



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA ŚWIĘTOKRZYSKIEGO

Kielce, dnia 5 marca 2018 r.

Poz. 892

UCHWAŁA NR LVII/491/18 RADY MIEJSKIEJ W STASZOWIE

z dnia 27 lutego 2018 r.

w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Staszów na lata 2018-2022

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 15 i art. 40 ust. 1 i 2 pkt. 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz.U. z 2017 roku poz. 1875)¹⁾ oraz art. 21 ust. 1 pkt. 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity Dz.U. z 2016 roku poz. 1610 z późn. zm.)²⁾ Rada Miejska w Staszowie uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala się "Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Staszów na lata 2018-2022" stanowiący załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie Uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Staszów.

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej

Dominik Rożek

¹⁾ Zmiany wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2017 roku, poz. 2232; Dz.U. z 2018 roku, poz. 130.

²⁾ Zmiany wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz.U. z 2017 roku, poz. 1442, poz. 1529.

**Załącznik Nr 1
do Uchwały Nr LVII/491/18
Rady Miejskiej w Staszowie
z dnia 27 lutego 2018 roku**

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

**Rozdział I
Przepisy ogólne**

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Staszów na lata 2018-2022 określa:

1. prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne,
2. analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata,
3. planowaną sprzedaż lokali w kolejnych latach,
4. zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu,
5. 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,
6. źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach,
7. 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,
8. opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

Rozdział II

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy

1. Wielkość zasobu mieszkaniowego.

Mieszkaniowy zasób Gminy Staszów tworzą lokale położone w budynkach stanowiących w całości własność Gminy Staszów oraz lokale w budynkach stanowiących współwłasność Gminy Staszów.

1.1. W skład mieszkaniowego zasobu Gminy Staszów - stan na dzień 31.12.2017 r. - wchodzi 280 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni 10230,56 m², w tym:

- 95 lokali o łącznej powierzchni 3998,47 m² w budynkach stanowiących 100 % własności Gminy Staszów lub w niewielkiej części posiadanie,
- 167 lokali o łącznej powierzchni 5679,89 m² w budynkach stanowiących współwłasność Gminy Staszów,

- 16 lokali socjalnych o łącznej powierzchni 478,77 m² (5 w budynkach stanowiących współwłasność Gminy Staszów, 11 w budynku stanowiącym własność Gminy Staszów),
- 1 lokal chroniony o łącznej powierzchni 47,43 m²,
- 1 kontener mieszkalny o łącznej powierzchni 26,00 m².

1.2. Prognozę dotyczącą wielkości zasobu mieszkaniowego w poszczególnych latach, obrazuje tabela nr 1.

		Prognozowana wielkość zasobu mieszkaniowego w poszczególnych latach				
		2018	2019	2020	2021	2022
Wielkość zasobu mieszkaniowego	Lokale socjalne	18	20	22	24	26
	Lokale mieszkalne	264	261	258 + 112 Mieszkanie Plus	255 + 112 Mieszkanie Plus	252 + 112 Mieszkanie Plus

Tabela nr.1 Prognoza wielkości zasobu mieszkaniowego Miasta i Gminy Staszów na lata 2018-2022.

1.3. Prognozę wielkości zasobu mieszkaniowego oparto na następujących założeniach:

- sprzedaży lokali mieszkalnych na rzecz najemców,
- zmiany statusu lokali z mieszkalnych na socjalne,
- adaptację pomieszczeń o innym przeznaczeniu niż lokale mieszkalne (lokale użytkowe, pustostany),
- podział mieszkań na mniejsze
- połączenie lokali
- planach inwestycyjnych

Wyżej określone dane mają charakter jedynie szacunkowy.

2. Stan techniczny zasobu mieszkaniowego.

Stan techniczny budynków należących do zasobu Gminy Staszów uzależniony jest od roku budowy, ich utrzymania oraz przeprowadzonych w przeszłości remontów.

Strukturę wiekową lokali stanowiących własność lub w niewielkiej części posiadanie Gminy Staszów obrazuje tabela nr 2 wg stanu na dzień 31.12. 2017r.

	Liczba lokali w budynkach wybudowanych w poszczególnych latach				
	1900-1920	1921-1940	1941-1960	1961-1980	Powyżej 1980
Liczba lokali	28	19	9	25	27
Procentowy udział ilości lokali	25,93%	17,59%	8,33%	23,15%	25,00%
Razem	108				

Tabela nr 2. Struktura wiekowa lokali stanowiących własność lub w niewielkiej części posiadanie Gminy Staszów.

Strukturę wiekową lokali w budynkach stanowiących współwłasność Gminy Staszów obrazuje tabela nr 3 wg stanu na dzień 31.12.2017r.

	Liczba lokali w budynkach wybudowanych w poszczególnych latach				
	1900-1920	1921-1940	1941-1960	1961-1980	Powyżej 1980
Liczba lokali	14	21	10	85	44
Procentowy udział ilości lokali	8,14%	12,21%	5,81%	48,26%	25,58%
Razem	172				

Tabela nr 3. Struktura wiekowa lokali w budynkach stanowiących współwłasność Gminy Staszów.

Z ogólnej liczby lokali stanowiących zasób mieszkaniowy Gminy Staszów część lokali posiada infrastrukturę techniczną:

- centralne ogrzewanie – 64,14 % lokali
- instalacja elektryczna – 100 % lokali
- instalacja gazowa – 44,14 % lokali
- instalacja wodno - kanalizacyjna – 93,79 % lokali
- łazienka i wc w obrębie mieszkania – 62,76% lokali
- wc w obrębie mieszkania – 5,17 % lokali.

Rozdział III

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

Zdecydowana większość budynków wymaga modernizacji ze względu na ich wiek, ogólny stan techniczny i konieczność dostosowania do aktualnie obowiązujących przepisów budowlanych.

Priorytetowym celem remontów jest zapewnienie bezpieczeństwa lokatorom, dlatego w pierwszej kolejności wykonywane są prace zmierzające do poprawy konstrukcji budynków, remont pokrycia dachowego, wymiana stolarki okiennej i drzwiowej, poprawa ogólnego wyglądu budynków (odnowienie elewacji i klatek schodowych) oraz remonty i wykonanie instalacji technicznych.

Kolejność oraz ilość przeprowadzonych prac uzależniona jest od wyników kontroli okresowych przeprowadzonych zgodnie z obowiązującymi przepisami Ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku Prawo budowlane (t.j. Dz.U. z 2017.1332 z późniejszymi zmianami), bieżących potrzeb eksploatacji jak również środków finansowych przeznaczonych na ten cel.

Plan remontów i modernizacji budynków i lokali w poszczególnych latach przedstawia tabela nr 4.

Rok	Wykaz remontów	Koszt w zł
2018	Wartość ogółem	200.000
	w tym:	
	- opracowanie dokumentacji technicznej i koszty nadzoru	10.000
	- wykonanie elewacji budynku położonego w Staszowie przy ul. Wschodniej 3	40.000
	- wykonanie elewacji oraz wymiana obróbek blacharskich budynku położonego w Staszowie przy ul. Kościelnej 17	120.000
	- malowanie korytarzy oraz klatki schodowej w budynku położonym w Staszowie przy ul. Szpitalnej 37	15.000

	- naprawa pokrycia dachowego na budynku położonym w miejscowości Dobra 52 a, wymiana drzwi wejściowych oraz montaż nad nimi zadaszenia.	15.000
2019	Wartość ogółem	200.000
	w tym:	
	- opracowanie dokumentacji technicznej i koszty nadzoru	10.000
	- wykonanie elewacji budynku położonego w Staszowie przy ul. Szpitalnej 37 (dwie ściany)	150.000
	- wymiana pokrycia dachowego na budynku położonym w miejscowości Wiśniowa 108	35.000
	- sukcesywna wymiana stolarki budowlanej w zasobach Gminy	5.000
2020	Wartość ogółem	200.000
	w tym:	
	- opracowanie dokumentacji technicznej i koszty nadzoru	10.000
	- wykonanie elewacji budynku położonego w Staszowie przy ul. Szpitalnej 37 (dwie ściany)	150.000
	- malowanie korytarzy, klatki schodowej oraz remont łazienek w budynku położonym w Staszowie przy ul. Szpitalnej 37a	40.000
2021	Wartość ogółem	200.000
	w tym:	
	- opracowanie dokumentacji technicznej i koszty nadzoru	10.000
	- wykonanie elewacji oraz wymiana pokrycia dachowego budynku położonego w Staszowie przy ul. Kościelnej 5a	50.000
	- wykonanie elewacji wraz z dociepleniem budynku położonego w miejscowości Sztombergi 54	40.000
	- wykonanie elewacji budynku położonego w miejscowości Wiśniowa 108	30.000
	- malowanie klatki schodowej oraz remont łazienek w budynku położonym w Staszowie przy ul. Czystej 5	30.000
	- malowanie korytarzy oraz klatki schodowej w budynku położonym w Staszowie przy ul. Kościelnej 17	30.000
	- sukcesywna wymiana stolarki budowlanej w zasobach Gminy	10.000
2022	Wartość ogółem	200.000
	w tym:	
	- opracowanie dokumentacji technicznej i koszty nadzoru	10.000
	- wymiana pokrycia dachowego na budynku położonym w Staszowie przy ul. Armii Krajowej 17	25.000
	- wykonanie elewacji wraz z dociepleniem budynku położonego w Staszowie przy ul. Przejazdowej 10	40.000
	- wykonanie elewacji budynku położonego w Staszowie przy ul. Kolejowej 38	45.000
	- remont sześciu łazienek wraz z częściową wymianą pionów wodno-kanalizacyjnych w budynku położonym w Staszowie przy ul. Jana Pawła II 17	80.00

Tabela nr 4. Plan remontów i modernizacji budynków i lokali w poszczególnych latach.

Plan remontów uwzględnia przyjęte założenia dla uzyskania poprawy stanu technicznego zasobu i podniesienia standardu mieszkań.

Wydatki planowane na remonty w latach 2018-2022 przedstawione zostały w tabeli nr 4.

Największe środki finansowe przeznaczone zostaną na remonty i wymianę dachów, wykonanie elewacji. Pozostałe środki zostaną przeznaczone na wymianę stolarki okiennej i drzwiowej, wykonanie dokumentacji technicznej oraz inne zadania określone w tabeli nr 4.

Rozdział IV

Planowana sprzedaż lokali w poszczególnych latach.

1. Lokale stanowiące mieszkaniowy zasób gminy mogą być przeznaczone do sprzedaży na rzecz najemców w przypadkach uzasadnionych interesem gminy w oparciu o Uchwałę Nr XXXIX/383/13 Rady Miejskiej w Staszowie z dnia 28 maja 2013 r. w sprawie zasad zbywania lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Staszów.

2. Ze sprzedaży wyłączone są lokale socjalne.

Prognozę sprzedaży mieszkań sporządzono na podstawie liczby sprzedanych lokali w latach 2013-2017.

W latach 2013-2017 sprzedano 13 lokali. Średnioroczny wpływ wniosków o wykup lokali mieszkalnych w latach 2013-2017 wynosił około 7 wniosków. Można uznać, że taka liczba zgłoszonych wniosków o wykup zajmowanych lokali uprawnia do planowania sprzedaży na poziomie około 3- 4 mieszkań rocznie.

Rozdział V

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.

1. Polityka czynszowa Gminy zmierzać powinna do takiego kształtowania stawek czynszu, aby wpływy pokrywały koszty utrzymania bieżącego zasobu mieszkaniowego na zadowalającym poziomie technicznym oraz umożliwiły pozyskanie środków na remonty lokali i budynków.

2. Burmistrz Miasta i Gminy Staszów ustala w drodze zarządzenia stawkę bazową czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego z zachowaniem zasad wynikających z obowiązujących w tym zakresie przepisów prawa.

3. Stawka czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu z zasobu mieszkaniowego Gminy obejmuje stawkę bazową podwyższoną o czynniki podwyższające lub obniżoną o czynniki obniżające wartość użytkową lokalu.

1) czynniki podwyższające wartość użytkową lokalu, powodujące podwyższenie stawki czynszu:

- położenie lokalu w budynku na terenie miasta – 10%
- położenie lokalu na I lub II piętrze – 5%
- wyposażenie lokalu w instalację gazową – 5 %
- centralne ogrzewanie z kotłowni lokalnej- 20%

2) czynniki obniżające wartość użytkową lokalu, powodujące obniżenie stawki czynszu:

- łazienka poza lokalem – 20%
- brak kanalizacji – 10%
- położenie lokalu w budynku o złym stanie technicznym - 10%

3) wysokość czynszu w lokalach socjalnych wynosi 50% stawki czynszu w lokalach mieszkalnych.

Rozdział VI

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.

Zarządzanie mieszkaniowym zasobem Gminy sprawuje Burmistrz. Wykonanie określonych czynności zarządzania może powierzyć uprawnionemu do tego podmiotowi.

Głównym zadaniem w ramach zarządzania jest wykonywanie czynności zmierzających do utrzymania zasobu komunalnego w stanie niepogorszonym, na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia.

Zgodnie z obowiązującymi przepisami Ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku Prawo budowlane (t.j. Dz.U. z 2017.1332 z późniejszymi zmianami) w ramach zarządzania przeprowadzane są co najmniej raz na 5 lat kontrole okresowe polegające na sprawdzeniu stanu technicznego oraz określeniu stanu przydatności do użytkowania budynku wraz z urządzeniami i instalacjami. Ponadto wykonywane są coroczne kontrole sprawdzające stan techniczny przewodów kominowych oraz instalacji gazowych.

Rozdział VII

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2018-2022.

Podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2018-2022 są wpływy z tytułu najmu lokali mieszkalnych i użytkowych.

W poszczególnych latach wpływy z tytułu najmu lokali mieszkalnych i użytkowych szacunkowo będą kształtować się na poziomie 360 000,00 zł rocznie.

Uzupełniające źródło finansowania stanowić będą środki własne gminy na przebudowę budynków stanowiących zasób mieszkaniowy gminy.

Rozdział VIII

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;

Biorąc pod uwagę wydatki z lat poprzednich planowane koszty utrzymania zasobu Gminy Staszów przedstawione zostały w tabeli nr 5

Lp.	Wyszczególnienie	Wydatki w kolejnych latach w tys. zł					Łącznie
		2018	2019	2020	2021	2022	
1	Koszty bieżącej eksploatacji	152	154	157	161	165	789
2	Koszty remontów oraz modernizacji lokali i budynków zasobu Gminy	35	190	-	160	120	505
3	Koszty zarządu i utrzymania nieruchomości wspólnych	252	254	256	260	264	1286
4	Koszty remontów nieruchomości wspólnych	165	10	200	40	80	495
5	Nakłady inwestycyjne związane z adaptacją i budową lokali mieszkalnych	-	-	-	-	-	-
6	Łącznie	604	608	613	621	629	3075

Tabela nr 5. Przewidywane koszty na utrzymanie mieszkaniowych zasobów Gminy w latach 2018 – 2022.

Rozdział IX**Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.**

W celu poprawy efektywności gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy, należy dążyć do sprzedaży lokali znajdujących się w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem gminy.

W celu efektywnego wykorzystania jak również racjonalnego gospodarowania zasobem mieszkaniowym Gminy należy większą wagę zwrócić na zamianę lokali na lokale dostosowane do potrzeb mieszkaniowych i możliwości płatniczych najemców.

Mając na uwadze powyższe należy stosować zamianę lokali większych na mniejsze, posiadające obniżony standard wyposażenia, w przypadku osób posiadających zadłużenie z tytułu opłat czynszowych.

Należy umożliwić dokonywanie zamian między lokatorami, zwłaszcza w sytuacji, gdy lokator posiadający zadłużenie z tytułu opłat czynszowych zamierza zamienić mieszkanie na mniejsze.

Strony zamiany spełniają kryteria określone przepisami prawa w sprawie przyznania lokalu z zasobów Gminy.