

*Załącznik do Uchwały Nr XLVI/425/21
Rady Miasta Sanoka z dnia 30 września 2021r.*



**WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA
MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY MIASTA SANOKA
NA LATA 2021 - 2025**

Sanok 2021r.

SPIS TREŚCI

Wprowadzenie	3
Rozdział I Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach	4
1. Określenie mieszkaniowego zasobu, jego wielkości oraz struktury	4
2. Określenie stanu technicznego zasobu.....	5
3. Powiększenie zasobu mieszkaniowego	10
Rozdział II Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali z podziałem na kolejne lata.....	12
Rozdział III Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach	13
Rozdział IV Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu	14
Rozdział V Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Sanoka w kolejnych latach	16
Rozdział VI Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej	16
Rozdział VII Wysokość wydatków w kolejnych latach z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Sanoka, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których Gmina Miasta Sanoka jest jedynym ze współwłaścicieli, a także wydatki inwestycyjne	17
Rozdział VIII Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasta Sanoka	18

WPROWADZENIE

Zapisy Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej w art. 75 obligują władze publiczne do prowadzenia polityki sprzyjającej zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych obywateli, w szczególności do przeciwdziałania bezdomności, wspierania rozwoju budownictwa mieszkaniowego, a także popierania działań obywateli zmierzających do uzyskania własnego mieszkania. Jednym z zadań własnych gminy zgodnie z ustawą o samorządzie gminnym jest zaspokajanie zbiorowych potrzeb wspólnoty w oparciu o gminne budownictwo mieszkaniowe.

Ustawa z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego zobowiązuje gminę do opracowania wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy. Program w myśl art. 21 ww. ustawy winien być opracowany na co najmniej 5 kolejnych lat i obejmować w szczególności:

- prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach;
- analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata;
- planowaną sprzedaż lokali w kolejnych latach;
- zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu;
- sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych latach;
- źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach;
- wysokość wydatków w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także wydatki inwestycyjne;
- opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

Głównym celem przedmiotowego programu jest dążenie do racjonalnego i efektywnego gospodarowania posiadanym zasobem mieszkaniowym zmierzającym do:

- zwiększenia mieszkaniowego zasobu gminy,
- utrzymania dotychczasowego zasobu w dobrym stanie technicznym,
- zaspokojenia niezbędnych potrzeb mieszkaniowych przez gminę,
- poprawy jakości i warunków zamieszkiwania w mieszkaniowym zasobie gminy,
- tworzenia warunków dla poprawy sytuacji mieszkaniowej członków wspólnoty samorządowej,
- zwiększenia możliwości zaspokajania potrzeb mieszkaniowych osób o niskich dochodach.

Realizacja programu pomoże gminie w wypełnieniu ustawowego obowiązku zapewnienia lokali mieszkalnych, a także pomieszczeń tymczasowych oraz pomoże w zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych gospodarstwom domowym o niskich dochodach.

Rozdział I

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach

1. Określenie mieszkaniowego zasobu, jego wielkości oraz struktury.

Mieszkaniowy zasób gminy, objęty wieloletnim programem stanowią lokale mieszkalne stanowiące własność Gminy Miasta Sanoka. Według stanu na 31 maja 2021r., mieszkaniowy zasób gminy obejmował 722 lokale o łącznej powierzchni 28 001,80 m². Strukturę mieszkaniową zasobu gminnego określa tabela 1, natomiast usytuowanie lokali mieszkalnych przedstawia tabela 2.

Tabela 1. Rodzaje lokali w zasobie Gminy Miasta Sanoka

Lp.	rodzaje lokali	ilość lokali		powierzchnia
		szt.	%	m ²
1	lokale mieszkalne	716	99,2	27935,98
2	pomieszczenia tymczasowe	6	0,8	65,82
RAZEM		722	100	28001,80

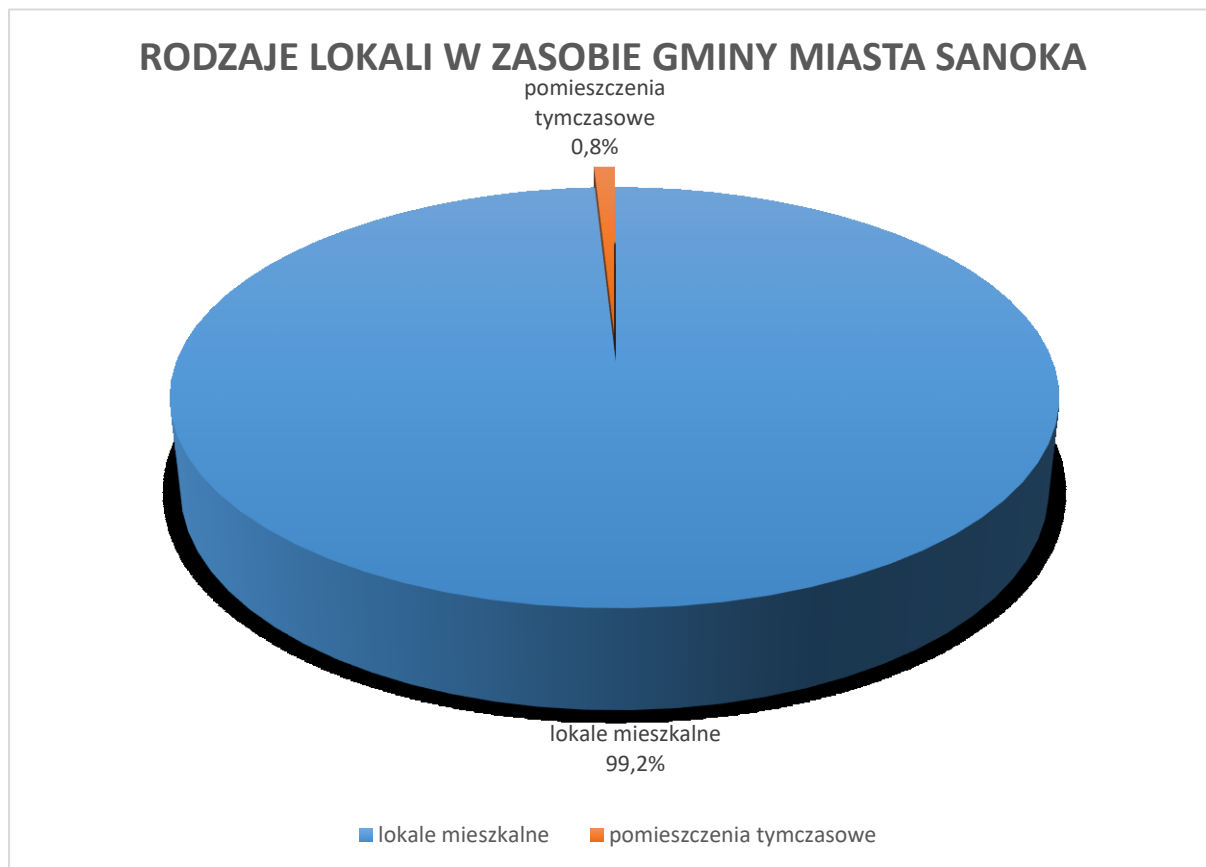
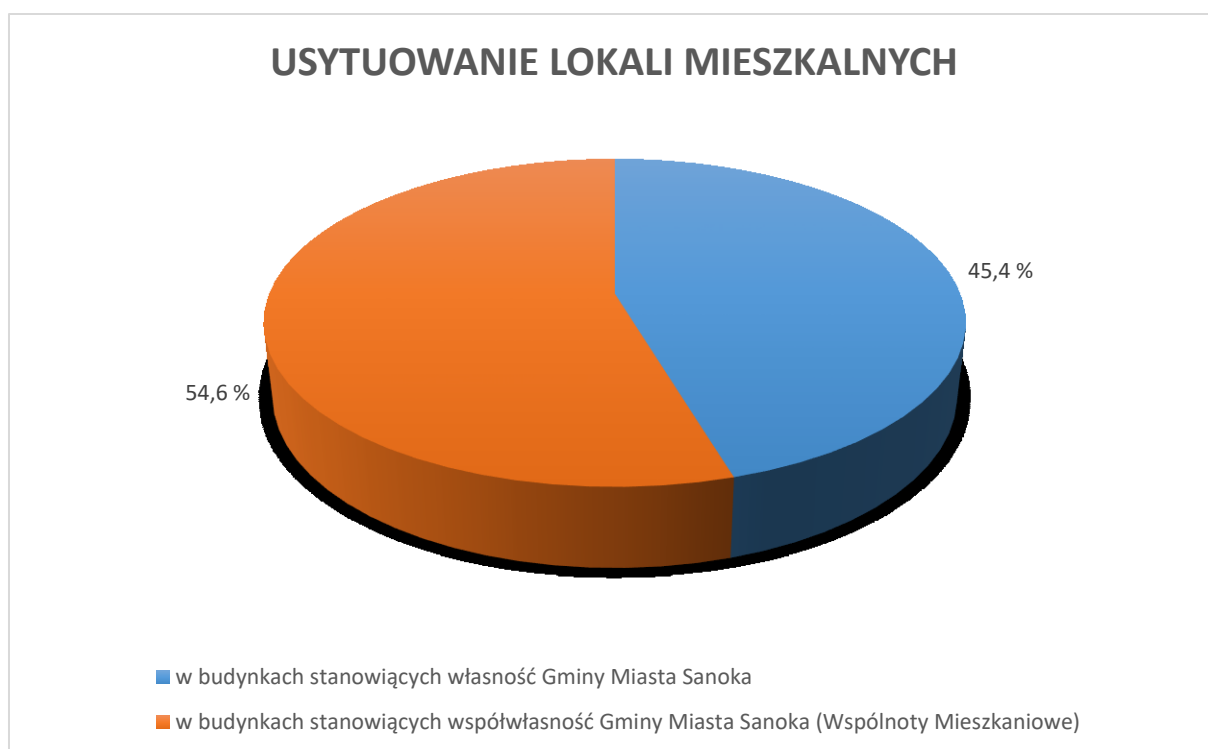


Tabela 2. *Usytuowanie lokali mieszkalnych*

Lp.	usytuowanie lokali mieszkalnych	ilość lokali		powierzchnia
		szt.	%	m ²
1	w budynkach stanowiących własność Gminy Miasta Sanoka	325	45,4	11667,36
2	w budynkach stanowiących współwłasność Gminy Miasta Sanoka (Wspólnoty Mieszkaniowe)	391	54,6	16268,62
RAZEM		716	100	27935,98



Z zasobu mieszkaniowego Gminy Miasta Sanoka wydzielone są 3 lokale mieszkalne przeznaczone do wynajmowania na czas trwania stosunku pracy w miarę istniejących potrzeb.

2. Określenie stanu technicznego zasobu.

Blisko 70% komunalnych budynków mieszkalnych wybudowano przed 1945 rokiem. Największy przyrost zasobów nastąpił w latach 1960 – 1970, kiedy to budownictwo wielorodzinne przeżywało relatywny rozwój. Ostatni budynek z lokalami mieszkalnymi został wybudowany w latach 80-tych. Po tym okresie zasób mieszkaniowy gminy został powiększony jedynie poprzez zakup istniejących budynków od prywatnych właścicieli i adaptację mieszkań. W wyniku zmian ustawowych i tym samym zapotrzebowania gminy na

lokale socjalne w celu uniknięcia płacenia odszkodowań i umożliwienie pozyskania środków na dofinansowanie do tworzenia lokali socjalnych po 2000 roku oddano do użytku 2 nowe budynki z lokalami socjalnymi. Obecnie po nowelizacji ustawy w ww. budynkach znajdują się lokale mieszkalne z najmem socjalnym.

Struktura wiekowa budynków ma duży wpływ na ponoszone koszty ich remontów. Właściwa ocena stanu technicznego budynków pozwala na racjonalne planowanie remontów bieżących i kapitalnych. W zasobie mieszkaniowym występują zarówno lokale pełnostandardowe, tj. wyposażone we wszystkie media, jak i lokale o obniżonym standardzie.

Poniższe tabele przedstawiają podział budynków wg technologii budowy tabela 3, a także standard mieszkań w tych budynkach tabela 4 - 8.

Tabela 3. Podział budynków komunalnych mieszkalnych wg technologii budowy.

Rodzaj technologii budowy	Ilość budynków	Ilość lokali mieszkalnych i pomieszczeń tymczasowych
tradycyjna	96	620
uprzemysłowiona	9	97
w systemie kontenerowej	1	5
Razem	106	722

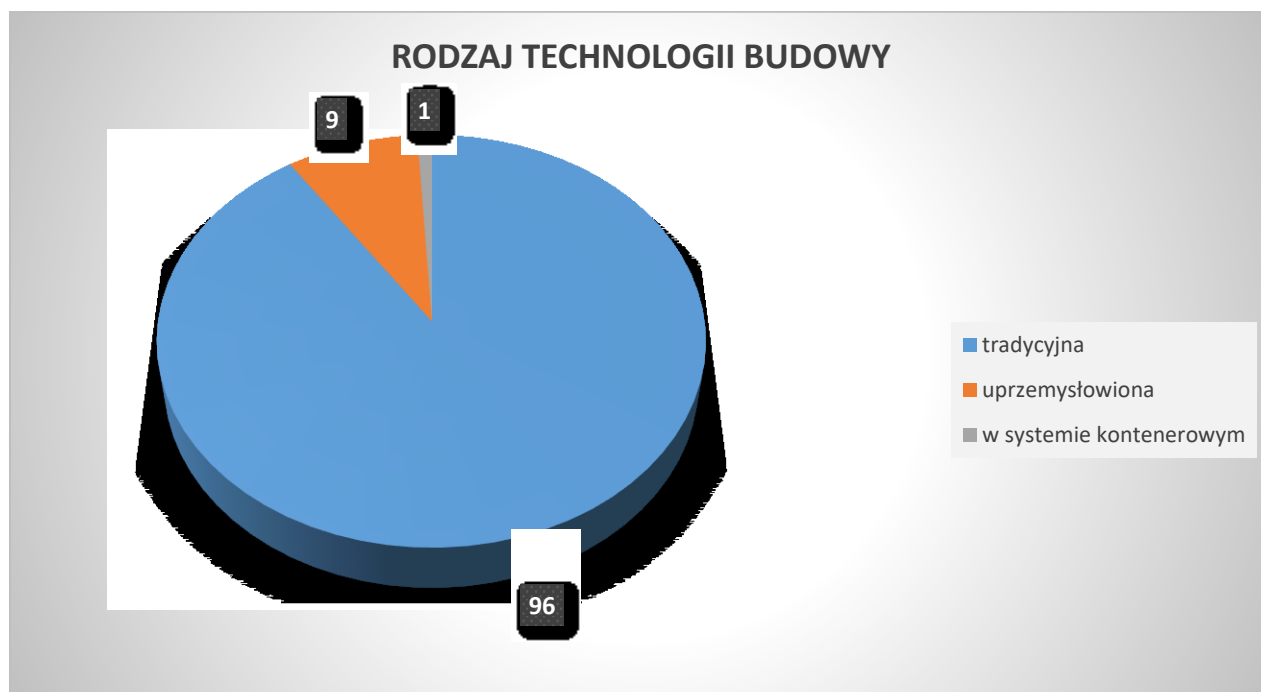


Tabela 4. Standard lokali mieszkalnych i pomieszczeń tymczasowych wg wyposażenia technicznego w budynkach stanowiących własność Gminy Miasta Sanoka.

Lp.	standard lokali mieszkalnych	ilość lokali	
		szt.	%
1	lokale z c.o., węzłem sanitarnym	187	57,6
2	lokale z węzłem sanitarnym bez c.o.	83	25,6
3	lokale wyposażone w przyłącz wod-kan bez c.o. i węzła sanitarnego	51	15,6
4	lokale bez c.o., węzła sanitarnego i przyłącza wod-kan	4	1,2
RAZEM		325	100,0

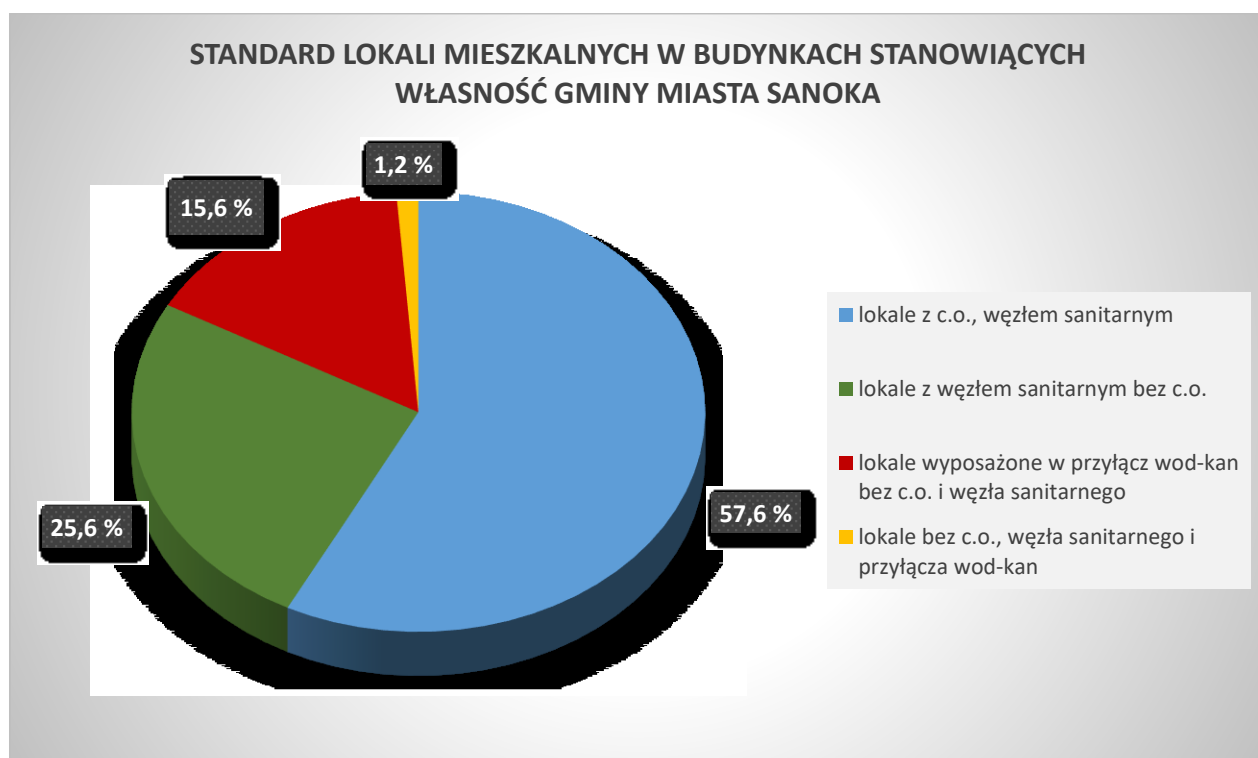


Tabela 5. Standard lokali mieszkalnych wg wyposażenia technicznego w budynkach stanowiących współwłasność Gminy Miasta Sanoka (Wspólnoty Mieszkaniowe)

Lp.	standard lokali mieszkalnych	ilość lokali	
		szt.	%
1	lokale z c.o., węzłem sanitarnym	328	83,9
2	lokale z węzłem sanitarnym bez c.o.	61	15,6
3	lokale wyposażone w przyłącz wod-kan bez c.o. i węzła sanitarnego	2	0,5
4	lokale bez c.o., węzła sanitarnego i przyłącza wod-kan	0	0,0
RAZEM		391	100

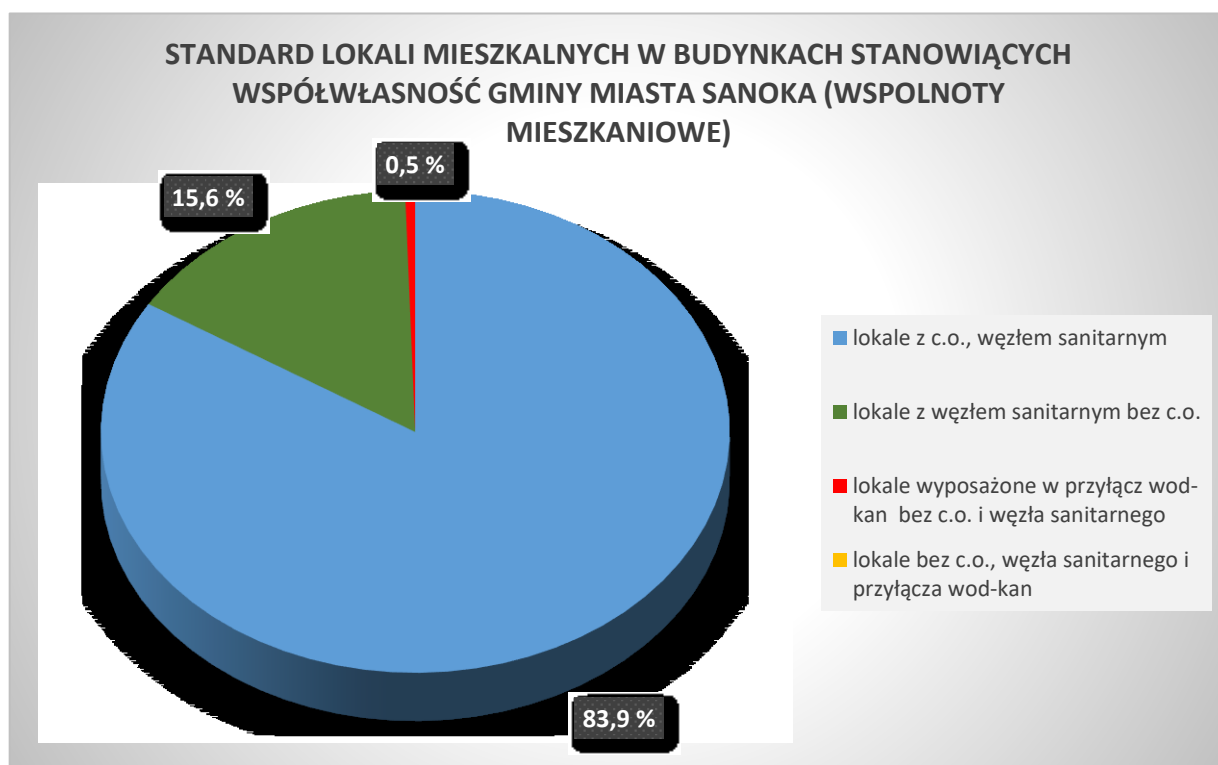


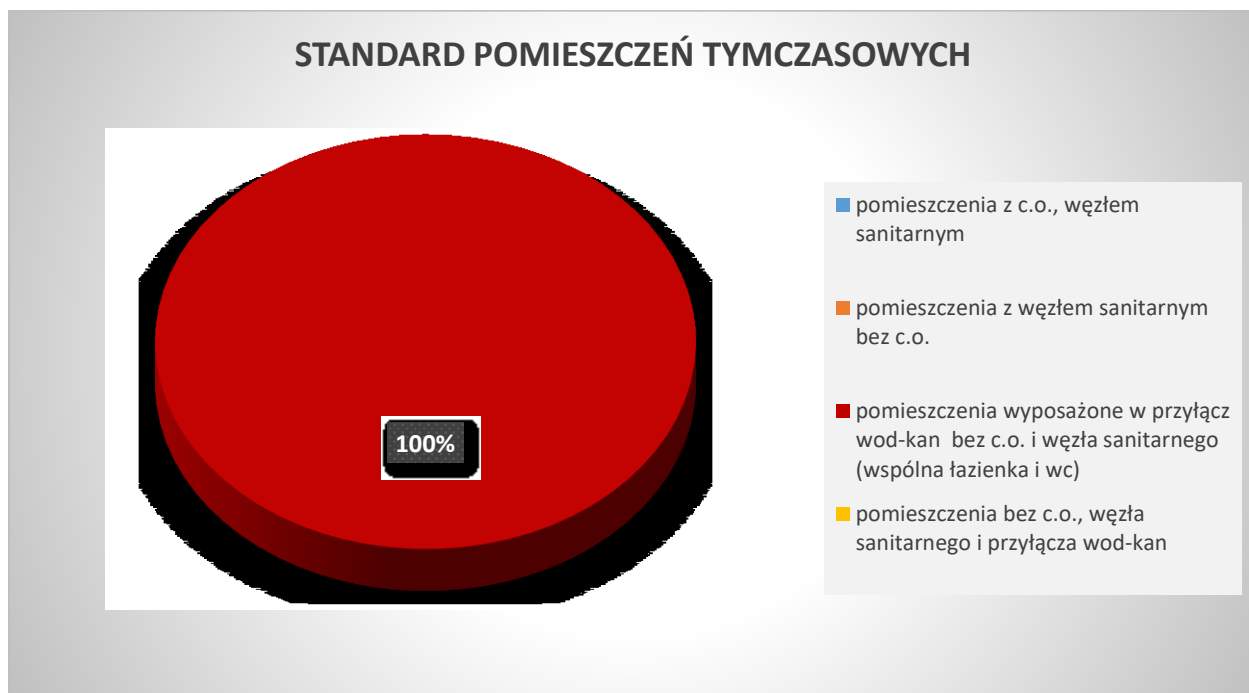
Tabela 6. Standard lokali mieszkalnych wg wyposażenia technicznego
(we wszystkich budynkach łącznie)

Lp.	standard lokali mieszkalnych	ilość lokali	
		szt.	%
1	lokale z c.o., węzłem sanitarnym	515	71,90
2	lokale z węzłem sanitarnym bez c.o.	144	20,1
3	lokale wyposażone w przyłącz wod-kan bez c.o. i węzła sanitarnego	53	7,4
4	lokale bez c.o., węzła sanitarnego i przyłącza wod-kan	4	0,6
RAZEM		716	100,0



Tabela 7. Standard pomieszczeń tymczasowych wg wyposażenia technicznego w budynkach stanowiących własność Gminy Miasta Sanoka

Lp.	standard pomieszczeń tymczasowych	ilość pomieszczeń	
		szt.	%
1	pomieszczenia z c.o., węzłem sanitarnym	0	0,0
2	pomieszczenia z węzłem sanitarnym bez c.o.	0	0,0
3	pomieszczenia wyposażone w przyłącz wod-kan bez c.o. i węzła sanitarnego (wspólna łazienka i wc)	6	100,0
4	pomieszczenia bez c.o., węzła sanitarnego i przyłącza wod-kan	0	0,0
RAZEM		6	100,0



Czynnikami mającymi istotny wpływ na stan techniczny budynku są m.in. wiek budynku, rodzaj technologii w jakiej budynek został wybudowany, rodzaj konstrukcji, ale przede wszystkim sposób utrzymania tego budynku i jego użytkowania przez mieszkańców.

3. Powiększenie zasobu mieszkaniowego

Z uwagi na regulacje ustawowe gmina zobowiązana jest podejmować działania prowadzące do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej. Na gminie ciąży obowiązek realizacji najmu socjalnego lokali, zapewnienie lokali zamiennych, a także pomieszczeń tymczasowych.

Wg stanu na dzień 31.05.2021r. na przydział lokali z mieszkaniowego zasobu gminy złożono:

- 508 wnioski o przydział lokalu mieszkalnego,
- 12 wniosków o najem socjalny lokalu,
- 1 wyrok eksmisyjny z uprawnieniem prawnym najmu socjalnego,
- 58 wniosków o zamianę lokali mieszkalnych.

Z powyższego wynika że zasoby mieszkaniowe Gminy Miasta Sanoka są niewystarczające. Ponadto gminny zasób mieszkaniowy w ostatnich latach systematycznie maleje. Przyczyną tego zjawiska jest:

- zły stan techniczny budynków i konieczność ich rozbioru,
- potrzeba rozbioru niektórych budynków z uwagi na planowane inwestycje,
- prowadzona sprzedaż mieszkań,
- zwrot budynków prawnym właścicielom.

W wyniku naturalnego odzysku corocznie zwalnia się około 25 lokali mieszkalnych. To jednak jest niewystarczająca ilość i nie zabezpiecza w pełni potrzeb mieszkaniowych osób, które złożyły wnioski o przydział lokalu mieszkalnego.

Co roku zwiększa się krąg osób uprawnionych do najmu socjalnego lokali a także do pomieszczeń tymczasowych. Należy podkreślić, że nie wywiązywanie się przez gminę z ustawowego obowiązku realizacji uprawnień do najmu socjalnego lokali, skutkować może wypłatą odszkodowań za bezumowne korzystanie z lokali.

W związku z powyższym zachodzi konieczność powiększenia dotychczasowego zasobu mieszkaniowego Gminy Miasta Sanoka poprzez:

- adaptację pomieszczeń niemieszkalnych na lokale mieszkalne i pomieszczenia tymczasowe,
- rozbudowę, nadbudowę budynków z lokalami mieszkalnymi,
- budowę nowych budynków.

Poniższa tabela przedstawia przewidywaną ilość nowo pozyskanych lokali w ramach w/w działań. Dane w tabeli nie uwzględniają zjawisk pomniejszających zasób, o których była mowa wyżej.

Tabela 8. Przewidywana ilość nowo pozyskanych lokali mieszkalnych w poszczególnych latach:

Rodzaj mieszkań	Ilość nowo pozyskanych mieszkań w poszczególnych latach				
	2021	2022	2023	2024	2025
Lokale mieszkalne	0	5	34	70	64
Pomieszczenia tymczasowe	0	0	0	0	0
RAZEM:	0	5	34	70	64

Rozdział II

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

1. Stan techniczny zasobu w tym jego wiek oraz stopień zużycia, wyznacza potrzeby remontowe i modernizacyjne budynków, a także potrzeby inwestycyjne. Potrzeby remontowe budynków i lokali wynikają z konieczności:
 - utrzymania ich stanu technicznego na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo przebywających w nich osób i mienia,
 - zapewnienie użytkowania budynku i znajdujących się w nim pomieszczeń oraz urządzeń zgodnie z przeznaczeniem,
 - utrzymanie stanu estetycznego budynku, a w przypadku wpisania budynku do Rejestru Zabytków zachowania jego wartości podlegających ochronie konserwatorskiej.
2. Do priorytetowych prac remontowych w okresie obowiązywania programu zaliczyć należy:
 - remonty dachów
 - remonty elewacji,
 - remonty klatek schodowych,
 - wymiana stolarki,
 - remonty pustostanów,
 - termomodernizacja budynków,
 - remonty instalacji.

Zestawienie potrzeb finansowych i rzeczowych w zakresie remontów i modernizacji przedstawiają tabele 9 i 10.

Tabela 9. Plan remontów budynków stanowiących własność Gminy Miasta Sanoka

Zakres planowanych robót	Planowana wartość robót finansowanych przez Gminę w poszczególnych latach				
	2021	2022	2023	2024	2025
remont dachów	0,00	500 000,00	500 000,00	600 000,00	455 000,00
remont elewacji	0,00	213 000,00	300 000,00	300 000,00	300 000,00
remont klatek schodowych	50 000,00	70 000,00	100 000,00	200 000,00	201 000,00
wymiana stolarki	10 300,00	6 000,00	45 000,00	50 000,00	50 000,00
remonty pustostanów	400 000,00	400 000,00	400 000,00	400 000,00	400 000,00
Termomodernizacja budynków	0,00	100 000,00	50 000,00	50 000,00	50 000,00
Roboty instalacyjne	30 000,00	50 000,00	150 000,00	150 000,00	100 000,00
Razem :	490 300,00	1 339 000,00	1 545 000,00	1 750 000,00	1 556 000,00

Tabela 10. Plan remontów budynków stanowiących współwłasność Gminy Miasta Sanoka (finansowanych przez gminę)

Zakres planowanych robót	Planowana wartość robót finansowanych przez Gminę w poszczególnych latach				
	2021	2022	2023	2024	2025
remonty dachów	140 520,00	250 000,00	250 000,00	250 000,00	250 000,00
remonty elewacji	95 000,00	300 000,00	300 000,00	300 000,00	282 450,00
remonty klatek schodowych	100 000,00	164 800,00	200 500,00	200 000,00	200 000,00
wymiana stolarki	70 000,00	70 000,00	70 000,00	70 000,00	69 500,00
Roboty instalacyjne	70 000,00	50 00,00	40 000,00	40 000,00	40 000,00
Razem :	475 520,00	834 800,00	860 500,00	860 000,00	841 950,00

Duży stopień zużycia niektórych budynków, wiek budynków komunalnych, niewystarczająca wysokość środków finansowych na wykonanie gruntownych remontów budynków powoduje, że zachodzi konieczność wykonywania w nich również prac konserwacyjnych, drobnych napraw i usuwaniu awarii. Prace te polegają m. in. na drobnych naprawach poszczególnych elementów budynków niezbędnych do utrzymania obiektu budowlanego i jego otoczenia w należytym stanie technicznym obejmujące likwidację przyczyn mogących spowodować przedwczesne niszczenie obiektu lub jego elementów.

3. Dla zapewnienia stanu technicznego zasobu komunalnego w stanie nie pogorszonym, a także w celu prowadzenia robót inwestycyjno - modernizacyjnych w okresie 5 lat objętych Programem, niezbędne są środki w wysokości 10 553 070,00 zł.

Rozdział III

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

Sprzedaż lokali mieszkalnych z gminnego zasobu prowadzona będzie w oparciu o przepisy ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (tj. Dz. U. z 2020r. poz. 1990 z późn. zm.), Ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 1910 z późn. zm.) oraz w oparciu o Uchwały Rady Miasta Sanoka.

Planowane dochody ze sprzedaży lokali mieszkalnych w latach 2021 – 2025, przy zastosowaniu maksymalnej bonifikaty w wysokości 30% ceny lokalu – zgodnie z Uchwałą nr XXIV/213/16 Rady Miasta Sanoka z dnia 6 września 2016 r. w sprawie określenia warunków udzielania bonifikat i wysokości stawek procentowych przy sprzedaży lokali mieszkalnych stanowiących zasób mieszkaniowy Gminy Miasta Sanoka:

W okresie obowiązywania programu planuje się sprzedaż 35 lokali. Planowaną sprzedaż przedstawia tabela 11.

Tabela 11. Prognoza sprzedaży lokali mieszkalnych oraz planowane dochody ze sprzedaży w latach 2021 – 2025

Rok	Planowana sprzedaż lokali [szt.]	Planowane dochody ze sprzedaży [zł]
2021	10	500 000,00
2022	10	500 000,00
2023	5	260 000,00
2024	5	300 000,00
2025	5	300 000,00
Razem:	35	1 860 000,00

Zasadnym jest realizowanie sprzedaży pojedynczych lokali mieszkalnych w budynkach, w których utworzono Wspólnoty Mieszkaniowe.

Rozdział IV

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

Polityka czynszowa w latach 2021 - 2025 prowadzona przez gminę powinna zmierzać do takiego poziomu stawek czynszu, które zapewniłyby samowystarczalność finansową gospodarki mieszkaniowej. Wpływy z czynszów stopniowo powinny pokrywać nie tylko koszty bieżącego utrzymania budynków, ale także umożliwić przeprowadzanie remontów.

W zasobie mieszkaniowym gminy rozróżnia się następujące rodzaje czynszów:

- a) czynsz za najem lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony;
- b) czynsz za najem socjalny lokalu;
- c) czynsz za pomieszczenie tymczasowe.

Stawkę podstawową czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu ustala Burmistrz Miasta Sanoka w drodze zarządzenia z uwzględnieniem czynników obniżających lub podwyższających wartość użytkową tj.:

- a) lokalizacja budynku,
- b) położenie lokalu w budynku,
- c) wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje.

Ustala się następujące czynniki różnicujące stawki czynszu:

Wyposażenie lokalu w urządzenia techniczne i instalacje	Stawka podstawowa liczona w % stawki bazowej	Zwiększenie i zmniejszenie w % do stawek podstawowych		
		Lokalizacja budynku	Położenie lokalu w budynku	
		centrum miasta *	korzystne **	niekorzystne ***
1. We wszystkie instalacje łącznie z c.o.	100	+15	+10	-10
2. We wszystkie instalacje bez c.o.	95			
3. Lokal z łazienką i wc bez c.o. i gazu	90			
4. Lokal tylko z w.c. lub łazienką	80			
5. Lokal tylko z wod.-kan.	70			
6. Lokal bez wod.-kan.	50			

* centrum miasta /+15/ obejmuje budynki położone w granicach administracyjnych miasta Sanoka z wyłączeniem budynków położonych w dzielnicach: Dąbrówka, Olchowce, Biała Góra.

** położenie lokalu w budynku korzystne /+10/ obejmuje mieszkania usytuowane na I i II piętrze w budynkach wielokondygnacyjnych z wyłączeniem II piętra w budynkach starych o wysokim parterze użytkowym.

*** położenie lokalu w budynku niekorzystne /-10/ obejmuje mieszkania usytuowane na parterze lub IV piętrze oraz mieszkania zlokalizowane na poddaszu.

Burmistrz Miasta Sanoka może na wniosek najemcy lokalu mieszkalnego, stosować obniżki czynszu, o ile ich dochód na członka gospodarstwa domowego nie przekracza kwoty 40% przeciętnego wynagrodzenia w gospodarce narodowej w gospodarstwach jednoosobowych lub 30% przeciętnego wynagrodzenia w gospodarce narodowej w gospodarstwach wieloosobowych. Do dochodu o którym mowa powyżej zalicza się dochód przeliczony na członka rodziny wnioskodawcy wg przepisów o dodatkach mieszkaniowych.

Tabela 12. Stosowane obniżki czynszu:

Wysokość dochodu w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego w stosunku do dochodu w rozumieniu przepisów o dodatkach mieszkaniowych liczona w [%]	Wysokość obniżki czynszu [%]
do 70	15
71 – 90	10
91 - 100	5

Obniżki czynszu nie przysługują najemcom, którzy:

- pobierają dodatek mieszkaniowy,
- podnajmują lokal mieszkalny w całości lub części osobom trzecim,

- c) w dniu złożenia wniosku o zastosowaniu obniżki posiadają zaległości z tytułu opłacania czynszu w obniżonej wysokości,
- d) posiadają lokal mieszkalny o powierzchni użytkowej większej niż:
 - 25 m² w gospodarstwie jednoosobowym,
 - 30 m² w gospodarstwie dwuosobowym,
 - 35 m² w gospodarstwie trzyosobowym,
 - 40 m² w gospodarstwie czteroosobowym,
 - 50 m² w gospodarstwie pięcioosobowym,
 - 60 m² w gospodarstwie sześcioosobowym i większym.

Rozdział V

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Sanoka w kolejnych latach

Budynki będące w całości własnością Gminy Miasta Sanoka zarządzane są przez Zarządcę na podstawie zawartej umowy. Natomiast Gmina Miasta Sanoka we wszystkich wspólnotach mieszkaniowych reprezentowana jest przez Zarządcę zasobów komunalnych. Według stanu na dzień 31.05.2021r. Gmina Miasta Sanoka jest członkiem 62 wspólnot mieszkaniowych.

Przyjęty model zarządzania zasobem zmierza do zapewnienia pełnego wykonywania funkcji właścicielskich przez Gminę Miasta Sanoka wobec lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy i pozwala na zachowanie ciągłości zarządzania. Stąd też gmina nie przewiduje w kolejnych latach zmian w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem, o ile konieczność taka nie będzie wynikała z obowiązujących przepisów prawa lub z powodu nie wywiązywania się z postanowień zawartej umowy.

Rozdział VI

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej

Jako źródło finansowania gospodarki mieszkaniowej w okresie objętym programem przyjmuje się:

- a) przychody z tytułu czynszów najmu lokali mieszkalnych, pomieszczeń tymczasowych, odszkodowań za bezumowne korzystanie z lokali,
- b) środki z budżetu miasta,
- c) środki pozyskane z programów rządowych popierających budownictwo mieszkaniowe realizowane przez Bank Gospodarstwa Krajowego.
- d) środki pozyskane na zadania inwestycyjne z funduszy Unii Europejskiej,
- e) środki pozyskane z Krajowego Zasobu Nieruchomości.

Rozdział VII

Wysokość wydatków w kolejnych latach z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Sanoka, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których Gmina Miasta Sanoka jest jednym ze współwłaścicieli, a także wydatki inwestycyjne

1. Przewidywane koszty bieżącej eksploatacji w latach 2021-2025 przedstawia tabela 13.

***Tabela 13.** Koszty bieżącej eksploatacji w poszczególnych latach*

Rodzaj kosztów	Przewidywana wartość w latach [zł]				
	2021	2022	2023	2024	2025
koszty eksploatacji	641 802	664 265	687 514	711 577	736 482

2. Koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy przedstawione zostały w Tabeli 9 i 10.
3. Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których Gmina Miasta Sanoka jest jednym ze współwłaścicieli w latach 2021-2025 przedstawia tabela 14

***Tabela 14.** Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi w poszczególnych latach*

Rodzaj kosztów	Planowana wartość w latach [zł]				
	2021	2022	2023	2024	2025
koszty zarządu	185 462	191 953	198 671	205 625	212 822

4. Wydatki inwestycyjne w zasobie mieszkaniowym gminy w poszczególnych latach przedstawia Tabela 15.

***Tabela 15.** Wydatki inwestycyjne w poszczególnych latach*

Rodzaj kosztów	Planowana wartość w latach [zł]				
	2021	2022	2023	2024	2025
wydatki inwestycyjne	0	1 700 000	16 800 000	15 000 000	0

5. Wydatki na inwestycje powstające w ramach środków pozyskanych z Krajowego Zasobu Nieruchomości przedstawia tabela 16.

Tabela 16. Wydatki inwestycyjne w poszczególnych latach

Rodzaj kosztów	Planowana wartość w latach [zł]				
	2021	2022	2023	2024	2025
wydatki inwestycyjne	3 680 000	2 300 000	0	0	0

Rozdział VIII

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

1. Prowadzone będą działania mające na celu poprawę istniejącego stanu technicznego mieszkań poprzez podwyższenie standardu opuszczanych lokali mieszkalnych oraz budynków tj.:
 - adaptację mieszkań uwzględniającą likwidację wspólnych węzłów sanitarnych,
 - modernizację istniejących instalacji i wykonanie nowych (likwidacja pieców węglowych i wykonanie nowoczesnego ogrzewania np. c.o. etażowego na gaz itp.).
2. Zakłada się modernizację istniejących i wykonanie nowych przyłączy instalacyjnych do budynków.
3. Planuje się stopniową termomodernizację budynków komunalnych poprzez:
 - modernizację kotłowni lokalnych,
 - docieplenie budynków,
 - modernizację instalacji grzewczych.
4. Podejmowane będą działania uwzględniające porządkowanie miasta i potrzeby inwestycyjne mające na celu:
 - zamianę lokali mieszkalnych,
 - tworzenie nowych lokali mieszkalnych.
5. Przyjęty wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasta Sanoka ma na celu wytyczenie kierunków działań, które pozwolą na racjonalne gospodarowanie zasobem mieszkaniowym oraz umożliwią Gminie Miasta Sanoka zapewnienie ustawowego obowiązku dostarczenia lokali z możliwością najmu na czas nieoznaczony i najmu socjalnego, lokali zamiennych, pomieszczeń tymczasowych, a także w pewnej mierze zaspokoi potrzeby mieszkaniowe gospodarstw o niskich dochodach. Przedstawione w programie potrzeby nakreślają politykę Gminy Miasta Sanoka na najbliższe 5 lat, która ma na celu tworzenie warunków do zaspokajania

potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej. Wspieranie założeń programu winno odbywać się poprzez:

- a) przeznaczenie w miejscowych planach przestrzennych terenów pod zabudowę mieszkaniową,
 - b) uzbrojenie terenów w media, tworzenie porozumień, umów mówiących o wspólnej realizacji budowy budynków wielorodzinnych ze Spółdzielniami Mieszkaniowymi,
 - c) wykorzystywanie programu do innych opracowań,
 - d) stosowanie odpowiednich bonifikat przy sprzedaży i wykupie mieszkań,
 - e) przestrzeganie zasad przydziału mieszkań,
 - f) właściwe przeznaczenie środków finansowych na modernizację zasobów mieszkaniowych.
 - g) tworzenie porozumień, umów mających na celu realizację przez gminę postanowień ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.
6. Realizacja założeń programu pozwoli miastu prowadzić racjonalną politykę mieszkaniową.

**Przewodniczący
Rady Miasta**

Andrzej Romaniak