

II. Prognoza dotycząca wielkości stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne, mieszkania chronione, pomieszczenia tymczasowe i pozostałe lokale mieszkalne.

§ 1. Charakterystyka istniejącego stanu.

Mieszkaniowy zasób Gminy Sandomierz objęty wieloletnim programem tworzą lokale mieszkalne położone w budynkach stanowiących w całości własność gminy oraz lokale mieszkalne położone w budynkach stanowiących współwłasność gminy i osób fizycznych.

1. Mieszkaniowy zasób gminy według stanu na dzień 30.04.2012 r. stanowi 888 mieszkań o powierzchni użytkowej 36 193,31m².

2. Struktura zasobów przedstawia się w sposób następujący :

a. 35 budynków będących własnością wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy, z 413 mieszkaniami, o powierzchni użytkowej 16.205,43 m² – wg. stanu na dzień 30.04.2012 r.

b. 62 budynki nie objęte wspólnotami mieszkaniowymi stanowiącymi własność gminy,

z 342 mieszkaniami, o powierzchni użytkowej 16 094,17m² – wg. stanu na dzień 30.04.2012 r.

c. 17 budynków stanowiących własność gminy z 133 .mieszkaniami socjalnymi, o powierzchni użytkowej 3 893,71 m² – wg. stanu na dzień 30.04.2012r.

Poniższe tabele oznaczone lit. A, B i C przedstawiają wykaz budynków mieszkalnych, w których lokale tworzą mieszkaniowy zasób gminy wg. stanu na dzień 30.04.2012 r.

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

Lp.	Adres budynku	Ilość lokali mieszkalnych w szt.	Powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych w m ²	Rok budowy	Stan techniczny budynku
1	Ogrodowa 4	6	247,79	1956	dobry
2	Ogrodowa 6	5	181,32	1957	dobry
3	Słowackiego 4	26	988,86	1966	dobry
4	Słowackiego 5	10	386,70	1965	dobry
5	Słowackiego 13	5	181,24	1967	dobry
6	Słowackiego 15	9	366,90	1968	dobry
7	Słowackiego 16	2	75,90	1963	dobry
8	Słowackiego 20	5	207,78	1963	dobry

9	Słowackiego 22	6	256,32	1963	dobry
10	Słowackiego 28	4	159,44	1963	dobry
11	Mickiewicza 11	11	440,26	1965	dobry
12	Mickiewicza 17	11	372,26	1965	dobry
13	Mickiewicza 19	7	316,20	1961	dobry
14	Mickiewicza 21	8	305,93	1966	dobry
15	Mickiewicza 25	10	360,60	1965	dobry
16	Mickiewicza 27	11	466,10	1965	dobry
17	Mickiewicza 31	5	255,71	1962	dobry
18	Mickiewicza 35	6	226,43	1962	dobry
19	Kosety 1	3	100,00	1960	dobry
20	Kosety 2	4	159,60	1964	dobry
21	Kosety 3	7	267,00	1961	dobry
22	Kosety 10	4	119,09	1961	dobry
23	Żółtkiewskiego 3c	21	948,30	1973	dobry
24	T. Króla 6	46	1756,81	1969	dobry
25	T. Króla 8	73	2807,35	1970	dobry
26	Czachowskiego 9	2	133,10	1979	dobry
27	Czachowskiego 14	7	428,80	1979	dobry
28	Baczyńskiego 9	31	1152,00	1995-1997	b.dobry
29	Portowa 6	7	324,22	1917	dobry
30	Portowa 8	5	307,54	1917	dobry
31	Portowa 16	4	118,21	1964	dobry
32	Portowa 18	10	368,75	1964	dobry
33	Portowa 20	6	197,72	1964	dobry
34	Portowa 22	10	330,39	1964	dobry
35	Portowa 26	26	890,81	1986	dobry
	Ogółem :	413	16205,43		

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

Lp	Adres budynku	Ilość lokali mieszkalnych w szt.	Powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych w m ²	Rok budowy	Stan techniczny budynku
1	Mickiewicza 1	1	29,30	1935	dostateczny
2	Rynek 2	7	360,63	1980	dobry
3	Rynek 3	6	234,14	1976	dobry
4	Rynek 3A	5	150,00	1976	dobry
5	Rynek 4	8	378,41	1975	dobry
6	Rynek 6	5	272,73	1976	dobry
7	Rynek 7	4	150,89	1979	dobry

8	Rynek 8	5	208,48	1978	dobry
9	Rynek 9	6	200,00	1975	dobry
10	Rynek 11	2	111,83	1975	dobry
11	Rynek 13/14	7	354,76	1961	dobry
12	Rynek 15	2	131,00	1972	dobry
13	Rynek 18	4	231,58	1973	dobry
14	Rynek 20	4	196,24	1980	dobry
15	Rynek 21	8	391,41	1972	dostateczny
16	Rynek 22	8	426,47	1972	dobry
17	Rynek 23	3	259,40	1980	dostateczny
18	Rynek 24	5	288,05	1973	dobry
19	Rynek 25/26	5	274,72	1973	dobry
20	Rynek 28	4	212,85	1969	dostateczny
21	Rynek 28A	5	276,00	1989	dobry
22	Rynek 29	4	146,50	1972	dostateczny
23	Rynek 30	8	400,85	1978	dobry
24	Rynek 31A	4	252,42	1976	dobry
25	Rynek 31B	5	278,34	1976	dobry
26	Opatowska 1	10	434,05	1978	dostateczny
27	Opatowska 2A	4	162,69	1980	dobry
28	Opatowska 4	5	208,64	1980	dobry
29	Opatowska 5	8	310,83	1972	dobry
30	Opatowska 6	5	189,43	1976	dobry
31	Opatowska 7	5	243,09	1976	dobry
32	Opatowska 11	8	300,00	1970	dostateczny
33	Opatowska 13	5	345,83	1987	dobry
34	Opatowska 15	8	538,35	1992	dobry
35	Opatowska 17	5	292,20	1985	dobry
36	Sokolnickiego 1	2	128,00	1985	dobry
37	Sokolnickiego 4	2	77,75	1974	dobry
38	Sokolnickiego 6	2	73,66	1980	dobry
39	Sokolnickiego 8	4	156,48	1980	dobry
40	Sokolnickiego 10	4	163,54	1978	dobry
41	Mariacka 8	1	72,30	1931	dostateczny
42	Zamkowa 2	7	330,70	1967	dobry
43	Zamkowa 4	6	200,89	1932	zły
44	Zamkowa 6	7	291,55	1983	dobry
45	Zamkowa 8	3	133,00	1983	dobry
46	Zamkowa 10	7	289,55	1979	dobry
47	Żydowska 8	8	331,60	1974	dobry
48	Poniatowskiego 4	7	267,72	1971	dobry
49	Długosza 2	8	267,70	1972	dobry
50	Długosza 4	5	236,05	1973	dobry
51	Krótką 1	6	259,00	1973	dobry

52	Katedralna 5	4	219,20	1980	dobry
53	Katedralna 7	4	294,45	1978	dobry
54	Podole 1	4	171,90	1932	zły
55	Podole 7	4	223,30	1934	zły
56	Kościuszki 1	10	496,41	1935	dobry
57	Puławiaków 10	1	99,00	1936	zły
58	Puławiaków 3	5	162,70	1955	dobry
59	Lubelska 27	11	491,10	1972	dobry
60	Lubelska 29	6	269,40	1975	dobry
61	Struga 2	5	250,91	1936	zły
62	Schinzla 7	21	894,20	2011	b. dobry
	Ogółem	342	16 094,17		

C. Wykaz lokali socjalnych stanowiących własność Gminy Sandomierz

Lp.	Adres budynku	Ilość lokali mieszkalnych w szt.	Powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych w m ²	Rok budowy	Stan techniczny
1	Browarna 2	4	124,00	1958	zły
2	Podwale Dolne 11	2	59,00	1932	zły
3	Staromiejska 1	6	169,14	1932	zły
4	Krakowska 10	2	68,00	1938	zły
5	Krakowska 12	1	73,11	1938	zły
6	Krukowska 3	4	98,00	1965	zły
7	Krukowska 5	4	98,00	1965	zły
8	Krukowska 9	4	100,00	1965	zły
9	Krukowska 11	4	100,00	1965	zły
10	Krukowska 13	4	100,00	1965	zły
11	Krukowska 19	4	100,00	1965	zły
12	Krukowska 27	4	98,00	1965	zły
13	Lubelska 29A	21	538,20	2008	dobry
14	Trześniowska 46	28	894,32	2011	b. dobry
15	Trześniowska 46A	28	894,32	2012	b. dobry
16	Lubelska 31A	4	101,11	2011	b. dobry
17	Lubelska 31B	9	278,51	2011	b. dobry
	Ogółem :	133	3.893,71		

§ 2. Prognoza wielkości zasobu mieszkaniowego.

1. Liczba komunalnych lokali mieszkalnych w latach 2012 – 2016 ulegać będzie zmianom. Z jednej strony będzie następowało zmniejszenie obecnego zasobu mieszkaniowego w związku

z kontynuacją sprzedaży lokali mieszkalnych oraz rozbiórką budynków ze względu na ich zły stan techniczny. Przewiduje się dokonanie likwidacji 3 budynków, głównie ze względu na ich niewłaściwy stan techniczny i nieopłacalność prowadzenia remontów. Z drugiej strony będzie zwiększał się mieszkaniowy zasób gminy. Wynikać to będzie z planowanych inwestycji budownictwa socjalnego, które uzależnione będzie, od pozyskania na ten cel środków, z budżetu państwa tj. Banku Gospodarstwa Krajowego.

2.Przewiduje się spadek liczby lokali mieszkalnych przeznaczonych na najem na czas nieoznaczony oraz wzrost liczby lokali socjalnych.

3.Do końca funkcjonowania programu liczba lokali socjalnych powinna wynosić 133-155. Aktualna liczbę i lokalizację lokali socjalnych obrazuje tabela C.

§ 3. Określenie stanu technicznego zasobu.

Stan techniczny posiadanych zasobów mieszkalnych jest zróżnicowany i zależy od wieku budynków, ich konstrukcji oraz wyposażenia w instalacje. Najstarsze budynki zostały wybudowane w 1917 roku i położone są w prawobrzeżnej części miasta. W obrębie Starego Miasta najstarszy budynek został wybudowany w 1931, natomiast najmłodszy w 1992 r. Budynki na Starym Mieście – będące 100% własnością gminy położone są w zabudowie szeregowej zwartej, w obszarze miasta lokacyjnego, chronionej wpisem do rejestru zabytków. Są w średnim stanie technicznym, w większości wyposażone są w instalacje : centralnego ogrzewania z lokalnych kotłowni gazowych, wodno – kanalizacyjne, gazowe i elektryczne. Wymagają przeprowadzenia remontu i modernizacji w zakresie : wymiany pokryć dachowych, obróbek blacharskich, wymiany stolarki okiennej i drzwiowej, odnowienia elewacji i klatek schodowych. Do chwili obecnej został sprzedany 1 budynek o funkcji użytkowo-mieszkalnej. Budynki wspólnot mieszkaniowych, z udziałem gminy, są w dobrym stanie technicznym. W ramach istniejących zasobów mieszkaniowych, występują lokale pełno standardowe, wyposażone we wszystkie media instalacyjnej urządzenia techniczne oraz lokale o obniżonym standardzie z niepełnym wyposażeniem.

§ 4. Zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych

1.Gmina zobowiązana jest do realizacji zadań wynikających z ustawy tj. do zapewnienia lokali socjalnych i zamiennych, a także zaspokajania potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach.

2.W ramach zabezpieczenia potrzeb lokalowych dla najuboższych mieszkańców gminy – również najemców lokali mieszkalnych , a także w celu realizacji prawomocnych wyroków eksmisyjnych podejmowane są działania w celu zabezpieczenia lokali socjalnych. I tak, w 2008 roku został wybudowany budynek mieszkalny, z 21 lokalami socjalnymi przy ul. Lubelskiej 29A, w 2011 roku zostały wybudowane i oddane do użytku 3 budynki mieszkalne, z 41 lokalami socjalnymi przy ul. Trześniowskiej 46 i Lubelskiej 31A, 31B, natomiast na przełomie roku 2011/2012 r. został wybudowany i oddany do użytku 1 budynek mieszkalny, a 28 lokalami socjalnymi przy ul.

Trześniowskiej 46A. W związku z podjęciem działań, mających na celu likwidację budynków – baraków, usytuowanych przy ul. Krukowskiej, do lokali socjalnych przy ul. Lubelskiej 31A i 31B zostało przekwaterowanych 13 rodzin narodowości romskiej. Natomiast do lokali socjalnych przy ul. Lubelskiej 29A i Trześniowskiej 46, 46A zostały skierowane i zawarte umowy najmu z osobami: o niskich dochodach, posiadającymi wyroki eksmisyjne oraz z osobami, które ucierpiały w czasie powodzi w 2010 r. i nie miały zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych. W celu zwiększenia zasobu mieszkaniowego, Gmina w 2010 r. wykonała nadbudowę dwóch budynków mieszkalnych przy ul. Lubelskiej 27 i 29, uzyskując w ten sposób, dodatkowych 6 lokali mieszkalnych.

3. W istniejącym zasobie mieszkaniowym gminy, pozyskuje się do ponownego zasiedlenia lokale mieszkalne, uzyskane w wyniku tzw. naturalnego ruchu ludności w liczbie od 6 – 10 lokali w skali roku. Umowy najmu na te lokale, po uprzednim wywieszeniu informacji o wolnym lokalu mieszkalnym, na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego, zawierane są z osobami, które spełniają kryteria wynikające z Uchwały Nr XXII/183/2008 Rady Miasta Sandomierza z dnia 28 maja 2008 r. w sprawie „ustalania zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy”.

4. Gmina w celu realizacji zadań wynikających z art. 4, 14 i 20 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego może wynajmować mieszkania od innych właścicieli, a następnie podnajmować je mieszkańcom. Wysokość czynszu w takich lokalach może odpowiadać poziomowi stawek czynszu obowiązujących w zasobach gminy. Możliwy jest również czynsz według stawki jak za lokale socjalne dla rodzin najuboższych oraz osób, które posiadają prawomocne wyroki eksmisyjne. Wówczas Gmina opłaca czynsz właścicielowi nieruchomości na poziomie ustalonym w umowie od całej wynajmowanej powierzchni, a od lokatora pobiera czynsz obowiązujący w mieszkaniowym zasobie gminy, eliminując dopłaty do czynszu na zasadach określonych w niniejszym programie.

5. Pomieszczenia tymczasowe.

1. Z dniem 17 listopada 2011 r. weszły w życie przepisy nowelizacji ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2005 r. Nr 31 poz. 266 z późn. zm.), stanowiącej realizację orzeczeń Trybunału Konstytucyjnego.

2. Zmiany w ustawie o ochronie praw lokatorów polegają min. na wprowadzeniu pojęcia „pomieszczenia tymczasowego” oraz wprowadzeniu zasady, że w przypadku wykonania przez komornika wyroku eksmisyjnego o opróżnieniu lokalu wobec osób, którym sąd nie przyznał prawa do lokalu socjalnego, gmina wskazuje pomieszczenie tymczasowe, noclegownię, albo schronisko lub inną placówkę zapewniającą miejsce noclegowe chyba, że takie pomieszczenie odpowiadające wymogom pomieszczenia tymczasowego wskazał wierzyciel, dłużnik lub osoba trzecia.

3. Na podstawie nowelizacji ustawy, gminy zostały zobowiązane do tworzenia pomieszczeń tymczasowych, które przeznacza się na wynajem. W związku z powyższym Gmina Sandomierz rozważy możliwość wykorzystania części lokali socjalnych na pomieszczenia tymczasowe.

6. Mieszkania chronione

Na podstawie Ustawy z dnia 19.08.1994 r. o ochronie zdrowia psychicznego (tekst jednolity Dz. U. z 2011 r. Nr 231, poz. 1375 z późn.zm.), w związku z rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 28.12.2010 r. w sprawie Narodowego Programu Ochrony Zdrowia Psychicznego (Dz. U. z 2011 r. Nr 24, poz. 128) oraz Uchwały Nr XIV/141/2011 Rady Miasta Sandomierza z dnia 21.12.2011 r. w sprawie przyjęcia Programu Ochrony Zdrowia Psychicznego dla Miasta Sandomierza na lata 2011-2015, na gminie spoczął obowiązek, wyodrębnienia z posiadanego zasobu mieszkań chronionych dla osób z zaburzeniami psychicznymi, będących pod opieką lekarza i mających na celu przystosowanie się do życia w społeczeństwie. W związku z powyższym Gmina Sandomierz, rozważy możliwość wyodrębnienia z mieszkaniowego zasobu - według potrzeb, części lokali mieszkalnych, z przeznaczeniem na mieszkania chronione.

7. Gmina może uzyskać dofinansowanie na zakup, budowę, remont lub przebudowę oraz zmianę sposobu użytkowania budynków z Banku Gospodarstwa Krajowego, w wyniku którego powstaną nowe lokale socjalne, mieszkania chronione, noclegownie i domy dla bezdomnych.

§ 5

Analiza potrzeb mieszkaniowych

1. Według stanu na dzień 30.04.2012r., aby zrealizować pomoc obowiązkową związaną z koniecznością wykonania prawomocnych orzeczeń sądowych, Gmina powinna zapewnić 40 lokali socjalnych. Rocznie wpływa około 5-8 nowych wyroków sądowych o eksmisję.

2. W ramach zadania własnego polegającego na tworzeniu warunków do zaspakajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej, Gmina jest zobowiązana do udzielenia pomocy fakultatywnej. Największe oczekiwania społeczne w przedmiocie pomocy Gminy w rozwiązywaniu problemów mieszkaniowych dotyczą rodzin nie posiadających własnego mieszkania oraz osiągających niskie dochody.

3. Zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych na zasadach ogólnych, następuje na podstawie uchwały Nr XXII/183/2008 Rady Miasta Sandomierza z dnia 28 maja 2008 roku w sprawie : ustalania zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy". Duże zapotrzebowanie występuje na lokale socjalne. Aktualnie pomocy Gminy oczekuje 291 rodzin umieszczonych na wykazie osób zakwalifikowanych do wynajmu lokalu komunalnego, 88 rodzin o niskich dochodach na wynajem lokalu socjalnego i 32 rodziny oczekujące na zmianę lokalu.

4.Z analizy danych z lat 2007 -2011 wynika, że liczba wniosków o pomoc mieszkaniową, kształtuje się na poziomie ok. 35-45 wniosków rocznie. W kolejnych latach nie przewiduje się większych zmian w liczbie nowych wniosków o pomoc mieszkaniową.