

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Stąporków na lata 2012 – 2016.

WSTĘP Postanowienia ogólne

Przyjmuje się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Stąporków na lata 2012-2016.

Celem programu jest określenie kierunków działania Gminy Stąporków w zakresie gospodarowania zasobem mieszkaniowym, a w szczególności:

- zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej o niskich dochodach,
- poprawy jakości życia mieszkańców zamieszkujących w lokalach należących do zasobu gminy,
- poprawy stanu technicznego lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

Rozdział 1 Wielkość i stan zasobu mieszkaniowego gminy

§1. Mieszkaniowy zasób Gminy Stąporków stanowią lokale mieszkalne położone w budynkach stanowiących własność gminy jak również lokale będące własnością gminy w budynkach 25 wspólnot mieszkaniowych.

Wg stanu na dzień 31 grudnia 2011r. Gmina Stąporków jest właścicielem 231 lokali mieszkalnych, w tym 180 w budynkach wspólnot mieszkaniowych i 11 w użytkowaniu SP ZOZ Stąporków.

§2. Celem zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych rodzin o niskich dochodach, wydziela się w zasobie mieszkaniowym gminy budynki o obniżonym standardzie, nie w pełni wyposażone w instalacje infrastruktury technicznej, w których lokale przeznacza się na wynajem jako lokale socjalne.

Tabela 1.

L.p.	Wykaz budynków o obniżonym standardzie, w których znajdują się lokale socjalne.				
		Lokale mieszkalne	Powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych	Lokale socjalne	Powierzchnia użytkowa lokali socjalnych
1.	<i>Stąporków ul. 1 Maja 6</i>	8	294,00	2	64,41
2.	<i>Stąporków ul. 1 Maja 14</i>	7	310,20	1	59,70
3.	<i>Stąporków ul. 1 Maja 16</i>	3	168,00	3	168,00
4.	<i>Niektąń Wielki ul. Hubala 13</i>	9	396,00	3	72,00
5.	<i>Niektąń Wielki ul. Hubala 19</i>	10	447,00	3	139,00
		37	1615,20	12	503,11

§3. Lokale w/w budynkach, w których umowy najmu zawarte są na czas nieoznaczony po ich opróżnieniu przez dotychczasowych najemców, będą przedmiotem najmu jako lokale socjalne.

§4. Lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy w przeważającej części znajdują się w budynkach wielorodzinnych, część z nich w budynkach stanowiących współwłasność (wspólnoty mieszkaniowe). W większości są to budynki wybudowane w latach 50-tych. Stosowane w okresie ich budowy technologie oraz kilkudziesięcioletnie zaniedbania substancji mieszkaniowej wpłynęły niekorzystnie na stan techniczny zasobu mieszkaniowego. Czynniki mającymi istotny wpływ na stan techniczny budynku są: wiek budynku, rodzaj konstrukcji budynku, rodzaj i stan pokrycia dachowego, sposób podpiwniczenia i izolacji budynku, sposób utrzymania i użytkowania przez mieszkańców, w tym wzrost cen opłat niezależnych i stale wzrastające zadłużenie w opłatach czynszu, spowodowane wzrostem bezrobocia i ubożeniem społeczeństwa. Generalnie należy stwierdzić, iż z uwagi na wiek i brak w przeszłości przeprowadzania remontów, stan techniczny budynków jest na poziomie dostatecznym. Obecnie zasoby mieszkaniowe prawie w całości nie tylko wymagają prac remontowych służących utrzymaniu ich w dobrym stanie technicznym, ale również kompleksowych prac modernizacyjnych pozwalających na zdecydowaną, systematyczną poprawę ich wartości użytkowych. Jednakże dalsze utrzymanie lokali w dobrym stanie technicznym zależeć będzie od nakładów finansowych, w tym również gminy, która corocznie w budżecie zabezpiecza środki finansowe na utrzymanie własnych zasobów mieszkaniowych. Zakład Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Stąporkowie, utrzymuje zasoby mieszkaniowe wykonując remonty, przeprowadzając okresowe kontrole polegające na sprawdzeniu stanu sprawności technicznej i przydatności do użytkowania budynków wraz z przeglądami instalacji i urządzeń zgodnie z obowiązującymi normami, zapewniając bezpieczeństwo ludzi i mienia.

Rozdział 2

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

§5. Większość budynków zasobu mieszkaniowego wymaga kompleksowej modernizacji, ze względu na ich wiek, ogólny stan techniczny i konieczność dostosowania do obowiązujących przepisów techniczno-budowlanych.

Potrzeby w zakresie remontów budynków i lokali mieszkalnych ustalane są przez Zakład Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Stąporkowie w oparciu o wyniki corocznych przeglądów technicznych wykonywanych zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane (tj. Dz. U z 2010r. Nr 243, poz. 1623 z późn. zm.) ekspertyzy, nakazy instytucji zewnętrznych oraz wyniki systematycznej kontroli budynków dokonywanej przez osoby posiadające uprawnienia.

§6. Zakres najpilniejszych prac remontowych budynków i lokali stanowiących własność gminy planowanych do wykonania w latach 2012 do 2016, przedstawia tabela nr 2.

Tabela 2.

Lp.	Adres	Zakres remontów i modernizacji
1.	ul. 1 Maja 6 Stąporków	remont ściany północno–zachodniej, pomieszczeń przynależnych wejść do budynku, kominów, likwidacja piwnicy, wymiana instalacji elektrycznej, rynien oraz częściowa wymiana pokrycia dachowego,
2.	ul. 1 Maja 14 Stąporków	remont ściany południowo–zachodniej, wymiana uszkodzonych rynien, reperacja bali i desek szalunkowych ścian zewnętrznych, remont kominów, wykonanie izolacji przeciwwilgociowej fundamentów i ich naprawa, montaż wiatrówek na szczytach, częściowa wymiana podłóg drewnianych , uzupełnienia tynków wewnętrznych, wymiana stolarki okiennej i drzwiowej,
3.	ul. Hubala 13 Niekłań Wielki	remont konstrukcji dachu i stropu oraz reperacja pokrycia dachu z papy i deskowanie, remont kominów, zamontowanie rynien i rur spustowych, reperacja elewacji ścian, remont podłóg i tynków wewnętrznych, wymiana stolarki okiennej i drzwiowej, wymiana instalacji elektrycznej oświetleniowej, budowa szamba, podłączenie wody na zewnątrz budynku,
4.	ul. Hubala 19 Niekłań Wielki	remont kapitalny lokalu nr 5, remont pokrycia dachu z papy, remont kominów, montaż rynien i rur spustowych, remont podłóg, tynków i podsufitek, wykonanie ocieplenia stropów, reperacja elewacji ścian i schodów, wymianę stolarki okiennej i drzwiowej, wymiana instalacji elektrycznej i oświetleniowej, wykonanie szamba, doprowadzenie wody na zewnątrz budynku.

§7. Ze względu na stan techniczny budynek położony się przy ul. 1 Maja 16 w Stąporkowie przeznaczają się do rozbiórki.

§8. W budynkach wspólnot mieszkaniowych, w których znajdują się lokale stanowiące własność gminy potrzeby remontowe ustalane są przez zarządców tych budynków. Gmina Stąporków przekazuje zaliczki na fundusz remontowy zgodnie z uchwałami wspólnot mieszkaniowych.

Rozdział 3

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

§9. Celem strategicznym gminy jest prywatyzacja mieszkań. W celu zwiększenia stopnia zainteresowania najemców nabywaniem lokali komunalnych na własność stworzono korzystne warunki sprzyjające wykupowi mieszkań tj. wprowadzono bonifikatę w wysokości 95% przy jednorazowej wpłacie ceny oraz możliwość sprzedaży w systemie ratalnym.

Prowadzenie polityki prywatyzacji przynosi wymierne efekty finansowe dla budżetu gminy. W okresie obowiązywania niniejszego programu, celem dążenia do pełnej prywatyzacji przewiduje się sprzedaż lokali mieszkalnych przede wszystkim w budynkach, gdzie powstały wspólnoty mieszkaniowe. Wyłącza się ze sprzedaży na rzecz najemców lokale mieszkalne w budynkach wymienionych w tabeli nr 1.

§10. Pierwszeństwo nabycia lokalu w trybie bezprzetargowym przysługuje najemcy lokalu mieszkalnego, z którym umowa najmu zawarta jest na czas nieoznaczony.

§11. Przewiduje się plan sprzedaży lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Stąporków w latach 2012 - 2016

Tabela 3.

Plan sprzedaży lokali mieszkalnych w latach 2012 - 2016						
Lp.	Wyszczególnienie	Wydatki w kolejnych latach obowiązywania programu (w tys. zł)				
		2012	2013	2014	2015	2016
1.	Ilość lokali planowana do sprzedaży w kolejnych latach	40	35	25	20	20

§12. Argumentem przemawiającym za prywatyzacją, jest zwiększenie zainteresowania właścicieli lokali utrzymaniem budynku w należyтым stanie technicznym oraz większej dbałości o czystość i porządek, co spowoduje obniżenie kosztów utrzymania zasobów oraz będzie wpływać na poziom opłat za mieszkanie.

§13. Realizacja planowanej sprzedaży uzależniona będzie od przepisów regulujących zasady sprzedaży lokali z mieszkaniowego zasobu Gminy Stąporków, w tym zasad udzielania bonifikat przy sprzedaży lokali w trybie bezprzetargowym, ustalanych przez Radę Miejską w Stąporkowie.

Rozdział 4

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§14. Zadaniem polityki czynszowej gminy w latach 2012-2016 jest odpowiednie kształtowanie stawek czynszu za lokale mieszkalne tworzące mieszkaniowy zasób gminy, tak aby dążyć do samowystarczalności finansowej gospodarki mieszkaniowej. Wpływy z czynszów docelowo winny pokrywać koszty związane z bieżącym utrzymaniem mieszkaniowego zasobu gminy, obejmujące koszty eksploatacji, zarządu oraz bieżące naprawy i konserwację.

§15. Burmistrz w drodze zarządzenia ustala stawki czynszu za 1m² powierzchni użytkowej lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających ich wartość użytkową, a w szczególności takich jak;

1. położenie budynku (np. centrum, peryferie, zabudowa zwarta lub wolnostojąca),
2. położenie lokalu w budynku (np. kondygnacja, stopień nasłonecznienia lokalu),
3. wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stan,
4. ogólnego stanu technicznego budynku.

§16. Burmistrz może dokonywać podwyżek czynszu za używanie lokalu z zachowaniem zasad i terminów określonych przepisami ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (tekst jednolity Dz. U. z 2005r. Nr 31 poz. 266 z późn.zm.).

§17. Czynsz za najem lokalu socjalnego i pomieszczenia tymczasowego nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.

§18. Na podstawie z art. 7 ust.2 ustawy z dnia 24 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego (j.t. Dz. U. z 2005r. Nr 31, poz. 266 ze zm.) na wniosek najemcy o niskich dochodach burmistrz może dokonać obniżki wysokości czynszu naliczonego za zajmowany lokal według obowiązujących stawek pod warunkiem, że wysokość czynszu w zasobach mieszkaniowych gminy wyniesie 3% wartości odtworzeniowej lokalu. Wprowadzone ograniczenie jest uwarunkowane tym, że obecnie obowiązująca stawka czynszu nie przekracza 3% wartości odtworzeniowej i jest bardzo niska w stosunku do istniejących potrzeb związanych z kosztami utrzymania starzejących się zasobów mieszkaniowych.

§19. W przypadku gdy najwyższa stawka czynszu za 1m² powierzchni użytkowej lokalu osiągnie poziom 3% wartości odtworzeniowej lub wyższy, ustala się następujące progi dochodowe gospodarstw domowych uprawniające do obniżki czynszu:

Tabela 4.

Progi dochodowe uprawniające do obniżki w przypadku podniesienia czynszu do poziomu 3% i więcej		
Lp.	Dochód na 1 osobę w gospodarstwie domowym	Wysokość obniżki czynszu
1.	od 0% - do 59,99% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym	40 %
2.	od 60% - do 79,99% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym	30 %
3.	od 80% - do 90% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym	20 %
4.	od 0% - do 119,99% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym	50 %
5.	od 120% - do 149,99% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym	40 %
6.	od 150% - do 170% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym	30 %

§20. Stawka czynszu po zastosowaniu obniżki nie może być niższa niż stawka czynszu za lokal socjalny.

§21. Obniżki czynszu nie będą stosowane wobec osób pobierających dodatek mieszkaniowy.

Rozdział 5

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

§22. Zarządzenie lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy definiuje się jako podejmowanie wszelkich decyzji i dokonywanie wszelkich czynności mających na celu zapewnienie właściwej gospodarki ekonomiczno-finansowej nieruchomości oraz zapewnienie bezpieczeństwa użytkowania nieruchomością, jak również czynności zmierzających do utrzymania nieruchomości w stanie nie pogorszonym zgodnie z jej przeznaczeniem oraz uzasadnionego inwestowania w nieruchomość.

§23. Czynności związane z zarządzaniem mieszkaniowym zasobem gminy sprawuje Zakład Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Stąporkowie, będący jednostką organizacyjną Gminy Stąporków. Zarządzanie prowadzone jest zgodnie z ustawą z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2001r. nr 142, poz. 1591 ze zm.), ustawą z dnia 26 listopada 1998 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2005r. nr 249, poz. 2104 ze zm.), ustawą z dnia 23 kwietnia 1964 r. - Kodeks cywilny (tj. Dz. U. z 2000r. Nr 98, poz. 1071 ze zm.), ustawą z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali (tj. Dz. U z 2000r. Nr 80, poz. 903 ze zm.), ustawą z dnia 24 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego (tj. Dz. U. z 2005r. Nr 31, poz.266 ze zm.).

§24. Istotnym celem polityki mieszkaniowej jest prowadzenie racjonalnej gospodarki mieszkaniowym zasobem gminy i utrzymanie budynków w należyтым stanie technicznym. Przewiduje się powiększanie zasobu mieszkaniowego poprzez budowę nowych budynków.

Rozdział 6

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej

§25. Podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej są wpływy z czynszów za najem lokali mieszkalnych oraz zaliczki na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną. Przewiduje się inne źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w postaci dopuszczalnych prawem form pozyskiwania środków np. funduszy unijnych.

§26. Wydatki na pokrycie kosztów zarządu budynków i lokali komunalnych obejmują w szczególności:

1. wydatki na remonty i bieżącą konserwację,
2. opłaty za dostawę energii elektrycznej i ciepłej, wody – w części dotyczącej nieruchomości wspólnego użytku,
3. ubezpieczenia, podatki i inne opłaty publicznoprawne,
4. wydatki na utrzymanie porządku i czystości, opłaty za usługi kominiarskie, sanitarne i inne związane z utrzymaniem w sprawności technicznej i użytkowej instalacji i urządzeń budynku,
5. koszty administrowania i wynagrodzenia zarządcy.

§27. Środki na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną oraz wpłaty na fundusz remontowy we wspólnotach z udziałem gminy wynikać będą z uchwał właścicieli lokali. Gmina obowiązana będzie planować środki na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną w wysokości proporcjonalnej do jej udziału w częściach wspólnych

Rozdział 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

§28. Wysokość wydatków związanych z utrzymaniem mieszkaniowego zasobu gminy uwarunkowana jest wielkością wniesionych opłat czynszowych, zaliczek oraz pozyskanych środków.

Wysokość wydatków w kolejnych latach obowiązywania programu 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 przedstawia tabela nr 5.

Tabela 5.

Plan wydatków						
Lp.	Wyszczególnienie	Wydatki w kolejnych latach obowiązywania programu (w tys. zł)				
		2012	2013	2014	2015	2016
1.	Koszty bieżące eksploatacji	79.478	64.116	54.518	52.693	41.893
2.	Koszty remontów i koszty modernizacji lokali i budynków	99.348	80.148	68.148	58.548	46.548
3.	Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi	59.608	48.088	40.888	38.056	30.256
4.	Wydatki inwestycyjne	50.000	500.000	500.000	300.000	300.000

Rozdział 8

**Podejmowane działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację
gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy**

§29. W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, gmina może:

1. dokonywać zamian lokali mieszkalnych w obrębie mieszkaniowego zasobu gminy, z lokalami w budynkach Spółdzielni Mieszkaniowej, z lokalami znajdującymi się w innych zasobach, na wniosek najemców lokali po uzyskaniu zgody właścicieli lub zarządców budynków,

2. pozyskiwać lokale socjalne poprzez zamianę mieszkań w obrębie mieszkaniowego zasobu gminy,

3. dokonywać sprzedaży lokali mieszkalnych z przyznaniem pierwszeństwa w nabyciu lokali ich najemcom, szczególnie w budynkach, w których powstały wspólnoty mieszkaniowe. W przypadku nie skorzystania z pierwszeństwa w nabyciu zaoferowanego lokalu ma zastosowanie art. 21 ust 4 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego (tj. Dz. U. z 2005r. Nr 31, poz.266 ze zm.).

4. Budowa zasobu mieszkaniowego gminy celem zabezpieczenia lokali dla osób:

a) pozbawionych mieszkania wskutek klęski żywiołowej, katastrofy, pożaru lub innych zdarzeń losowych,

b) uprawnionych do otrzymania lokalu socjalnego na mocy prawomocnego wyroku sądowego,

c) o niskich dochodach, znajdujących się w trudnej sytuacji mieszkaniowej.