

**UCHWAŁA NR XXXV/218/2017
RADY MIEJSKIEJ W STĄPORKOWIE**

z dnia 26 maja 2017 r.

**w sprawie uchwalenia „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy
Stąporków na lata 2017-2021”**

Na podstawie art.18 ust.2 pkt 6 i 15, art.40 ust.1, art.41 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016, poz. 446 z późn. zm.) 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(t. j. Dz. U. z 2016, poz. 1610 z późn. zm.) Rada Miejska uchwała, co następuje:

§ 1. Uchwała się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Stąporków na lata 2017 - 2021". 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 powzięcia.

Przewodniczący Rady
Miejskiej

Jacek Kołodziej

Uzasadnienie

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 2016 r. , poz.1610) rada gminy uchwała wieloletnie programy gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy. Uchwała Nr XVIII/185/2012 Rady Miejskiej w Stąporkowie z dnia 30 marca 2012r.w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Stąporków obejmowała lata 2012-2016, wobec czego został opracowany projekt uchwały na lata 2017-2021.

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Stąporków na lata 2017 – 2021.

Postanowienia ogólne

Przyjmuje się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Stąporków na lata 2017-2021.

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 i standardu lokali 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 23 wspólnot mieszkaniowych.

Na dzień 31.03.2017r. Gmina Stąporków jest właścicielem 118 lokali mieszkalnych, w tym 69 w budynkach wspólnot mieszkaniowych, 28 lokali w budynkach stanowiących odrębną własność gminy, 14 lokali socjalnych i 7 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 przeznaczają się na wynajem jako lokale socjalne.

Tabela 1.

Lp.	Wykaz budynków o obniżonym standardzie, w których znajdują się lokale socjalne.	Ilość lokali	Powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych	W tym :	
				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>Niekłań Wielki ul. Hubala 13</i>	10	409,70	4	107,00
4.	<i>Niekłań Wielki ul. Hubala 19</i>	10	447,00	2	84,00
		35	1460,90	9	315,10

§ 3. Celem podjęcia działań zmierzających do powiększenia liczby lokali socjalnych oraz pomieszczeń tymczasowych lokale w w/w budynkach zwolnione przez dotychczasowych najemców przeznaczone będą na lokale socjalne lub pomieszczenia tymczasowe.

§ 4. W 2017 roku zostało oddanych do użytkowania 5 lokali socjalnych o łącznej powierzchni użytkowej 163,72 m² usytuowanych w budynku Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. Plac Wolności 7 w Stąporkowie, który jest w pełni wyposażony w urządzenia infrastruktury technicznej.

§ 5. 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. Zakład Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Stąporkowie – zakład budżetowy, 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 i przepisami, 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

§ 6. Potrzeby w zakresie remontów nieruchomości stanowiących własność i współwłasność Gminy ustalane są przez Zakład Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Stąporkowie- zakład budżetowy w oparciu o wyniki corocznych przeglądów stanu technicznego budynków. Zakres prac, jakie wynikają ze stanu technicznego budynków wykonywany będzie w oparciu o protokoły okresowych kontroli oraz w celu usunięcia awarii zgłaszanych przez lokatorów. Zakres prac we wspólnotach mieszkaniowych z udziałem gminy wykonywany będzie zgodnie z treścią uchwał podejmowanych na zebraniach właścicieli.

§ 7. Planowane do wykonania w latach 2017-2021 prace remontowe budynków i lokali stanowiących w 100% własność gminy przedstawia tabela nr 2.

Tabela 2.

Lp.	Adres	Zakres remontów i modernizacji
1.	ul. 1 Maja 6 Stąporków	Wymiana częściowa okien i drzwi, remont ścian zewnętrznych, wymiana częściowa rynien, wymiana wewnętrznej instalacji elektrycznej, wykonanie szamba i instalacji wodno-kanalizacyjnej, rozbiórka budynku piwnicznego.
2.	ul. 1 Maja 14 Stąporków	Wykonanie remontu kominów, wymiana pokrycia dachowego, wymiana częściowa rynien, reparacja i malowanie ścian zewnętrznych, częściowa wymiana stolarki okiennej i drzwiowej.
3.	ul. Hubala 13 Niekłań Wielki	Wymiana częściowa stolarki okiennej i drzwiowej, częściowa wymiana wewnętrznej instalacji elektrycznej, reparacja elewacji ścian podmurówki i nadziemna, remont tynków wewnętrznych na klatkach schodowych, remont stropów.
4.	ul. Hubala 19 Niekłań Wielki	Remont konstrukcji i pokrycia dachu, remont kominów, remont stropów, montaż rynien i rur spustowych, dokończenie wymiany stolarki okiennej. Z uwagi na zły stan elewacji budynku zalecane

		wykonanie docieplenia ścian budynku. Kapitalny remont mieszkania nr 9, wykonanie szamba i instalacji wodno-kanalizacyjnej, reperacja schodów wewnętrznych i ścian klatek schodowych. Należy rozważyć wyłączenie budynku z eksploatacji z uwagi na bardzo szeroki zakres niezbędnych remontów.
--	--	---

Źródło danych: informacja z Zakładu Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Stąporkowie

§ 8. Ze względu na stan techniczny budynek położony w Odrowążu przy ul. Szklonej 25 został przeznaczony do rozbiórki.

§ 9. W budynkach wspólnot mieszkaniowych, w których znajdują się lokale stanowiące własność gminy potrzeby remontowe części wspólnych są finansowane ze środków funduszu remontowego utworzonego uchwałą wspólnoty mieszkaniowej.

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 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.

§ 11. Ilość lokali przeznaczonych do sprzedaży w kolejnych latach określa się na podstawie wniosków lub deklaracji najemców stale zamieszkujących w tych lokalach.

§ 12. Przewiduje się plan sprzedaży lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Stąporków w latach 2017- 2021.

Tabela 3.

Plan sprzedaży lokali mieszkalnych w latach 2017 - 2021						
Lp.	Wyszczególnienie	2017	2018	2019	2020	2021
1.	Ilość lokali planowana do sprzedaży w kolejnych latach	10	10	8	6	6

§ 13. 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.

§ 14. 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

§ 15 Zadaniem polityki czynszowej gminy w latach 2017-2021 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 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. wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stan,
2. 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 (tekst jednolity Dz. U. z 2016 r. Nr 31 poz. 1610).

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

§ 19. Zgodnie z przepisami ustawy z dnia 24 czerwca 2001r o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego (j. t. Dz. U. z 2016r. Nr 31, poz. 1610) 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 zasobów mieszkaniowych.

§ 20. 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	30 %

	wieloosobowym	
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 %

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

§ 22. 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.

§ 23. 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 niepogorszonym zgodnie z jej przeznaczeniem oraz uzasadnionego inwestowania w nieruchomość.

§ 24. Czynności związane z zarządzaniem mieszkaniowym zasobem gminy sprawuje Zakład Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Stąporkowie, będący samorządowym zakładem budżetowym.

§ 25. Istotnym celem polityki mieszkaniowej jest prowadzenie racjonalnej gospodarki mieszkaniowym zasobem gminy i utrzymanie budynków w należytym stanie technicznym.

Rozdział 6

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej

§ 26. 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

§ 27. 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.

§ 28. 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

§ 29. 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)				
		2017	2018	2019	2020	2021
1.	Koszty bieżące eksploatacji	24 955	25 000	25 000	25 000	25 000
2.	Koszty remontów i koszty modernizacji lokali i budynków	57 424	57 424	58 624	59 624	60 624
3.	Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi	30 261	30 261	29 260	29 260	29 260
4.	Wydatki inwestycyjne	30 000	250.000	280.000	300.000	350.000

Źródło danych: informacja z Zakładu Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Stąporkowie

Rozdział 8

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

§ 30. 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 z dnia 21.06.2001r o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego (tj. Dz. U. z 2016r., poz. 1610).

§ 31. Przewiduje się powiększanie zasobu mieszkaniowego o 12 lokali socjalnych, poprzez przebudowę i adaptację budynku szkoły podstawowej w Hucisku na budynek wielofunkcyjny z mieszkaniami socjalnymi.