



**WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA
MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY MIASTA SANOKA
NA LATA 2018 - 2022**

Sanok 2018r.

SPIS TREŚCI

Wprowadzenie	3
Rozdział I Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne	4
1. Określenie mieszkaniowego zasobu, jego wielkości oraz struktury	4
2. Określenie stanu technicznego zasobu.....	5
3. Powiększenie zasobu mieszkaniowego	12
Rozdział II Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali z podziałem na kolejne lata.....	13
Rozdział III Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach	15
Rozdział IV Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu	16
Rozdział V Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Sanoka w kolejnych latach	17
Rozdział VI Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej	18
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	18
Rozdział VIII Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasta Sanoka	19

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 socjalnego, a także popierania działań obywateli zmierzających do uzyskania własnego mieszkania. Jednym z zadań własnych gminy zgodnie 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 w/w 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, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne;
- 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 mieszkaniowym 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 miasta,
- utrzymania dotychczasowego zasobu w dobrym stanie technicznym,
- zaspokojenia niezbędnych potrzeb mieszkaniowych przez gminę,
- poprawy jakości i warunków zamieszkiwania w mieszkaniowym zasobie miasta,
- 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 socjalnych i zamiennych, a także pomieszczeń tymczasowych oraz pomoże w zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowym o niskich dochodach.

Rozdział I

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

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 grudnia 2017r., mieszkaniowy zasób gminy obejmował 766 lokali o łącznej powierzchni 28 984,29 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 m ²
		szt.	%	
1	lokal mieszkalne	676	88	26839,26
2	lokal socjalne	84	11	2079,21
3	pomieszczenia tymczasowe	6	1	65,82
RAZEM		766	100	28984,29



Tabela 2. Usytuowanie lokali mieszkalnych

Lp.	usytuowanie lokali mieszkalnych	ilość lokali		powierzchnia
		szt.	%	m2
1	w budynkach stanowiących własność Gminy Miasta Sanoka	245	36	11219,91
2	w budynkach stanowiących współwłasność Gminy Miasta Sanoka (Wspólnoty Mieszkaniowe)	431	64	15619,35
RAZEM		676	100	26839,26



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.

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
tradycyjna	97	659
uprzemysłowiona	9	97
drewniana	2	5
w systemie kontenerowej	1	5
Razem	109	766

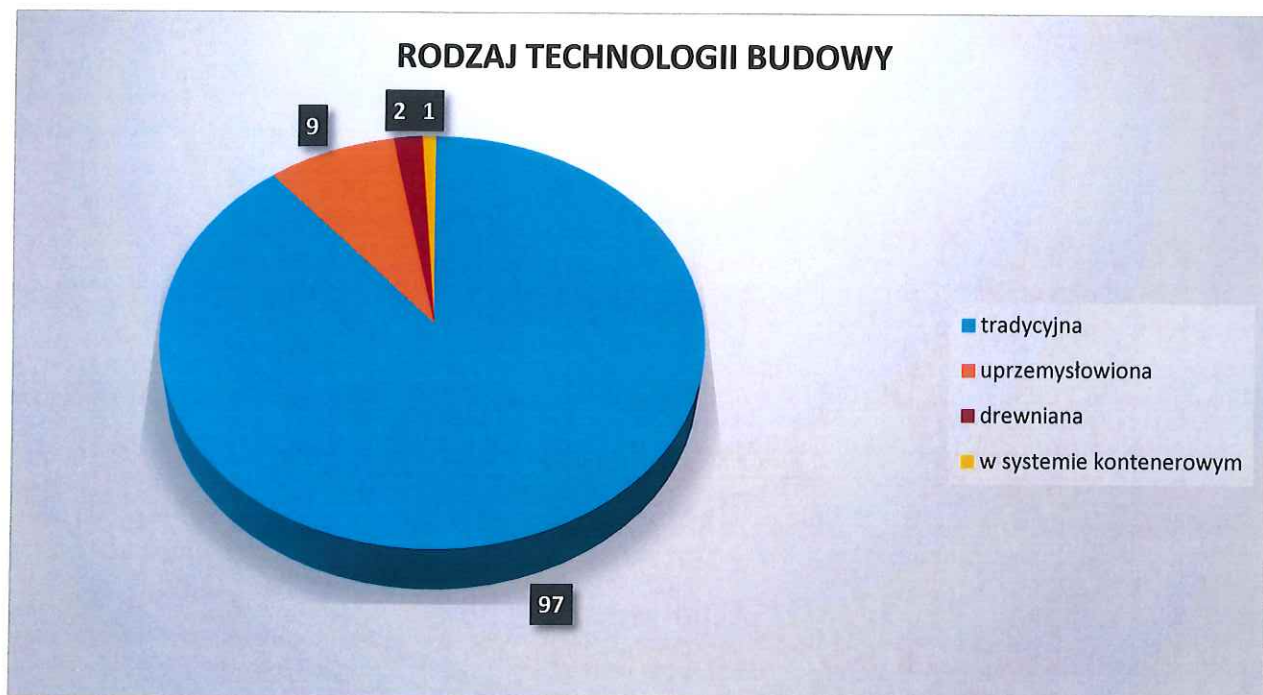


Tabela 4. Standard lokali mieszkalnych komunalnych wg wyposażenia technicznego w budynkach stanowiących własność Gminy Miasta Sanoka.

Lp.	standard lokali mieszkalnych	ilość lokali	
		szt.	%
1	lokale z c.o., węzłem sanitarnym	183	74,5
2	lokale z węzłem sanitarnym bez c.o.	56	23,0
3	lokale wyposażone w przyłącz wod-kan bez c.o. i węzła sanitarnego	2	1,0
4	lokale bez c.o., węzła sanitarnego i przyłącza wod-kan	4	1,5
RAZEM		245	100,0

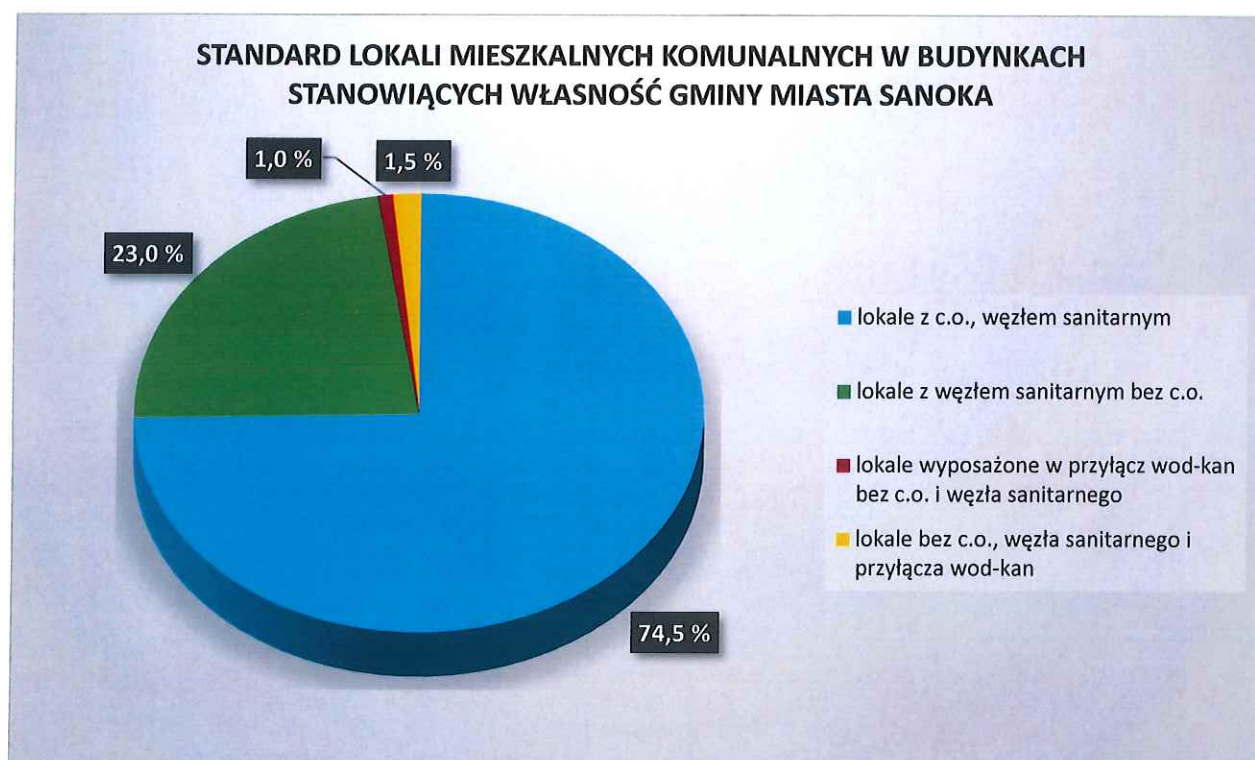


Tabela 5. Standard lokali mieszkalnych komunalnych wg wyposażenia technicznego w budynkach stanowiących współwłasność Gminy Miasta Sanoka (Wspólnoty Mieszkaniowe)

Lp.	standard lokali mieszkalnych	ilość lokali	
		szt.	%
1	lokale z c.o., węzłem sanitarnym	356	82,5
2	lokale z węzłem sanitarnym bez c.o.	73	17,0
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		431	100

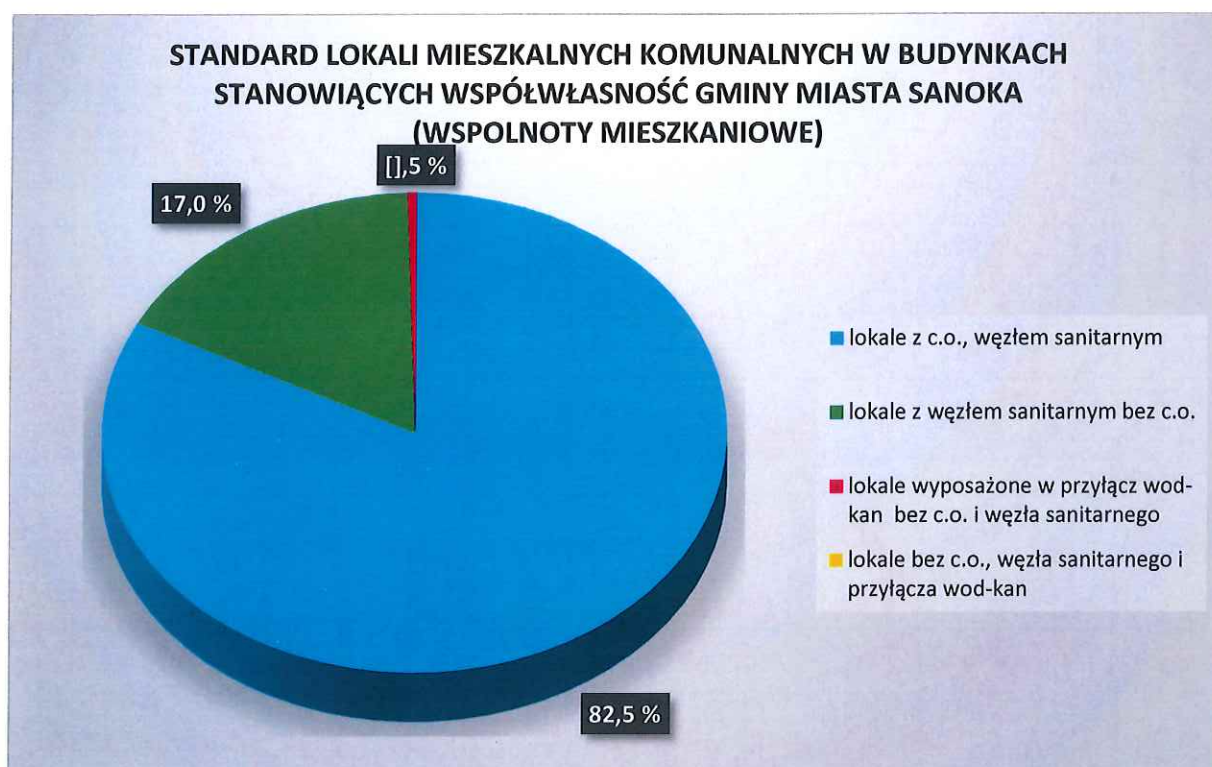


Tabela 6. Standard lokali mieszkalnych komunalnych wg wyposażenia technicznego
(we wszystkich budynkach łącznie)

Lp.	standard lokali mieszkalnych	ilość lokali	
		szt.	%
1	lokale z c.o., węzłem sanitarnym	539	80,0
2	lokale z węzłem sanitarnym bez c.o.	129	19,0
3	lokale wyposażone w przyłącz wod-kan bez c.o. i węzła sanitarnego	4	0,5
4	lokale bez c.o., węzła sanitarnego i przyłącza wod-kan	4	0,5
RAZEM		676	100,0

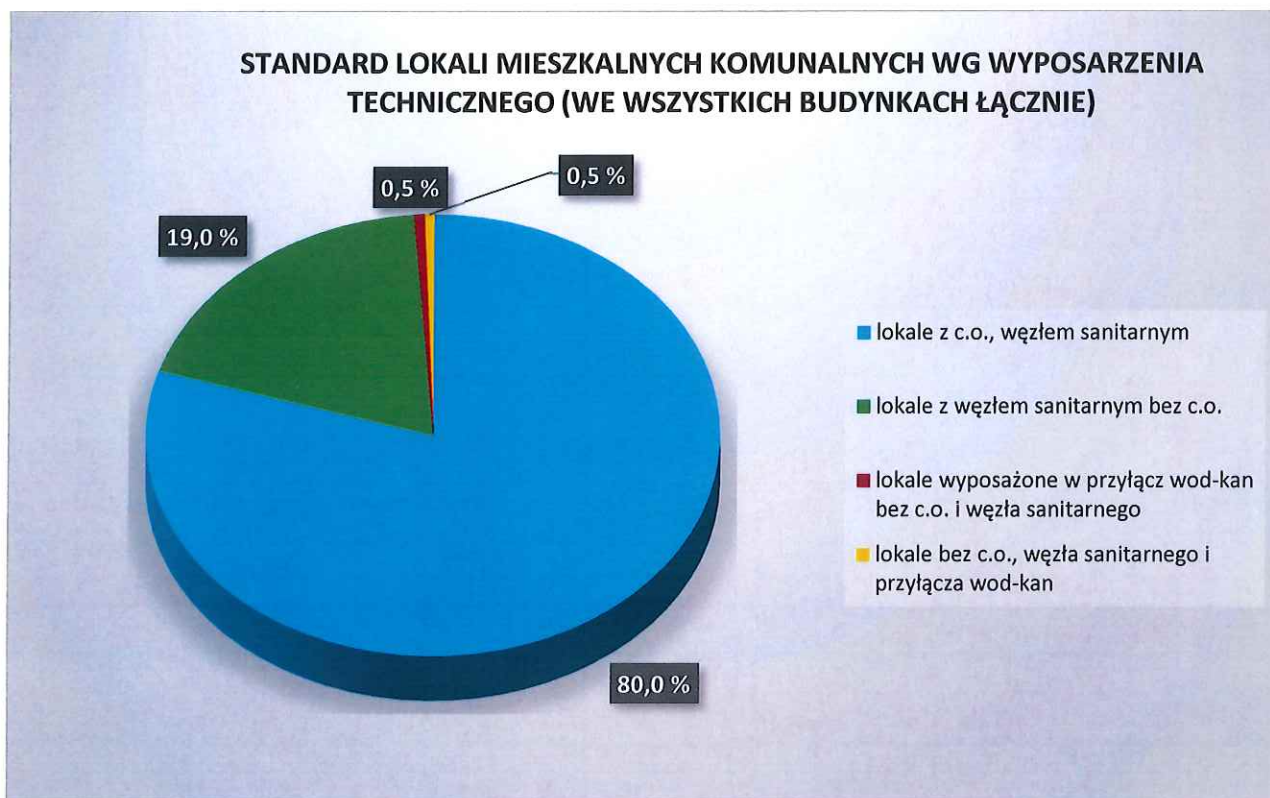


Tabela 7. Standard lokali socjalnych wg wyposażenia technicznego w budynkach stanowiących własność Gminy Miasta Sanoka

Lp.	standard lokali socjalnych	ilość lokali	
		szt.	%
1	lokale z c.o., węzłem sanitarnym	1	1,0
2	lokale z węzłem sanitarnym bez c.o.	33	39,0
3	lokale wyposażone w przyłącz wod-kan bez c.o. i węzła sanitarnego (wspólna łazienka i wc)	50	60,0
4	lokale bez c.o., węzła sanitarnego i przyłącza wod-kan	0	0,0
RAZEM		84	100,0

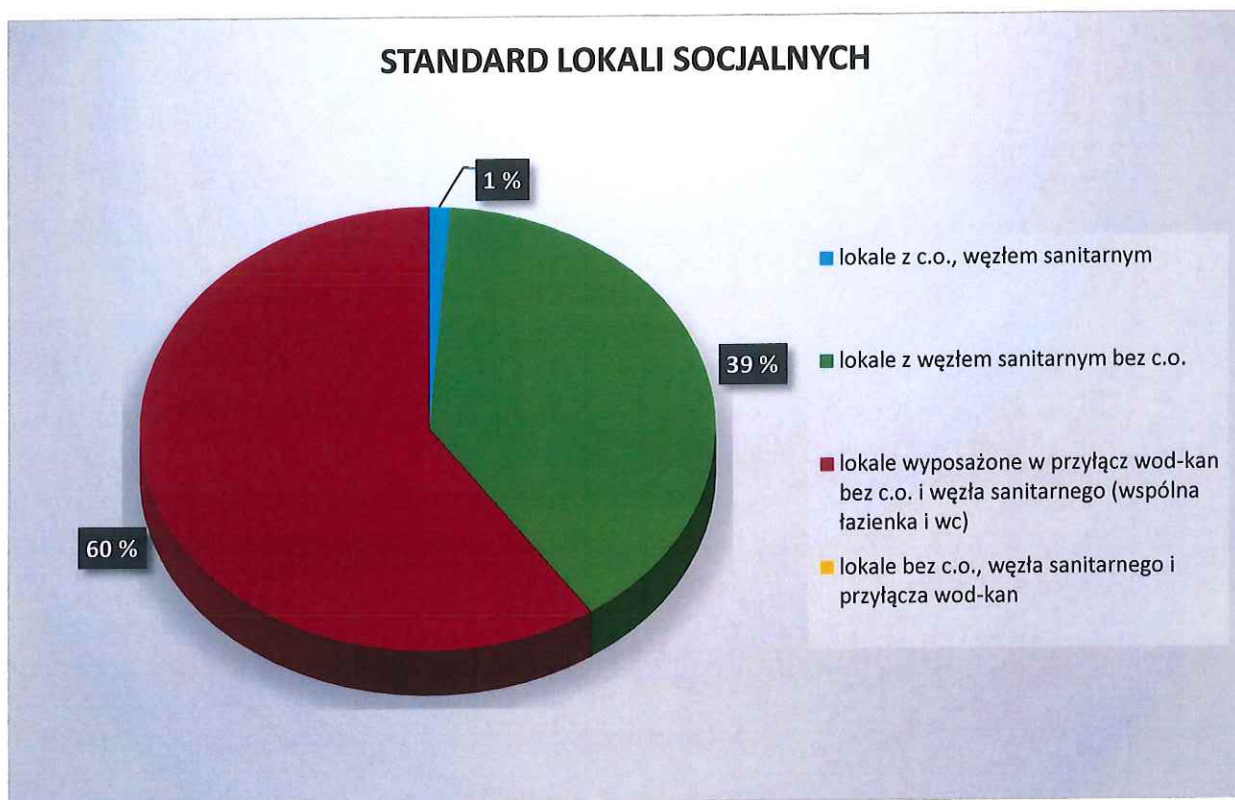


Tabela 8. Standard pomieszczeń tymczasowych wg wyposażenia technicznego w budynkach stanowiących własność Gminy Miasta Sanoka

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. Standard gminnego zasobu mieszkaniowego należy ocenić pozytywnie. Na 676 lokali mieszkalnych około 88 % posiada własny węzeł sanitarny (łazienka, wc). W tym 539 lokali wyposażonych jest w centralne ogrzewanie indywidualne, bądź zasilane z miejskiej sieci ciepłowniczej. Tylko 1 % lokali w zasobie to lokale o niskim standardzie technicznym, które znajdują się w budynkach przewidzianych do rozbiórki w związku z planowanymi inwestycjami.

W gminnym zasobie mieszkaniowych znajduje się 84 lokale socjalne i 6 pomieszczeń tymczasowych w sześciu budynkach wybudowanych w technologii tradycyjnej i w jednym budynku budowanym w systemie kontenerowym. Tylko jeden z lokali wyposażony jest w indywidualne centralne ogrzewanie z zastosowaniem pieca na paliwo stałe (drewno, węgiel itp.), pozostałe ogrzewane są przy pomocy grzejników elektrycznych albo atestowanych piecyków gazowych bądź piecyków węglowych lub trzonów kuchennych. 34 lokale socjalne wyposażone są we własny węzeł sanitarny, natomiast pozostałe posiadają wspólne łazienki i wc.

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 zapewnienia lokali socjalnych i zamiennych, a także pomieszczeń tymczasowych.

Wg stanu na dzień 31.12.2017r. na przydział lokali z mieszkaniowego zasobu gminy złożono:

- 503 wnioski o przydział lokalu mieszkalnego,
- 7 wniosków o przydział lokalu socjalnego,
- 12 wyroków eksmisyjnych z zasadzonym lokalem socjalnym,
- 6 wniosków komornika o przydział pomieszczenia tymczasowego,
- 48 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 rozbiórki,
- potrzeba rozbiórki niektórych budynków z uwagi na planowane inwestycje,
- prowadzona sprzedaż mieszkań,
- zwrot budynków prawowitym 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 lokalu socjalnego a także do pomieszczeń tymczasowych. Należy podkreślić, że nie wywiązywanie się przez gminę z ustawowego obowiązku zapewnienia osobom eksmitowanym lokali socjalnych, 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, socjalne i pomieszczenia tymczasowe,
- adaptację lokali mieszkalnych na lokale socjalne,
- 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 9. Przewidywana ilość nowo pozyskanych lokali komunalnych w poszczególnych latach:

Rodzaj mieszkań komunalnych	Ilość nowo pozyskanych mieszkań w poszczególnych latach				
	2018	2019	2020	2021	2022
Lokale mieszkalne		6	25	29	
Lokale socjalne			6	25	
Pomieszczenia tymczasowe					7
RAZEM:		6	31	54	7

Rozdział II

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

- 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.
- 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 10 i 11.

Tabela 10. Plan remontów budynków stanowiących własność Gminy Miasta Sanoka

Zakres planowanych robót	Planowana wartość robót finansowanych przez Gminę w poszczególnych latach				
	2018	2019	2020	2021	2022
remont dachów	290 000,00	280 000,00	195 000,00	160 000,00	178 000,00
remont elewacji	220 000,00	180 000,00	180 000,00	180 000,00	180 000,00
remont klatek schodowych	70 000,00	70 000,00	75 000,00	75 000,00	75 000,00
wymiana stolarki	50 000,00	50 000,00	50 000,00	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	1 900 000,00	100 000,00	50 000,00	50 000,00	50 000,00
remonty instalacji	100 000,00	150 000,00	150 000,00	150 000,00	100 000,00
Razem :	3 030 000,00	1 230 000,00	1 100 000,00	1 065 000,00	1 033 000,00

Tabela 11. Plan remontów budynków stanowiących współwłasność Gminy Miasta Sanoka (finansowanych przez Gminę)

Zakres planowanych robót	Planowana wartość robót finansowanych przez Gminę w poszczególnych latach				
	2018	2019	2020	2021	2022
remonty dachów	125 000,00	125 000,00	125 000,00	125 000,00	125 000,00
remonty elewacji	95 000,00	95 000,00	95 000,00	95 000,00	95 000,00
remonty klatek schodowych	38 500,00	38 500,00	38 500,00	38 500,00	38 500,00
wymiana stolarki	55 000,00	55 000,00	55 000,00	55 000,00	55 000,00
remonty instalacji	70 000,00	50 000,00	40 000,00	40 000,00	40 000,00
Razem :	383 500,00	363 500,00	353 500,00	353 500,00	353 500,00

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 należyłym stanie technicznym obejmujące likwidację przyczyn mogących spowodować przedwczesne niszczenie obiektu lub jego elementów.

3. Dla zapewnienia stanu technicznego zasobu komunalnego w stanie niepogorszonym, a także w celu prowadzenia robót inwestycyjno - modernizacyjnych w okresie 5 lat objętych Programem, niezbędne są środki w wysokości 9 265 500,00 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 2018r. poz. 121 z późn. zm.) oraz Uchwały nr IX/71/11 Rady Miasta Sanoka z dnia 16 czerwca 2011r. w sprawie zasad sprzedaży lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Miasta Sanoka.

W okresie obowiązywania programu planuje się sprzedaż 15 lokali, po 3 rocznie. Planowaną sprzedaż przedstawia tabela 12.

Tabela 12. Prognoza sprzedaży lokali mieszkalnych oraz planowane dochody ze sprzedaży w latach 2018 – 2022

Rok	Planowana sprzedaż lokali [szt.]	Planowane dochody ze sprzedaży [zł]
2018	3	200 000,00
2019	3	210 000,00
2020	3	215 000,00
2021	3	215 000,00
2022	3	230 000,00
Razem:	15	1 070 000,00

W okresie obowiązywania programu planowana sprzedaż lokali mieszkalnych jest znacznie mniejsza od sprzedaży w poprzednich latach. Podyktowane jest to tym, iż w 2016r. została znacznie obniżona wysokość bonifikaty.

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 2018 - 2022 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 lokal mieszkalny;
- b) czynsz za lokal socjalny;
- 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 pietra 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 175% najniższej emerytury w gospodarstwach jednoosobowych lub 125% najniższej emerytury w gospodarstwach wieloosobowych. Do dochodu o którym mowa powyżej zalicza się dochód przeliczony na członka rodziny wnioskodawcy wg przepisów o dodatkach mieszkaniowych.

Tabela 13. 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:

- a) pobierają dodatek mieszkaniowy,
- b) podnajmują lokal mieszkalny w całości lub części osobom trzecim,
- c) w dniu złożenia wniosku o zastosowanie 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 czterosobowym,
 - 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 31.12.2017r. Gmina Miasta Sanoka jest członkiem 61 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, socjalnych, 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 Regionalnego Programu Operacyjnego Województwa Podkarpackiego.

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. Przewidywana koszty bieżącej eksploatacji w latach 2018-2022 przedstawia tabela 14.

Tabela 14. Koszty bieżącej eksploatacji w poszczególnych latach

Rodzaj kosztów	Przewidywana wartość w latach [zł]				
	2018	2019	2020	2021	2022
koszty eksploatacji	542 586	563 455	580 846	594 758	608 671

2. Koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy przedstawione zostały w Tabeli 10 i 11.
3. Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których Gmina Miasta Sanoka jest jednym ze współwłaścicieli w latach 2018-2022 przedstawia tabela 15

Tabela 15. Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi w poszczególnych latach

Rodzaj kosztów	Planowana wartość w latach [zł]				
	2018	2019	2020	2021	2022
koszty zarządu	183 684	191 181	196 804	202 427	206 176

4. Wydatki inwestycyjne w zasobie mieszkaniowym Gminy w poszczególnych latach przedstawia Tabela 16.

Tabela 16. Wydatki inwestycyjne w poszczególnych latach

Rodzaj kosztów	Planowana wartość w latach [zł]				
	2018	2019	2020	2021	2022
wydatki inwestycyjne		700 000	5 800 000	6 600 000	150 000

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 socjalnych, 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 Romanik
Andrzej Romanik