. Sposób wyodrębnienia tych pomieszczeń jest analogiczny jak w przypadku lokali socjalnych. Status takiego pomieszczenia ustala się poprzez zawartą umowę, a pomieszczenie nie może się znajdować w nieruchomości podłączonej do miejskiej sieci ciepłowniczej.

1.3. Stan techniczny oraz standard wyposażenia zasobu mieszkaniowego Miasta Bełchatowa.

1.3.1. Stan techniczny budynków mieszkalnych.

*Tabela nr 4- ocena stanu technicznego budynków mieszkalnych wg przyjętych kryteriów umownych**

Wyszczególnienie	Stan dobry	Stan dostateczny	Stan niedostateczny	Budynki do rozbiórki
Budynki stanowiące w 100% własność Miasta	41	25	1	2
Budynki stanowiące własność wspólnot mieszkaniowych z udziałem Miasta	185	5	x	x

*** Wyjaśnienia**

- *stan dobry* – ogólny stan techniczny budynku (ściany, dach) jest dobry, elementy wyposażenia technicznego dobrze utrzymane. Budynki wymagają wykonywania robót mających na celu utrzymanie istniejącej sprawności technicznej,
- *stan dostateczny* – uszkodzenia i ubytki, które nie zagrażają bezpieczeństwu. Budynki wymagają napraw bieżących i konserwacji,
- *stan niedostateczny* – budynki wymagają remontów w tym kapitalnych.

1.3.2. Stan wyposażenia technicznego budynków mieszkalnych oraz prognoza poprawy stanu technicznego i ich wyposażenia.

Wg stanu na koniec 2012 roku z ogólnej liczby 70 budynków stanowiących w 100% własność Miasta:

- 9 – nie posiada instalacji żadnej branży (poza energią elektryczną). Są to niżej wymienione budynki:
- ul. Leśna 36a
- ul. Leśna 36b
- ul. Wojska Polskiego 7
- ul. Wojska Polskiego 11
- ul. Wojska Polskiego 19
- ul. Grabowa 74
- ul. Krótka 10
- ul. Sienkiewicza 66*
- ul. Sienkiewicza 68*

* - *budynki do rozbiórki*

- 6 – posiada tylko instalację wodociagową. Są to budynki :
- ul. Sienkiewicza 14
- ul. Olsztyńska 27
- ul. Polna 18
- ul. Wojska Polskiego 9
- ul. Okrzei 8
- 44 – nie są podłączone do miejskiej sieci ciepłowniczej (brak centralnego ogrzewania i centralnie dostarczanej ciepłej wody)
- 48 – nie są podłączone do instalacji gazowej

Rozdział 2. Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata oraz wydatki inwestycyjne.

2.1. Potrzeby remontowe oraz inwestycyjne.



Potrzeby remontowe zostały określone na podstawie 5 letnich przeglądów technicznych oraz zaleceń Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego.

Największe potrzeby remontowe występują w budynkach mieszkalnych stanowiących w 100% własność Miasta. Potrzeby te obejmują przede wszystkim:

- wymianę pokryć dachowych wraz z obróbkami blacharskimi
- wykonanie dociepleń i renowacja elewacji
- remonty w lokalach obejmujące naprawę i wymianę podłóg, wymianę stolarki okiennej i drzwiowej, wymianę pieców grzewczych oraz instalacji elektrycznej
- remont przewodów wentylacyjnych
- wykonanie wewnętrznej instalacji do odbioru gazu ziemnego
- remont komórek bądź rozbiórka starych i wybudowanie nowych
- podłączenie budynków do instalacji wod-kan.

W lokalach komunalnych znajdujących się w budynkach wspólnot mieszkaniowych do najpilniejszych potrzeb remontowych należy zaliczyć:

- wymianę stolarki okiennej i drzwiowej
- remonty podłóg oraz płyt balkonowych.

W zakresie prac stanowiących priorytet na najbliższe lata należy wymienić kompleksową modernizację budynków przy ulicy Czaplinieckiej 5 i Czaplinieckiej 44d. Są to obiekty o bardzo wysokim zapotrzebowaniu na czynnik grzewczy z uwagi na niską izolacyjność ścian, skutkującą dużymi ubytkami ciepła oraz wadliwym działaniem przestarzałej wewnętrznej instalacji centralnego ogrzewania. W/w czynniki utrudniają zapewnienie mieszkańcom w okresie zimy należytej temperatury wewnątrz lokali, pomimo dostarczania do budynku w analogicznym okresie wyższej ilości jednostek cieplnych niż w innych blokach mieszkalnych.

Kolejnym ważnym zadaniem jest zaprojektowanie i wykonanie wewnętrznej instalacji przystosowanej do odbioru gazu ziemnego w nieruchomościach przy ulicy Czaplinieckiej 5 i Wyszyńskiego 4 (sfinansowanie udziału Miasta), a w dalszej perspektywie przy ul. Czaplinieckiej 100, 100A i 100B.

2.2. Plan remontów oraz wydatków inwestycyjnych na lata 2014-2018.

Podstawowym zadaniem realizowanym w ramach wydatków remontowych oraz inwestycyjnych w latach objętych niniejszym programem jest:

- utrzymanie zasobów mieszkaniowych Miasta w stanie niepogorszonym
- modernizacja „starych nieruchomości” w celu podwyższenia ich standardu, z wykorzystaniem środków zewnętrznych na inwestycje w zakresie infrastruktury.

Wysokość planowanych wydatków na remonty i inwestycje obejmujące naprawę oraz konserwację pokryć dachowych, wymianę stolarki okiennej, remonty elewacji, porządkowanie terenów nieruchomości komunalnych w tym rozbiórka starych i budowa nowych pomieszczeń gospodarczych, określa się następująco:

2014 rok	- 200.000,00 zł
2015 rok	- 250.000,00 zł
2016 rok	- 300.000,00 zł
2017 rok	- 300.000,00 zł
2018 rok	- 300.000,00 zł



W ramach podnoszenia standardu wyposażenia technicznego nieruchomości komunalnych, w 2014 roku planuje się podłączenie do sieci wodno-kanalizacyjnej budynków przy ulicy Wojska Polskiego 7, 9, 11 i 19. Inwestycja ta jest w 55% finansowana ze środków zewnętrznych.

Do 2015 roku przewiduje się również podłączenie do sieci wodno-kanalizacyjnej nieruchomości przy ulicy Grabowej 74.

Ogółem w latach objętych programem planuje się, że wszystkie nieruchomości nie posiadające instalacji żadnej branży zostaną podłączone do sieci wodociągowej lub wodno-kanalizacyjnej.

Rozdział 3. Planowana sprzedaż lokali w latach 2014-2018.

W latach 2014-2018 planuje się sprzedaż lokali z kontynuacją stosowania bonifikat.

Prognozuje się, że sprzedaż lokali w latach 2014-2018 będzie się kształtowała następująco:

Tabela nr 5

Rok	Planowana liczba sprzedanych lokali
2014	70
2015	70
2016	70
2017	70
2018	70

Rozdział 4. Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.

4.1. Założenia polityki czynszowej.

1. Ustala się następujące kierunki polityki czynszowej:

- Miasto prowadzi racjonalną politykę czynszową, której celem jest utrzymanie komunalnego zasobu mieszkaniowego w nie pogorszonym stanie technicznym,
- stawka czynszu powinna zapewnić pełne pokrycie bieżących kosztów utrzymania zasobów,
- remonty i naprawy budynków oraz lokali przeprowadza się w oparciu o środki finansowe zabezpieczane corocznie w budżecie Miasta.

2. Stawkę bazową stanowi najwyższa stawka czynszu obowiązująca w mieszkaniowym zasobie Miasta Bełchatowa.

Stawkę bazową czynszu obniża się ze względu na wartość użytkową lokalu.

Ustala się następujące czynniki obniżające stawkę bazową czynszu:

a/ brak instalacji gazu przewodowego – do 14%

b/ brak instalacji centralnego ogrzewania – do 14 %

c/ brak łazienki – do 14%

d/ brak w.c. – do 12%

e/ brak instalacji wodociągowej – do 5%

f/ kuchnia bez naturalnego oświetlenia – do 5%

g/ lokale znajdujące się w budynkach położonych przy ul. Czaplinieckiej nr 5, 44d, 100, 100a, 110b i przy ul. Al.Ks.Kard. St. Wyszyńskiego 4 - do 30%

3. Maksymalne obniżenie stawki czynszu ze względu na wartość użytkową lokalu nie może łącznie przekroczyć 68%.

4. Dla lokali socjalnych i tymczasowych pomieszczeń stawka czynszu nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w mieszkaniowym zasobie Miasta.

5. Dla lokali socjalnych i tymczasowych pomieszczeń nie stosuje się czynników obniżających ze względu na wartość użytkową lokalu.

6. Stawkę czynszu dla lokalu zamiennego ustala się zgodnie z pkt. 2.

7. Wysokość stawki bazowej czynszu oraz czynników obniżających stawkę ustala Prezydent Miasta w drodze Zarządzenia.

4.2. Planowana miesięczna stawka czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali w poszczególnych latach.

Stawki miesięcznego czynszu zostały zaplanowane w oparciu o prognozowany średnioroczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem.

Tabela nr 6

Wyszczególnienie	Rok				
	2014	2015	2016	2017	2018
Prognozowany średnioroczny wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych	102,30	102,50	102,50	102,50	102,70
Stawka bazowa czynszu (stawka maksymalna) – wartość orientacyjna ustalona na bazie prognozowanego wskaźnika inflacji	3,98	4,07	4,17	4,27	4,37
Stawka czynszu za lokale socjalne	0,64	0,65	0,67	0,68	0,70
Stawka czynszu za tymczasowe pomieszczenia	0,64	0,65	0,67	0,68	0,70

Powyższe stawki są stawkami maksymalnymi, a ich wartość jest wartością orientacyjną i zależeć będzie od wartości wskaźnika inflacji, ogłaszanego corocznie przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego w Monitorze Polskim.

4.3. Warunki obniżania czynszu.

Ustala się możliwość obniżenia obowiązującej stawki czynszu ustalonej dla danego lokalu:

1. Dla rodzin mających na utrzymaniu sześcioro i więcej dzieci. Jednocześnie upoważnia się Prezydenta Miasta do ewentualnego ustalenia dodatkowego, dochodowego kryterium tej obniżki.

2. Dla rodzin o niskich dochodach w przypadku osiągnięcia wysokości stawki czynszu za 1m² powierzchni użytkowej lokalu na poziomie minimum 3% wartości odtworzeniowej.

Zasady obniżki:

a/ obniżka przysługuje, jeśli średni miesięczny dochód najemcy w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekracza 100% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym i 150% w gospodarstwie jednoosobowym, obowiązującej w dniu złożenia wniosku.

Dochód ustala się na podstawie złożonej deklaracji o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego. W zakresie wzoru deklaracji stosuje się odpowiednio przepisy o dodatkach mieszkaniowych.

b/ obniżki czynszu udziela się na wniosek najemcy na okres 12 miesięcy,

W przypadku, gdy niski dochód utrzymuje się w granicach określonych w pkt. a/ ,

Na wniosek najemcy udziela się obniżki na kolejne okresy dwunastomiesięczne.

c/ zmiany danych zawartych we wniosku i deklaracji o wysokości dochodów, a także wysokości czynszu lub opłat niezależnych, które nastąpiły w okresie obowiązywania obniżki, nie mają wpływu na zmianę przyznanej kwoty obniżki.

d/ za dochód uważa się dochód w rozumieniu ustawy o dodatkach mieszkaniowych.

e/ kwotę obniżki różnicuje się w zależności od wysokości dochodu gospodarstwa domowego najemcy. Ustala się następujące progi dochodowe:

Tabela nr 7

Dochód na 1 osobę w gospodarstwie wieloosobowym	Dochód na 1 osobę w gospodarstwie jednoosobowym	Wysokość obniżki czynszu w %
Do 50 % najniższej emerytury	Do 75% najniższej emerytury	70
Do 75% najniższej emerytury	Do 100% najniższej emerytury	50
Powyżej 75% do 100% najniższej emerytury	Powyżej 100% do 150 % najniższej emerytury	30

Rozdział 5. Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Bełchatowa oraz zmiany przewidywane w tym zakresie.

Od 1 stycznia 2005 roku zasoby mieszkaniowe Miasta zarządzane są na podstawie umowy dzierżawy, a od 1 stycznia 2013r. dzierżawcą zasobów jest jeden podmiot. Jest nim miejska Spółka z o.o. Przedsiębiorstwo Gospodarki Mieszkaniowej. Czynności administrowania Spółka wykonuje poprzez pięć Rejonów Obsługi Mieszkańców, zlokalizowanych w różnych rejonach Miasta, w celu zapewnienia dogodnej obsługi mieszkańców..

W ramach ustalonych zasad dzierżawy zasobów, Spółka PGM jest upoważniona do pobierania pożytków z przedmiotu dzierżawy, w tym czynszu. W ramach tej umowy Spółka prowadzi również windykowanie należności.

W ramach nadzoru nad prawidłowością wykonywania umowy dzierżawy, Spółka przedkłada Prezydentowi Miasta, raz na kwartał, szczegółowe rozliczenie poniesionych kosztów związanych z utrzymaniem przedmiotu dzierżawy oraz wszystkich przychodów naliczonych i faktycznie uzyskanych.

W odniesieniu do prac finansowanych z budżetu Miasta, a więc remontów, zadań inwestycyjnych czy modernizacji Spółka sporządza i przedkłada do Wydziału Spraw Lokalowych, potrzeby remontowe z określeniem ich zakresu oraz szacowanych kosztów.

W latach objętych programem planuje się utrzymanie obowiązującego systemu zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Bełchatowa.

Rozdział 6. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej Miasta Bełchatowa oraz wysokość wydatków w kolejnych latach

6.1. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach.

Komunalna gospodarka mieszkaniowa Miasta Bełchatowa jest finansowana:

1. Z wpływów czynszowych. Dochody z czynszu przeznaczone są na wydatki związane z bieżącym utrzymaniem substancji mieszkaniowej w tym przede wszystkim:

- koszty czynności prawnych
- obsługi administracyjnej budynków i mieszkańców
- obsługi finansowo-księgowej
- wszelkich niezbędnych przeglądów i napraw
- remontów i konserwacji
- utrzymanie porządku i czystości
- koszty ubezpieczenia budynków
- podatek od nieruchomości
- koszty zarządu nieruchomością wspólną wynikające z zobowiązań Miasta Bełchatów, jako właściciela lokali w nieruchomościach wspólnych,

2. Z budżetu Miasta. Środki finansowe z budżetu Miasta przeznaczone są na :

- remonty budynków i lokali
- realizację zadań inwestycyjnych.

6.2. Wysokość wydatków w latach 2014-2018, wynikających z kosztów utrzymania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Bełchatowa z podziałem na koszty utrzymania zasobów mieszkaniowych stanowiących 100% własność Miasta oraz koszty utrzymania zasobów mieszkaniowych w nieruchomościach wspólnot mieszkaniowych, gdzie Miasto jest jednym ze współwłaścicieli.

Tabela nr 8

Wyszczególnienie	Prognoza wydatków				
	2014	2015	2016	2017	2018
Ogółem koszty utrzymania zasobów mieszkaniowych Miasta (tys zł.)	5.772	5.844	5.911	5.971	6.026
Utrzymanie zasobów mieszkaniowych stanowiących 100% własność Miasta (tys. zł)	760	787	813	839	865
- pow. średnioroczna (m ²)	24.200	24.200	24.200	24.200	24.200
- średnia stawka (zł)	2,62	2,71	2,80	2,89	2,98
Utrzymanie zasobów mieszkaniowych w nieruchomościach					

wspólnych gdzie Miasto jest jednym ze współwłaścicieli (tys.zł) w tym:	5.012	5.057	5.098	5.132	5.161
- zaliczka eksploatacyjna (tys. zł)	2.287	2.270	2.252	2.232	2.212
* stawka średnia	1,78	1,80	1,82	1,84	1,86
- fundusz remontowy (tys. zł)	2.133	2.135	2.165	2.184	2.200
* stawka średnia (zł)	1,66	1,69	1,75	1,80	1,85
- pow. średnioroczna(m ²)	107.100	105.100	103.100	101.100	99.100

Koszty utrzymania zasobów mieszkaniowych w nieruchomościach wspólnych poza kosztami obejmującymi wpłaty z tytułu zaliczki eksploatacyjnej oraz wpłat na fundusz remontowy obejmują koszty podatku od nieruchomości, azartu oraz dzierżawy.

Tabela nr 9 – Wysokość planowanych faktycznych i należnych wpływów z czynszu

Wyszczególnienie	Prognoza				
	2014	2015	2016	2017	2018
Wpływy z czynszu faktyczne (w tym wierzytelności, odsetki , koszty sądowe i komornicze)(tys. zł)	5.357	5.400	5.438	5.473	5.504
Wpływy z czynszu należne (w tym wierzytelności, odsetki , koszty sądowe i komornicze)(tys. zł)	5 641	5 679	5 729	5 774	5 815
Powierzchnia średnioroczna (m ²)	131.300	129.300	127.300	125.300	123.300

Przedstawione wyżej dochody z czynszu zostały ustalone w oparciu o planowaną średnią stawkę czynszu.

Windykacja należności od zadłużonych użytkowników mieszkań komunalnych jest jednym z priorytetów w zakresie zarządzania zasobami mieszkaniowymi. W celu zwiększenia jej efektywności w Spółce z o.o. PGM opracowano instrukcję w tym zakresie, która określa czynności i kolejność ich wykonywania na każdym etapie windykacji.

Działania Spółki w tym zakresie są wspierane przedsięwzięciami Miasta. Należy do nich m.in. budowa nieruchomości przy ulicy Czaplinskiej 100c. Standard tego budynku oraz powierzchnia poszczególnych lokali były, już na etapie planowania inwestycji, przeznaczone pod realizację wyroków eksmisyjnych. Ponadto Miasto systematycznie monitoruje działania Spółki w zakresie skuteczności prowadzonej windykacji poprzez kwartalną analizę przedkładaną Urzędowi Miasta.

Skutkiem tych działań było, nienotowane od kilku lat, obniżenie w 2012r. poziomu zadłużenia do wartości 5 860 829,87 zł (2009r.- 5 681 285,06 zł, 2010r.- 5 752 873,86 zł, 2011r. – 5 919 864,22 zł).

W latach objętych niniejszym programem planuje się, że kontynuacja tych działań będzie w dalszym ciągu wpływać na ograniczanie poziomu zadłużenia.

Rozdział 7. Działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Belchatowa.

Jako podstawowe cele w tym zakresie przyjmuje się:

- 1) aktywne pośrednictwo w zakresie zamiany mieszkań poprzez dostosowanie wielkości zajmowanych lokali mieszkalnych do możliwości finansowych najemców w zakresie kosztów ich utrzymania
- 2) poprawę warunków mieszkaniowych wieloletnich najemców komunalnych lokali mieszkalnych, których niskie dochody nie pozwalają na poprawę warunków mieszkaniowych we własnym zakresie i którzy nie zalegają z opłatami, a zajmują lokale o obniżonym standardzie
- 3) odzyskiwanie zadłużenia najemców poprzez inicjowanie dokonywania wzajemnych zamian, gdzie strona zamiany przejmuje do spłaty wierzytelność dłużnika.
- 4) inwestowanie w budownictwo społeczne realizowane przez BTBS.

Najbliższe efekty tego budownictwa planowane są na rok 2014, gdzie oddanych zostanie do użytkowania 78 mieszkań na wynajem.

- 5) w dalszym ciągu dużą uwagę Miasto przywiązywać będzie do zapewniania warunków dla rozwoju budownictwa mieszkaniowego prywatnego, poprzez inwestowanie w infrastrukturę oraz opracowywanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Działania takie mają istotny wpływ na:

- pozyskiwanie samodzielnych mieszkań przez młodych mieszkańców Miasta, jako efekt regulacji najmu po opuszczeniu mieszkania komunalnego przez rodziny, które wybudowały domy jednorodzinne,
- pozyskiwanie nowych mieszkań w ramach inwestycji realizowanych przez developerów.

W latach obowiązywania ostatniego programu Miasto uzyskało w ten sposób 125 pełnostandardowych mieszkań,

- 6) wykorzystanie możliwości pozyskiwania lokali mieszkalnych poprzez zawieranie umów o partnerstwie publiczno-prywatnym, z podmiotami zainteresowanymi budownictwem mieszkaniowym na gruntach Miasta.

Ponadto Miasta podejmie działania w kierunku wykwaterowania rodzin z budynków o niskim standardzie technicznym, zlokalizowanych w centrum Miasta z przeznaczeniem zwolnionych nieruchomości do sprzedaży.

W latach 2014-2018 planuje się przygotowanie do sprzedaży niżej wymienionych nieruchomości:

1. Plac Narutowicza 8 - 3 rodziny
2. Sienkiewicza 14 - 2 rodziny



Stan techniczny tych nieruchomości wymaga dużych nakładów w zakresie ich utrzymania. Ponadto nieruchomość przy ul. Narutowicza 8 znajduje się w ścisłym centrum Miasta i stanowi atrakcyjną lokalizację dla ewentualnej działalności gospodarczej.

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'E. Kozłowski', located in the bottom right corner of the page.