



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA ŚWIĘTOKRZYSKIEGO

Kielce, dnia 6 września 2021 r.

Poz. 2902

UCHWAŁA NR XLIX/400/2021 RADY MIEJSKIEJ W STASZOWIE

z dnia 20 sierpnia 2021 r.

w sprawie uchwalenia Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Staszów na lata 2021-2025

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 2021 roku poz. 1372) w związku z 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 2020 roku poz. 611^[1]) Rada Miejska w Staszowie uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala się "Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Staszów na lata 2021-2025" stanowiący załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały.

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

§ 3. Traci moc 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.

§ 4. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Świętokrzyskiego.

Przewodniczący Rady Miejskiej
w Staszowie

Ireneusz Kwiecjasz

^[1] Zmiany wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz.U. z 2021 r., poz. 11 i poz. 1243.

**Załącznik Nr 1
do Uchwały Nr XLIX/400/2021
Rady Miejskiej w Staszowie
z dnia 20 sierpnia 2021 roku**

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

**Rozdział I
Wprowadzenie**

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Staszów na lata 2021-2025 określa kierunki działania Miasta i Gminy Staszów w zakresie gospodarowania zasobem mieszkaniowym w celu usprawnienia systemu zarządzania tym zasobem w latach 2021 - 2025. Ma na celu, poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy, co w konsekwencji przełoży się na polepszenie warunków mieszkaniowych. Ww. Program opracowany zostaje na okres pięciu lat, aby umożliwić wdrożenie wszystkich założeń Programu w kwestiach dotyczących zagadnień gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy.

Rozdział II

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

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 31.12.2020 r. - wchodzi 269 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni 10018,44 m², w tym:

- 101 lokali o łącznej powierzchni 4483,76 m² w budynkach stanowiących 100 % własności Gminy Staszów,
- 166 lokali o łącznej powierzchni 5534,68 m² w budynkach stanowiących współwłasność 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					
ROK	2021	2022	2023	2024	2025
Liczba lokali mieszkalnych	269	267	265	325 (w tym Mieszkania SIM SMS)	320 (w tym Mieszkania SIM SMS)

Tabela nr.1 Prognoza wielkości zasobu mieszkaniowego Miasta i Gminy Staszów na lata 2021-2025.

1.3. Prognozę wielkości zasobu mieszkaniowego oparto na następujących założeniach:

- sprzedaży lokali mieszkalnych na rzecz najemców,
- adaptację pomieszczeń o innym przeznaczeniu niż lokale mieszkalne (lokalne 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 Gminy Staszów obrazuje tabela nr 2 wg stanu na dzień 31.12.2020r.

	Liczba lokali w budynkach wybudowanych w poszczególnych latach				
	1900-1920	1921-1940	1941-1960	1961-1980	Powyżej 1980
Liczba lokali	26	15	9	24	29
Procentowy udział ilości lokali	25,24%	14,56%	8,74%	23,30%	28,16%
Razem	103				

Tabela nr 2. Struktura wiekowa lokali stanowiących własność Gminy Staszów.

Strukturę wiekową lokali w budynkach stanowiących współwłasność Gminy Staszów obrazuje tabela nr 3 wg stanu na dzień 31.12.2020r.

	Liczba lokali w budynkach wybudowanych w poszczególnych latach				
	1900-1920	1921-1940	1941-1960	1961-1980	Powyżej 1980
Liczba lokali	14	21	10	82	39
Procentowy udział ilości lokali	8,43%	12,65%	6,03%	49,40%	23,49%
Razem	166				

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 – 72,49 % lokali
- instalacja elektryczna – 100 % lokali
- instalacja gazowa – 54,65 % lokali
- instalacja wodno - kanalizacyjna – 96,28 % lokali
- łazienka i wc w obrębie mieszkania – 68,40 % lokali
- wc w obrębie mieszkania – 3,72 % 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 2020.1333 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
2021	Wartość ogółem	200.000
	w tym:	
	- opracowanie dokumentacji technicznej i koszty nadzoru,	10.000
	- wymiana pokrycia dachowego wraz z remontem kominów oraz wykonanie wentylacji wywiewnej w WC w budynku położonym w miejscowości Wiśniowa 108,	50.000
	- wymiana instalacji zimnej i ciepłej wody – I etap piwnice w budynku położonym w Staszowie przy ul. Jana Pawła II 17,	20.000
	- wykonanie instalacji gazowej wraz z instalacją centralnego ogrzewania oraz montażem dwufunkcyjnego kotła gazowego w lokalu nr 2 położonym w Staszowie przy ul. Krakowskiej 9a,	18.000
	- wymiana pokrycia dachowego wraz z remontem kominów budynku położonego w Staszowie przy ul. Kościelnej 5a,	60.000
	- remont stropu w lokalu położonym w Staszowie przy ul. Rynek 17/5, - sukcesywna wymiana stolarki budowlanej w zasobach gminy	20.000 22.000
2022	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)	140.000
2023	- docieplenie stropu, wykonanie izolacji pionowej ścian fundamentowych w budynku położonym w miejscowości Dobra 52 a	50.000
	Wartość ogółem	200.000
	w tym:	
	- opracowanie dokumentacji technicznej i koszty nadzoru	10.000
2024	- wykonanie elewacji budynku położonego w Staszowie przy ul. Szpitalnej 37 (dwie ściany)	150.000
	- wykonanie elewacji wraz z dociepleniem budynku położonego w Staszowie przy ul. Kościelnej 5a	40.000
	Wartość ogółem	200.000
2025	w tym:	
	- opracowanie dokumentacji technicznej i koszty nadzoru	10.000

2024	- wykonanie elewacji wraz z dociepleniem budynku położonego w miejscowości Sztombergi 54	60.000
	- wykonanie elewacji wraz z dociepleniem budynku położonego w Staszowie przy ul. Przejazdowej 10	60.000
	- malowanie klatki schodowej oraz remont łazienek w budynku położonym w Staszowie przy ul. Czystej 5	35.000
	- wymiana pokrycia dachowego oraz malowanie korytarza w budynku położonym w Staszowie przy ul. Szpitalnej 37B	35.000
2025	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 budynku położonego w Staszowie przy ul. Kolejowej 38	40.000
	- remont sześciu łazienek wraz z częściową wymianą pionów wodno-kanalizacyjnych w budynku położonym w Staszowie przy ul. Jana Pawła II 17,	30.000
	- wykonanie elewacji budynku położonego w Staszowie przy ul. Kościelnej 17 (ostania ściana),	25.000
	- wykonanie elewacji wraz z dociepleniem budynku położonego w Staszowie przy ul. Szpitalnej 37B,	30.000
	- wykonanie elewacji wraz z dociepleniem (dwie ściany) budynku położonego w Staszowie przy ul. Wschodniej 3	40.000

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 2021-2025 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.

Prognozę sprzedaży mieszkań sporządzono na podstawie liczby sprzedanych lokali w latach 2017-2020.

W latach 2017-2020 sprzedano 6 lokali. Średnio rocznie wpływa około 2-3 wnioski o wykup lokali mieszkalnych, zatem można uznać, że taka liczba zgłoszonych wniosków o wykup zajmowanych lokali uprawnia do planowania sprzedaży na poziomie około 2- 3 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 z zastrzeżeniem ust 4. poniżej.

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 przypadku najmu socjalnego nie może przekraczać 50% stawki czynszu obowiązującego w mieszkaniowym zasobie gminy. Dla stawki czynszu za najem socjalny nie stosuje się czynników obniżających i podwyższających wartość użytkową lokalu.

4. Obniżenie czynszu może nastąpić na wniosek najemcy tylko z tytułu jednego czynnika, w przypadku, gdy dochód za okres 3 miesięcy poprzedzających złożenie wniosku, przypadający na jednego członka gospodarstwa domowego w dniu rozpatrywania wniosku nie przekracza:

- 60% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,
- 40% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

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.

Zarządzanie mieszkaniowym zasobem gminy obejmuje w szczególności prowadzenie spraw związanych z najmem lokali mieszkalnych poprzez zawieranie umów najmu, pobieranie czynszu i innych opłat związanych

z najmem lokali, prowadzenie obsługi technicznej, eksploatacyjnej i finansowej zasobu mieszkaniowego, prowadzenie spraw remontowych, windykację należności gminnych, dotyczących zarządzanego zasobu oraz prowadzenie spraw o eksmisję z tego zasobu.

W ramach zarządzania wykonywane są również czynności zmierzające 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 2020.1333 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 2021-2025.

Podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2021-2025 są wpływy z tytułu najmu lokali mieszkalnych i użytkowych oraz środki budżetowe gminy.

W poszczególnych latach wpływy z tytułu najmu lokali mieszkalnych i użytkowych szacunkowo będą kształtować się na poziomie 444 000,00 zł rocznie.

Uzupełniające źródło finansowania mogą być środki uzyskane w ramach programów rządowych popierania budownictwa mieszkaniowego.

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 koszty 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
		2021	2022	2023	2024	2025	
1	Koszty bieżącej eksploatacji	282	290	297	306	312	1487
2	Koszty remontów oraz modernizacji lokali i budynków zasobu Gminy	155	200	200	200	100	855
3	Koszty zarządu i utrzymania nieruchomości wspólnych	460	465	472	478	482	2357
4	Nakłady inwestycyjne związane z adaptacją i budową lokali mieszkalnych	W zależności od pozyskanych środków zewnętrznych					-
5	Łącznie	897	955	969	984	894	4699

Tabela nr 5. Przewidywane koszty na utrzymanie mieszkaniowych zasobów Gminy w latach 2021– 2025.

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 przypadku remontów budynków i lokali, z którymi wiąże się konieczność przydzielenia lokalu zamiennego na czas remontu proponowany przez gminę lokal powinien znajdować się w tej samej lub pobliskiej miejscowości oraz spełniać inne określone Ustawą warunki lokalu zamiennego.

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.