

**UCHWAŁA NR IV/10/2019
RADY MIASTA SKIERNIEWICE**

z dnia 24 stycznia 2019 r.

**w sprawie uchwalenia Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta
Skierniewice na lata 2019-2023.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2018 r. poz. 994, poz. 1000, poz. 1349, poz. 1432 i poz. 2500) w związku z art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2018 r. poz. 1234, poz. 1496) Rada Miasta Skierniewice uchwała, co następuje:

§ 1. Uchwała się Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Skierniewice na lata 2019 - 2023, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Skierniewice.

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

Przewodniczący Rady


Andrzej Melon

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM MIASTA SKIERNIEWICE NA LATA 2019-2023

Rozdział 1

Wielkość i stan techniczny zasobu mieszkaniowego Miasta Skierniewice wraz z ich prognozą oraz analiza potrzeb remontowych i modernizacji wynikająca ze stanu technicznego budynków i lokali

§ 1. 1. Przyjmuje się za celowe i konieczne tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej. W okresie objętym wieloletnim programem gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Skierniewice, zakładane jest utrzymanie zbliżonej do istniejącej liczby lokali tworzących ten zasób. Sprzedaż lokali mieszkalnych pełnowartościowych odbywać się będzie na warunkach określonych odrębnymi uchwałami. Miasto dążyć będzie do równoważenia liczby lokali tworzących mieszkaniowy zasób Miasta Skierniewice w wyniku prowadzonej sprzedaży lokali mieszkalnych oraz rozbiórek budynków poprzez powiększenie zasobu mieszkaniowego pełnostandardowego oraz tworzenie zasobu lokali socjalnych.

2. Powiększenie zasobu mieszkaniowego w kolejnych latach będzie realizowane w szczególności poprzez:

- 1) nowe budownictwo komunalne, bądź adaptację istniejących budynków komunalnych na cele mieszkaniowe;
- 2) przejęcia budynków na podstawie obowiązujących przepisów.

3. Zasób lokali socjalnych będzie tworzony w szczególności poprzez:

- 1) przekwalifikowanie lokali mieszkalnych z mieszkaniowego zasobu Miasta Skierniewice;
- 2) adaptację istniejących budynków.

4. Tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej Miasto Skierniewice realizuje w szczególności poprzez zapewnienie w planach zagospodarowania przestrzennego miasta terenów pod budownictwo mieszkaniowe.

5. Aktualną (wg stanu na dzień 31.10.2018r.) i prognozowaną wielkość zasobu mieszkaniowego Miasta Skierniewice wg stanu własności, obrazuje tabela nr 1.

Tabela nr 1

Lp.	Rodzaj własności budynków	Ilość budynków	Ilość lokali mieszkalnych	Powierzchnia lokali mieszkalnych (m ²)	
1.	Własność Miasta	40	512	19.183,56	
2.	Nieregulowany stan prawny - w zarządzie	5	29	942,85	
3.	Razem poz. 1-2	45	541	20.126,41	
4.	Wspólnoty mieszkaniowe - lokale gminy	64	789	33.302,81	
5.	Razem poz. 3-4	109	1.330	53.429,22	
Prognozowana wielkość zasobu mieszkaniowego					
Rok	2019	2020	2021	2022	2023
Liczba lokali ogółem	1.320	1.310	1.360	1.350	1.340
Pow. lokali ogółem [m ²]	52.800	52.400	54.400	54.000	53.600

§ 2. 1. Z mieszkaniowego zasobu Miasta Skierniewice wydziela się następujące budynki w których lokale mogą być bez łazienki lub bez ustępu lub bez gazu przewodowego lub bez instalacji wodociągowej lub bez instalacji kanalizacyjnej lub bez instalacji centralnego ogrzewania, i w których lokale będą mogły być wynajmowane jako lokale socjalne:

- 1) Batorego 2;
- 2) Batorego 5;
- 3) Batorego 48;

- 4) Domarasiewiczza 1;
- 5) Floriana 15a;
- 6) Gałęckiego 12 front;
- 7) Gałęckiego 12 oficyna;
- 8) Jagiellońska 26;
- 9) Lelewela 9;
- 10) Lelewela 9a;
- 11) Lelewela 12;
- 12) Lelewela 12A;
- 13) Mickiewiczza 9;
- 14) Mickiewiczza 32;
- 15) Mszczonowska 16;
- 16) Ogrodowa 1;
- 17) Ogrodowa 3;
- 18) Ogrodowa 22;
- 19) Ogrodowa 24 front;
- 20) Ogrodowa 24 oficyna;
- 21) Ogrodowa 26;
- 22) Okrzei 12;
- 23) Piłsudskiego 16;
- 24) Rawska 4;
- 25) Rawska 11 front;
- 26) Rawska 11 oficyna;
- 27) Rawska 13 front;
- 28) Rawska 13 oficyna lewa;
- 29) Rawska 13 oficyna prawa;
- 30) Rawska 28;
- 31) Rawska 49;
- 32) Rynek 8;
- 33) Rynek 10/11;
- 34) Rynek 15;
- 35) Senatorska 2;
- 36) Senatorska 27;
- 37) Sienkiewiczza 6 front;
- 38) Sienkiewiczza 6 oficyna;
- 39) Sienkiewiczza 18;
- 40) Sienkiewiczza 20;
- 41) Sobieskiego 9;
- 42) Sobieskiego 11;
- 43) Strykowska 11;

- 44) Św. Stanisława 8;
 45) Waryńskiego 14b;
 46) 1 Maja 9.

2. Przekwalifikowanie lokali znajdujących się w budynkach określonych w ust.1 następować będzie w wyniku dokonania przez Prezydenta Miasta Skierniewice skierowania do zawarcia umowy najmu lokalu w tych budynkach na lokal socjalny.

3. Lokale w budynkach określonych w ust.1, do czasu opróżnienia ich przez dotychczasowych najemców, z którymi zawarto umowy na czas nieoznaczony i skierowania kolejnego najemcy na zawarcie umowy najmu na lokal socjalny, wynajmowane będą wg stawek czynszu obowiązujących w lokalach mieszkalnych.

§ 3. 1. Za celowe i konieczne uznaje się przeprowadzenie w budynkach wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Skierniewice napraw i remontów, w takim zakresie, aby budynki te mogły w okresie obowiązywania niniejszego programu utrzymać odpowiedni stan techniczny. Aktualny stan ww. zasobu i jego wyposażenie techniczne przedstawiają tabele nr 2a, 2b i 2c (stan na dzień 31.10.2018 roku).

Tabela nr 2a

Lokale mieszkalne Miasta Skierniewice w budynkach wspólnot mieszkaniowych

Lp.	Rok bud.	Adres budynku	Ilość lokali	Pow. [m ²]	Wyposażenie				Uwagi
					Wod-kan	CO	CC W	Gaz	
1	1985	Armii Krajowej 55	6	313,56	+	+	+	+	
2	1919/99	Batorego 37/39	29	1 236,80	+	+	+		
3	1960	Domarasiewicza 1A	24	878,48	+	+	+	+	
4	1972	Domarasiewicza 2	14	476,86	+	+	+	+	
5	1972	Domarasiewicza 6	16	619,26	+	+	+	+	
6	1925	Galeckiego 12 front	7	243,76	+				
7	1962	Jagiellońska 2	10	408,68	+	+	+	+	
8	1955	Jagiellońska 3	25	1 159,73	+	+	+	+	
9	1992	Jagiellońska 8/16	35	1 998,57	+	+	+	+	
10	1972	Jaworskiego 8	2	74,70	+	+	+	+	
11	1964	Kaczorowskiego 2	6	230,14	+	+	+	+	
12	1964	Kaczorowskiego 4	11	467,50	+	+	+	+	
13	1962	Konopnickiej 7	8	315,32	+	+	+		
14	1989	Kpt. Hali 6	11	677,97	+	+	+	+	
15	1978	Kubusia Puchatka 1	8	434,38	+	+	+		
16	1910/91	Lelewela 9	14	699,74	+				
17	1930	Lelewela 12	13	399,62	+	+	+	+	
18	1930	Lelewela 12A	5	160,77	+				
19	1992	Mickiewicza 32	40	1 413,56	+	+	+	+	
20	1960	Mireckiego 1	13	523,99	+	+	+		
21	1961	Mszczonowska 2	16	716,26	+	+	+	+	
22	1961	Mszczonowska 3	11	507,61	+	+	+	+	
23	1961	Mszczonowska 5	10	428,40	+	+	+	+	
24	1971	Mszczonowska 21	35	1 413,24	+	+	+	+	
25	1974	Mszczonowska 39	5	228,49	+	+	+	+	
26	1974	Mszczonowska 41	28	1 298,72	+	+	+	+	
27	1974	Mszczonowska 43	6	287,06	+	+	+	+	
28	b.d.	Mszczonowska 47	1	37,12	+	+	+	+	
29	1989	Norwida 3	4	229,00	+	+	+	+	
30	1910	Okrzei 12	2	93,50	+				
31	1968	Olszewskiej 2A	13	539,58	+	+	+	+	
32	1968	Reymonta 22	16	630,00	+	+	+	+	
33	1958	Reymonta 43	10	462,42	+	+	+	+	
34	1958	Reymonta 43A	14	651,42	+	+	+	+	
35	1910	Senatorska 27	10	513,03	+				

36	1953	Sienkiewicza 22A	42	1 525,62	+	+	+		
37	1958	Sienkiewicza 22C	9	413,55	+	+	+		
38	1970	Sobieskiego 5	8	299,09	+	+	+	+	
39	1966	Sobieskiego 7	19	596,48	+	+	+	+	
40	1967	Sobieskiego 7A	23	757,40	+	+	+	+	
41	1965	Sobieskiego 11A	18	526,52	+	+	+	+	
42	1962	Sobieskiego 13	8	363,09	+	+	+	+	
43	1963	Sobieskiego 13A	6	254,77	+	+	+	+	
44	1978	Sobieskiego 16A	4	161,32	+	+	+		
45	1978	Sobieskiego 16B	4	167,95	+	+	+		
46	1978	Sobieskiego 16 C	7	304,64	+	+	+		
47	1978	Sobieskiego 16D	4	161,89	+	+	+		
48	1978	Sobieskiego 16 E	7	294,78	+	+	+		
49	1978	Sobieskiego 16F	4	171,44	+	+	+		
50	1978	Sobieskiego 16 G	7	294,78	+	+	+		
51	1978	Sobieskiego 16 H	7	295,09	+	+	+		
52	1968	Sobieskiego 16 I	2	142,10	+	+	+		
53	1978	Sobieskiego 41/45	8	319,99	+	+	+	+	
54	1978	Szkolna 3	25	1 161,85	+	+	+	+	
55	1979	Wagnera 1	32	1 382,08	+	+	+	+	
56	1979	Wańkowicza 4	15	662,42	+	+	+	+	
57	b.d.	Waryńskiego 14B	13	393,91	+				
58	1954	Żwirki 3	5	311,65	+	+	+	+	
59	1955	Żwirki 3A	7	309,51	+	+	+	+	
60	1954	Żwirki 3B	9	402,04	+	+	+	+	
61	1953	Żwirki 3C	2	98,73	+	+	+	+	
62	b.d.	Żwirki 5	1	39,50	+	+	+		
63	1959	Żwirki 6	11	478,38	+	+	+	+	
64	1994	19 Lutego 2,4,6	4	243,00	+	+	+	+	
Razem			789	33 302,81					

Tabela nr 2b

Lokale mieszkalne w budynkach stanowiących w całości własność Miasta Skierniewice lub ZGM Sp. z o.o.

Lp.	Rok bud.	Adres budynku	Ilość lokali	Pow. [m ²]	Wyposażenie				Uwagi
					Wod-kan	CO	CC W	Gaz	
1	1909	Batorego 2	5	165,30	+	+			
2	1920	Batorego 5	5	164,94	+	+			
3	1975	Batorego 48	20	992,13	+				
4	adaptacja 2006	Batorego 64a	20	651,16	+	+	+		
5	1968	Domarasiewicza 1	38	1 151,76	+	+		+	
6	b.d.	Floriana 15a	2	78,78	+				
7	1925	Gałęckiego 12 of.	8	247,92	+				
8	1900/84	Jagiellońska 24 fr.	12	576,30	+				
9	1900	Jagiellońska 26	9	372,97	+				
10	1910/93	Lelewela 9a	12	450,94	+				

11	1923	Mszczonowska 16	12	596,48	+				
12	1890	Ogrodowa 22	7	134,80	+				
13	1910	Ogrodowa 24 fr.	6	116,02	+				
14	1910	Ogrodowa 24 of.	6	100,08	+				
15	1910	Ogrodowa 26	11	229,56	+				
16	1905	Piłsudskiego 16	15	495,88	+				rem. kapit.
17	adaptacja 2006	Pomologiczna 6	30	1 176,75	+	+	+	+	
18	1922	Rawska 4	4	148,80	+	+			
19	1907	Rawska 11 fr.	5	130,69	+	+			
20	1907	Rawska 11 of.	6	136,17	+				
21	1903	Rawska 13 fr.	6	134,00	+	+			
22	1905	Rawska 13 of. pr.	1	22,11	+				
23	1905	Rawska 13 of. I.	2	71,54	+				
24	1915	Rawska 28	11	244,79	+				
25	1900	Rawska 49	6	169,08	+				
26	1920	Rynek 8	6	172,76	+	+			
27	1913	Rynek 10/11	12	385,02	+	+			
28	1914	Rynek 15	7	298,55	+	+			
29	1920	Senatorska 2	5	179,14	+	+			
30	1918	Sienkiewicza 6 fr.	5	201,90	+				
31	1918	Sienkiewicza 6 of.	5	157,31	+				
32	1920/75	Sienkiewicza 18	37	2 043,28	+				
33	adaptacja 2010	Sienkiewicza 22b	8	237,93	+	+	+		
34	1960	Sobieskiego 9	22	683,17	+	+	+		
35	1960	Sobieskiego 11	21	649,75	+	+	+		
36	1910/91	Strykowska 11	4	221,23	+				
37	1978	Sobieskiego 16J	41	1 561,04	+	+	+		
38	2010	Sobieskiego 16 K	68	3 295,20	+	+	+		
39	1982	Św. Stanisława 8	8	166,21	+				

40	1963	Zadębie 7/9	4	172,21	+	+		
Razem			512	19 183,65				

Tabela nr 2c

Lokale mieszkalne w dyspozycji Miasta Skierniewice z nieuregulowanym stanem prawnym

Lp.	Rok bud.	Adres budynku	Ilość lokali	Pow. [m ²]	Wyposażenie				Uwagi
					Wod-kan	CO	CC W	Gaz	
1	1938	1-Maja 9	4	117,99	+				
2	1963	Mickiewicza 9	4	215,22	+				
3	1925	Ogrodowa 1	11	258,42	+				
4	1925	Ogrodowa 3	6	181,39	+				
5	1910	Sienkiewicza 20	4	169,83	+				
Razem			29	942,85					

2. Będą prowadzone systematyczne działania na rzecz poprawy stanu technicznego zasobu mieszkaniowego miasta Skierniewice.

3. Stan potrzeb remontowych i modernizacji budynków stanowiących mieszkaniowy zasób miasta Skierniewice, a także potrzeby remontowe lokali wchodzących w skład tego zasobu obrazuje tabela nr 3.

Tabela nr 3

Lp.	Rodzaj robót	Ilość budynków lub lokali	Koszt (tys. zł)
1	Remonty lub wykonanie instalacji gazowych, wod-kan i ciepłych	18 bud.	319
2	Remonty instalacji elektrycznych	0 bud.	0
3	Remonty dachów	7 bud.	140
4	Remonty źródeł grzewczych (piece)	70 lok.	100
5	Remonty lokali zwalnianych	250 lok.	710
6	Wymiana stolarki okiennej	200 lok.	355
7	Remonty klatek schodowych	5 bud.	49
8	Remonty elewacji	22 bud.	1.140
9	Rozbiórki budynków	0 bud.	0
10	Remonty główne	14 bud.	1.780
11	Termomodernizacja budynków	3 bud.	185
12	Inne	18 bud.	558
Razem			5.336

4. Ustala się następujące priorytety w zakresie wykonywania remontów:

- 1) usuwanie stanów zagrożeń (instalacje gazowe, elektryczne, przewody spalinowe i wentylacyjne, zalecenia opinii technicznych);
- 2) zapewnienie szczelności pokryć dachowych;
- 3) zapewnienie źródeł grzewczych;
- 4) remonty zwalnianych lokali;
- 5) wymiana stolarki;
- 6) termomodernizacje;
- 7) malowanie klatek schodowych.

5. Sposób wykorzystania planowanych środków finansowych na poszczególne zadania remontowe wynikające z analizy potrzeb w kolejnych latach obrazuje tabela nr 4.

Tabela nr 4

Lp.	Rodzaj robót	2019 budynki lub lokale/tys. zł	2020 budynki lub lokale/tys. zł	2021 budynki lub lokale/tys. zł	2022 budynki lub lokale/tys. zł	2023 budynki lub lokale/tys. zł
1	Remonty lub wykonanie instalacji gazowych, wod-kan i ciepłych	0	6 bud/140	6 bud/105	5 bud/68	1 bud/6
2	Remonty instalacji elektrycznych	0	0	0	0	0
3	Remonty dachów	0	1 bud/40	2 bud/30	2 bud/30	2 bud/40
4	Remonty źródeł grzewczych (piece)	0	14 lok/20	30 lok/40	20 lok/30	6 lok/10
5	Remonty lokali zwalnianych	50 lok/72	50 lok/216	50 lok/138	50 lok/112	50 lok/172
6	Wymiana stolarki okiennej	40 lok/71	40 lok/71	40 lok/71	40 lok/71	40 lok/71
7	Remonty klatek schodowych	0	1 bud/6	3 bud/35	1 bud/8	0
8	Remonty elewacji	0	4 bud/175	3 bud/130	5 bud/440	10 bud/395
9	Rozbiórki budynków	0	0	0	0	0
10	Remonty główne	2 bud/1.220	2 bud/170	4 bud/210	2 bud/30	4 bud/150
11	Termomodernizacja budynków	0	2 bud/170	0	0	1 bud/15
12	Inne	0	2 bud/55	4 bud/175	7 bud/200	5 bud/128
	Razem koszt (tys. zł)	1.363	1.063	934	989	987

Rozdział 2

Planowana sprzedaż lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Skierniewice

§ 4. 1. Sprzedaż lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Skierniewice odbywać się będzie na zasadach określonych odrębną uchwałą Rady Miasta Skierniewice w sprawie ustalenia zasad bezprzetargowej sprzedaży komunalnych lokali mieszkalnych.

2. Zakłada się kontynuację sprzedaży lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu miasta Skierniewice na warunkach i zasadach określonych w przepisach w zakresie sprzedaży lokali.

3. Prywatyzacja zasobu polegać będzie na kontynuowaniu obecnej formy zbywania tj. wykupie mieszkań przez ich najemców.

4. W okresie objętym wieloletnim programem gospodarowania zasobem mieszkaniowym Miasta Skierniewice następować będzie sukcesywne zbywanie lokali mieszkalnych, a środki finansowe uzyskane ze sprzedaży tych lokali przeznaczone będą na zadania związane z gospodarką mieszkaniową.

5. Prognozę sprzedaży lokali mieszkalnych przedstawia tabela nr 5.

Tabela nr 5

Rok	2019	2020	2021	2022	2023
Prognoza ilości sprzedawanych lokali	10	10	10	10	10

Rozdział 3

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Skierniewice

§ 5. 1. Zarządzanie lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Skierniewice definiuje się jako podejmowanie wszelkich decyzji i dokonywanie wszelkich czynności zmierzających do utrzymania ww. nieruchomości w stanie nie pogorszonym, jak również do uzasadnionego inwestowania w te nieruchomości.

2. Czynności związane z zarządzaniem nieruchomościami wykonywać będzie na podstawie zawartych z Miastem Skierniewice porozumień - Zakład Gospodarki Mieszkaniowej Spółka z o.o.

3. W okresie od 2019 do 2023 roku nie przewiduje się istotnych zmian w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem Miasta Skierniewice.

4. Prezydent Miasta Skierniewice przyjmuje wnioski o wynajem lokalu mieszkalnego lub lokalu socjalnego lub lokalu zamiennego od osób ubiegających się o zawarcie umowy najmu tych lokali w trybie i na zasadach określonych w uchwale Rady Miasta Skierniewice w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, oraz realizuje te zadania w ten sposób, że po przekazaniu informacji przez wynajmującego o wolnym lokalu do zasiedlenia kieruje osoby uprawnione do zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego lub mieszkalnego lub zamiennego z wynajmującym.

Rozdział 4

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej oraz wysokość wydatków na utrzymanie mieszkaniowego zasobu Miasta Skierniewice z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, remontów i modernizacji lokali i budynków, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi oraz wydatki inwestycyjne

§ 6. 1. Dążąc do realizacji celów określonych w niniejszej uchwale związanych z utrzymaniem posiadanego zasobu mieszkaniowego, zakłada się utrzymanie dotychczasowego poziomu wydatków na te zadania.

2. Wydatki bieżące, o których mowa w ust. 1 będą pokrywane z opłat czynszowych, a wydatki inwestycyjne pokrywane będą z budżetu Miasta lub ze środków przeznaczonych na dokapitalizowanie Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej Sp. z o.o., przy ewentualnym wsparciu środkami zewnętrznymi i kształtować się na poziomie zobrazowanym w tabeli nr 6, z zastrzeżeniem, iż wszelkie podane wartości są wartościami szacunkowymi.

3. Priorytetem dla gospodarki mieszkaniowej, w okresie obowiązywania programu, będzie utrzymanie równoważącej się struktury dochodów i wydatków bieżących.

Tabela nr 6

Rok	2019	2020	2021	2022	2023
Wpływy z czynszu lokali mieszkalnych (tys. zł)	2.500	2.580	2.580	2.660	2.660
Wpłaty z budżetu Miasta (tys. zł)	430	220	220	220	230
Koszty remontów (tys. zł)	75	340	420	380	350
Koszty modernizacji (tys. zł)	1.295	730	520	610	640
Koszty bieżącej eksploatacji, konserwacji i napraw (tys. zł)	940	1.100	1.220	1.250	1.250
Koszty administrowania i zarządu nieruchomościami wspólnymi (tys. zł)	620	630	640	640	650
Wydatki inwestycyjne (tys. zł)	150	2.000	3.000	-	-

§ 7. Finansowanie udziału Miasta Skierniewice w remontach części wspólnych budynków wspólnot mieszkaniowych oraz pozostałego zasobu mieszkaniowego Miasta Skierniewice (własność Miasta, współwłasność, lokale Miasta w budynkach wspólnot) następować będzie z wpływów czynszowych oraz z budżetu Miasta.

Rozdział 5

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 8. 1. W celu prowadzenia właściwej gospodarki lokalami mieszkalnymi, należytego utrzymania technicznego budynków mieszkalnych, podniesienia standardu technicznego całego zasobu mieszkaniowego Miasta Skierniewice, a w efekcie poprawy warunków mieszkaniowych najemców lokali komunalnych, przyjmuje się do realizacji zasady polityki czynszowej wynikające z niniejszego programu i pozostałych obowiązujących przepisów prawa.

2. W celu poprawienia efektywności gospodarowania zasobem oraz zahamowania degradacji tego zasobu należy dążyć do ustalenia czynszu za lokale mieszkalne na poziomie umożliwiającym pełne pokrycie racjonalnych kosztów zarządzania i remontów bieżących.

3. Najemca oprócz czynszu jest obowiązany do uiszczania opłat związanych z eksploatacją mieszkania, a niezależnych od właściciela, tj. opłat za dostawę do lokalu energii cieplnej i elektrycznej, gazu i wody oraz odbiór nieczystości płynnych i stałych w wypadkach gdy korzystający z lokalu nie ma zawartej umowy bezpośrednio z dostawcą mediów lub dostawcą usług.

4. W lokalach wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Skierniewice stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali powinny być ustalone z uwzględnieniem wartości użytkowej lokali oraz czynników obniżających ich wartość użytkową.

5. Przyjmuje się, iż w okresie obowiązywania niniejszego wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Skierniewice maksymalna stawka czynszu nie może wynosić mniej w skali roku niż 1,5% wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych dla województwa łódzkiego z wyłączeniem miasta Łodzi obowiązującego w I kwartale 2019 roku.

§ 9. 1. Dla lokali o najwyższym standardzie wyposażenia ustala się maksymalną stawkę czynszu.

2. Dla lokali o obniżonej wartości użytkowej w stosunku do lokali o najwyższym standardzie wyposażenia obowiązują obniżone stawki czynszu proporcjonalnie do występujących czynników obniżających stawkę maksymalną.

3. Ustala się następujący wykaz czynników obniżających wartość użytkową lokalu w stosunku do lokalu o najwyższym standardzie wyposażenia oraz stopień obniżenia stawki maksymalnej czynszu:

- 1) brak centralnego ogrzewania - 5%;
- 2) brak centralnej ciepłej wody - 5%;
- 3) brak instalacji gazu przewodowego - 2%;
- 4) brak łazienki - 5%;
- 5) brak w.c. - 5%;
- 6) brak urządzeń wodociągowo-kanalizacyjnych - 5%;
- 9) mieszkanie ze współużywalnością w.c. lub łazienki - 5%;

4. Dla ustalenia stawki czynszu za 1m² w danym lokalu brane są pod uwagę łączne zmniejszenia maksymalnej stawki czynszu określonej w ust. 1.

§ 10. 1. Przez wyposażenie mieszkania w centralne ogrzewanie rozumie się ogrzewanie mieszkania energią ciepłą dostarczaną z centralnej ciepłowni lub kotłowni lokalnych (osiedlowych i domowych).

2. Przez łazienkę rozumie się wydzielone w mieszkaniu pomieszczenie posiadające stałe instalacje: wodociągowo - kanalizacyjne, ciepłej wody dostarczonej centralnie bądź z urządzeń zainstalowanych w lokalu lub inne umożliwiające podłączenie wanny, brodzika, piecyka kąpielowego (gazowego, elektrycznego, bojlera itp.).

3. Przez w.c. rozumie się doprowadzoną do łazienki lub wydzielonego pomieszczenia instalację wodociągowo-kanalizacyjną umożliwiającą podłączenie muszli sedesowej i sfluczki, dotyczy również w.c. przynależnego do lokalu położonego poza nim na tej samej kondygnacji.

4. Przez urządzenia wodociągowo-kanalizacyjne rozumie się również lokalne urządzenia wodociągowe (hydrofor) i kanalizacyjne (szambo).

Rozdział 6

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

§ 11. Wynajmujący w celu poprawy wykorzystania i racjonalnej gospodarki mieszkaniowym zasobem miasta Skierniewice podejmować będzie działania polegające na:

- 1) zamianach lokali, w tym:
 - a) zamianach lokali dużych na lokale mniejsze,
 - b) zamianach lokali o wysokich kosztach utrzymania, na lokale o niższych kosztach utrzymania,
 - c) zamianach zmierzających do powiększenia zasobu lokali socjalnych w mieszkaniowym zasobie Miasta Skierniewice, z zastrzeżeniem uzależnienia dokonania zamiany lokali od uregulowania wszelkich zobowiązań wobec wynajmującego,
 - d) zamianach zmierzających do możliwie optymalnego wykorzystania lokali mieszkalnych w mieszkaniowym zasobie Miasta Skierniewice, poprzez dokonywanie zamian najemcom ww. lokali, chcącym poprawić dotychczas posiadane warunki mieszkaniowe, a którzy dotychczas bez zarzutu regulowali wszelkie zobowiązania wobec wynajmującego, na lokale w nowo powstałym w wyniku realizacji inwestycji budynku z lokalami mieszkalnymi;
- 2) stopniowej likwidacji lokali niesamodzielnych z używalnością innych pomieszczeń.

§ 12. W przypadku braku możliwości zabezpieczenia dla osób i rodzin, wobec których została orzeczona eksmisja bez uprawnienia do lokalu socjalnego, tymczasowych pomieszczeń, które nie wchodzi w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Skierniewice, dopuszcza się możliwość kierowania ww. osób i rodzin do wynajmu lokali w budynkach, które wchodzi w skład mieszkaniowego zasobu miasta Skierniewice i zostały wymienione w § 2, jako tymczasowych pomieszczeń.