

Uchwała Nr L/224/2006
Rady Miejskiej w Stąporkowie
z dnia 20 października 2006 r.

w sprawie uchwalenia **Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Stąporków na lata 2007-2011.**


Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 6 i 15, art. 40 ust. 1, art. 41 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity - Dz.U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591, Dz.U. z 2002r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz. 1806, z 2003r. Nr 80, poz. 717 i Nr 162, poz. 1568, Dz.U z 2004r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203, Nr 167, poz. 1759, z 2005r. Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1457, z 2006r. Nr 17, poz. 128), oraz art. 21 ust.1 pkt 1 i ust.2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (jednolity tekst Dz. U. z 2005r. Nr 31, poz. 266, z 2006r. Nr 86, poz. 602) Rada Miejska u c h w a l a, co następuje:

§1. Uchwala się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Stąporków”. Program ten stanowi załącznik do niniejszej uchwały.

§2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Stąporkowa.

§3. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Świętokrzyskiego i wchodzi w życie z dniem 1 stycznia 2007r.

Przewodniczący Rady Miejskiej
Stanisław Pietras



Uzasadnienie

do uchwały Rady Miejskiej w Stąporkowie w sprawie uchwalenia Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Stąporków na lata 2007 – 2011.

Zgodnie z art. 21 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (Dz.U z 2005r. Nr 31, poz.266 ze zm.) rada gminy uchwała wieloletnie programy gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

Uchwała Nr XXXI/229/2002 Rady Miejskiej w Stąporkowie z dnia 28 lutego 2002r. w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy obejmowała lata 2002r. - 2006r, wobec czego został opracowany projekt uchwały na lata 2007-2011.

**Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem
gminy Stąporków na lata 2007 – 2011.**

Rozdział 1

Wielkość i stan zasobu mieszkaniowego gminy

§1. Mieszkaniowy zasób Gminy Stąporków stanowią lokale mieszkalne znajdujące się zarówno w budynkach będących własnością gminy jak również w budynkach, w których gmina jest jednym ze współwłaścicieli – wspólnoty mieszkaniowe. Gmina Stąporków jest właścicielem 361 lokali mieszkalnych znajdujących się w 37 budynkach położonych na terenie miasta i gminy Stąporków. Wyodrębniona została własność 247 lokali mieszkalnych na rzecz dotychczasowych najemców oraz osób, które nabyły lokale w drodze przetargu, powstały 23 wspólnoty mieszkaniowe.

Zasób mieszkaniowy gminy

Lp.	A d r e s			Ilość lokali mieszkalnych	Powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych w m ²
1.	Stąporków	ul. M. Konopnickiej	1	13	558,00
2.	Stąporków	ul. M. Konopnickiej	3	18	809,80
3.	Stąporków	ul. A. Mickiewicza	1	5	238,20
4.	Stąporków	ul. A. Mickiewicza	2	16	748,80
5.	Stąporków	ul. A. Mickiewicza	4	21	926,40
6.	Stąporków	ul. Pl. Wolności	2	8	390,20
7.	Stąporków	ul. Pl. Wolności	3	7	310,10
8.	Stąporków	ul. Pl. Wolności	4	10	461,60
9.	Stąporków	ul. Pl. Wolności	5	5	236,20
10.	Stąporków	ul. Pl. Wolności	6	8	369,30
11.	Stąporków	ul. Pl. Wolności	7	8	339,90
12.	Stąporków	ul. Pl. Wolności	8	15	645,90
13.	Stąporków	ul. Pl. Wolności	9	13	623,70
14.	Stąporków	ul. Pl. Wolności	10	10	469,00
15.	Stąporków	ul. Pl. Wolności	11	12	567,60
16.	Stąporków	ul. Pl. Wolności	12	12	567,10
17.	Stąporków	ul. Wł. Reymonta	6	8	359,60
18.	Stąporków	ul. J. Słowackiego	3	15	755,64
19.	Stąporków	ul. J. Słowackiego	7	14	620,12
20.	Stąporków	ul. J. Słowackiego	9	16	584,70
21.	Stąporków	ul. J. Słowackiego	11	15	614,94
22.	Stąporków	ul. Żeromskiego	2	10	412,00
23.	Stąporków	ul. Żeromskiego	5	11	458,10
24.	Stąporków	ul. Górnicza	5	7	206,00
25.	Stąporków	ul.1 Maja	6	8	294,00
26.	Stąporków	ul.1 Maja	14	7	310,20
27.	Stąporków	ul.1 Maja	16	3	168,00
28.	Stąporków	ul. Żeromskiego	4	16	688,00
29.	Stąporków	ul. Żeromskiego	6	16	688,00
30.	Błaszaków		1	4	227,30
31.	Gosań		33	1	37,00
32.	Gosań		47	1	36,44
33.	Gosań		86	1	44,64
34.	Krasna		60	3	171,90
35.	Niekłań Wielki	ul. Hubala	2	4	279,80
36.	Niekłań Wielki	ul. Hubala	13	9	396,00
37.	Niekłań Wielki	ul. Hubala	19	11	440,00
Razem:				361	16054,18

§2. W mieszkaniowym zasobie, o którym mowa w §1 wydzielono lokale o obniżonym standardzie nie w pełni wyposażone w instalacje infrastruktury technicznej, które przeznaczono na wynajem jako lokale socjalne.

Wykaz budynków w, których znajdują się lokale socjalne

Lp.	Adres	Gmina		
		Pow. uż. l.m. w m ²	Lokale mieszkalne	Izby
1.	Stąporków ul. Górnicza 5	206,00	7	10
2.	Stąporków ul. 1 Maja 6	294,00	8	15
3.	Stąporków ul. 1 Maja 14	310,20	7	17
4.	Stąporków ul. 1 Maja 16	168,00	3	6
6.	Nieklan Wielki ul. Hubala 13	396,00	9	20
7.	Nieklan Wielki ul. Hubala 19	440,00	11	24
		1814,20	45	92

§3. Lokale w/w budynkach, w których umowy najmu zawarte są na czas nieokreślony, 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, a 80% budynków ma więcej niż 50 lat. Stosowane w okresie ich budowy technologie oraz kilkudziesięcioletnie zaniedbania substancji mieszkaniowej miały niekorzystny wpływ na stan techniczny zasobu mieszkaniowego, który dzisiaj nie prezentuje się najlepiej. Generalnie należy stwierdzić, iż z uwagi na wiek i brak w przeszłości przeprowadzania remontów, stan techniczny budynków jest na poziomie dostatecznym. Czynnikiem, które w znacznym stopniu wpływają na utrzymanie zasobów mieszkaniowych jest wzrost cen opłat niezależnych i stale wzrastające zadłużenie w opłatach czynszu, spowodowane wzrostem bezrobocia i zubożeniem społeczeństwa. 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 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. Zarządca Zakład Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Stąporkowie utrzymuje zasoby mieszkaniowe w stanie nie pogorszonym wykonując remonty, przeglądy 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 modernizacji, ze względu na ich wiek, ogólny stan techniczny i konieczność dostosowania do obowiązujących przepisów techniczno-budowlanych. W pierwszej kolejności będą realizowane zadania mające na celu naprawę, remonty, modernizację, wymianę stolarki okiennej i drzwiowej oraz inne działania zmierzające do utrzymania zasobów w stanie nie pogorszonym, a w szczególności utrzymanie sprawnych instalacji elektrycznych, centralnego ogrzewania, odgromowych oraz przewodów kominowych.

§6. Zakres najpilniejszych prac remontowych budynków i lokali stanowiących własność gminy planowanych do wykonania w latach 2007 do 2011.

Lp.	Adres	Zakres remontów i modernizacji
1.	ul. 1 Maja 14 Stąporków	remont pokrycia papowego całego budynku, remont kominów, uzupełnienie rynien i rur spustowych, oszalowania ścian zewnętrznych i ganków, częściowa wymiana podłóg drewnianych, wymiana stolarki okiennej i drzwiowej,
2.	ul. 1 Maja 16 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. Zgodnie z oceną stanu technicznego budynek znajdujący się przy ul. Górniczej 5 w Stąporkowie przeznacza się do rozbiórki, po zabezpieczeniu lokali dotychczasowym najemcom.

§8. W budynkach wspólnot mieszkaniowych, w których znajdują się lokale gminy przewiduje się wykonanie:

- 1) naprawy elewacji i pomieszczeń wspólnych,
- 2) systematycznej wymiany zużytych wewnętrznych instalacji wodno-kanalizacyjnych,
- 3) wymiany pokryć dachowych /eternitowych/,
- 4) remontu i modernizacji instalacji kominowych wraz z naprawą kominów, docieplenia stropów nad ostatnią kondygnacją.

§9. Zarządca zasobów mieszkaniowych przedkłada burmistrzowi plan remontów i modernizacji budynków wspólnot mieszkaniowych planowanych do wykonania w danym roku, celem zabezpieczenia w budżecie gminy środków finansowych zgodnie z posiadanymi udziałami gminy.

Rozdział 3

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

§10. 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 80% przy jednorazowej wpłacie ceny oraz umożliwiono zapłatę w ratach. Prowadzenie polityki prywatyzacji przynosi wymierne efekty finansowe dla budżetu gminy. W okresie obowiązywania niniejszego programu przewiduje się sprzedaż lokali mieszkalnych przede wszystkim w budynkach, gdzie powstały wspólnoty mieszkaniowe.

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

§12. Przewiduje się plan sprzedaży lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Stąporków, w poszczególnych latach obowiązywania programu.

Plan sprzedaży w latach 2007 do 2011.							
Lp.	Wyszczególnienie	2007	2008	2009	2010	2011	Uwagi
1.	Ilość lokali planowana do sprzedaży w kolejnych latach	25	20	20	20	20	

§13. Dalszy wzrost prywatyzacji będzie postępował w wypadku gdy:

- 1) relacje pomiędzy zaliczkami mieszkaniowymi i opłatami czynszowymi będą preferowały właścicieli lokali,
- 2) zasób mieszkaniowy będzie systematycznie modernizowany i remontowany, co przyczyni się do wzrostu standardu posiadanych budynków.

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

Rozdział 4

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§15. Zadaniem polityki czynszowej gminy w latach 2007-2011 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.

§16. Burmistrz 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.

§17. 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 (jednolity tekst Dz. U. z 2005r. Nr 31 poz. 266 ze zm.).

§18. Czynsz za najem lokalu socjalnego nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.

§19. 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 1% wartości odtworzeniowej i jest zbyt niska w stosunku do istniejących potrzeb związanych z kosztami utrzymania starzejących się zasobów mieszkaniowych.

Rozdział 5

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

§20. Zarządzanie 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 (j.t. 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 (j.t. Dz. U. z 2000r. Nr 98, poz. 1071 ze zm.), ustawą z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali (j.t. 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 (j.t. Dz. U. z 2005r. Nr 31, poz.266 ze zm.).

§21. Istotnym celem polityki mieszkaniowej gminy jest poprawa wykorzystania i prowadzenie racjonalnej gospodarki mieszkaniowym zasobem gminy i utrzymanie budynków w należyтым stanie technicznym. Przewiduje się powiększanie zasobu mieszkaniowego poprzez nadbudowę istniejących budynków, adaptację na cele mieszkalne budynków będących w zasobach gminy oraz budowę budynków.

Rozdział 6

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej

§22. Podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej są wpływy z czynszów za najem lokali mieszkalnych oraz zaliczki na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną. Dodatkowym źródłem są dochody z najmu lokali użytkowych, które w całości przeznacza się na wydatki związane z gospodarką mieszkaniową a w szczególności: nieściągalne zadłużenie najemców oraz udział w kosztach remontów nieruchomości wspólnej w zakresie ustalonym przez wspólnoty mieszkaniowe. Przewiduje się inne źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w postaci dopuszczalnych prawem form pozyskiwania środków np. funduszy unijnych.

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

- a) wydatki na remonty i bieżącą konserwację,
- b) opłaty za dostawę energii elektrycznej i ciepłej, wody – w części dotyczącej nieruchomości wspólnego użytku i inne urządzenia,
- c) ubezpieczenia, podatki i inne opłaty publicznoprawne,
- d) 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,
- e) koszty administrowania i wynagrodzenia zarządcy.

§24. 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

§25. 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, koszt zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także wydatki inwestycyjne.

P l a n w y d a t k ó w						
L.p	Wyszczególnienie	Wydatki w kolejnych latach obowiązywania programu (w tys. zł)				
		2007	2008	2009	2010	2011
1.	Koszty bieżące eksploatacji	130,7	156,8	188,2	225,8	271,0
2.	Koszty remontów i koszty modernizacji lokali i budynków	81,7	98,0	117,6	141,1	169,3
3.	Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi	60,3	66,3	72,9	80,2	88,2
4.	Wydatki inwestycyjne	60,0	200,0	200,0	300,0	300,0
Wydatki ogółem		332,7	521,1	578,7	747,1	828,5

Rozdział 8

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

§26. 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,
4. przeznaczać do adaptacji na cele mieszkalne budynki stanowiące własność gminy,
5. przejmować od dłużników gminy zabudowane nieruchomości i adaptować je na cele mieszkalne,
6. przeznaczać środki z najmu lokali użytkowych na gospodarkę mieszkaniową.