

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W CHĘCINACH

Druk Nr 18

z dnia 2022 r.

w sprawie uchwalenia "Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Chęciny na lata 2022-2027"

Rada Miejska w Chęcinach działając na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 i art. 40 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1372; zm.: Dz. U. z 2021 r. poz. 1834) w związku z art. 21 ust. 1 pkt. 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu Cywilnego (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 172) **uchwała** co następuje:

§ 1.

Uchwała się "Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Chęciny na lata 2022-2027" stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej Uchwały.

§ 2.

Wykonanie Uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy i Miasta Chęciny.

§ 3.

Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Świętokrzyskiego.

§ 4.

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

KONRAD KOKOWSKI
ADWOKAT



WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY CHĘCINY NA LATA 2022-2027

Rozdział 1. Postanowienia ogólne

1. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Chęciny na lata 2022-2027 jest dokumentem strategicznym, określającym zasady oraz cele prowadzonej przez gminę polityki mieszkaniowej.

Opracowanie niniejszego dokumentu wynika bezpośrednio z delegacji, zawartej w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego i stanowi kontynuację polityki mieszkaniowej, której założenia przedstawione zostały w poprzednich programach i która na ich podstawie była wdrażana.

Stosownie do zapisów powyższej ustawy, do zadań własnych gminy należy tworzenie warunków do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych zwłaszcza najbardziej potrzebujących członków wspólnoty samorządowej.

Celem Programu jest wdrożenie racjonalnej polityki gospodarowania zasobem mieszkaniowym prowadzącej do:

- 1) zwiększenia możliwości zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych osób zakwalifikowanych do udzielenia tej pomocy, w szczególności oczekujących na wynajęcie lokali socjalnych i zamiennych;
- 2) sukcesywnej poprawy stanu technicznego mieszkaniowego zasobu miasta poprzez prowadzenie świadomej polityki remontowej określonej na podstawie rzeczywistych potrzeb remontów i modernizacji zasobu mieszkaniowego oraz planów remontów na kolejne lata;
- 3) zwiększenie standardu i efektywności zarządzania zasobem;
- 4) racjonalne gospodarowanie zasobem, obejmującej m.in. zamiany lokali, scalanie, sprzedaż ostatnich lokali gminnych w budynkach wspólnotowych;
- 5) kształtowanie zasad polityki czynszowej tak, aby wpływy z czynszu pokrywały wydatki związane z utrzymaniem mieszkaniowego zasobu gminy.

Założenia programu nie naruszają autonomii poszczególnych budżetów rocznych w latach, które są objęte programem. Realizacja założeń planistycznych zależna będzie od konstrukcji poszczególnych budżetów rocznych i to może być powodem powstawania odchyłeń od ustaleń zawartych w niniejszym dokumencie. Wszelkie dane dotyczące wysokości nakładów finansowych mają charakter szacunkowy i wstępny. O ostatecznej wysokości decydować będzie dokumentacja projektowa oraz ceny ustalone w ewentualnych przyszłych postępowaniach o udzielenie zamówień na usługi budowlane.

Ogólnym założeniem niniejszego programu jest stworzenie warunków do optymalnego wykorzystania istniejących oraz nowo pozyskanych zasobów mieszkaniowych. Istotną funkcją tego programu jest również kompleksowa i wielopłaszczyznowa informacja o istniejącym zasobie mieszkaniowym gminy.

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Chęciny, zwany dalej „programem”, stanowi formalną podstawę realizacji zadania własnego gminy w zakresie tworzenia warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej Gminy Chęciny.

2. Ilekroć w niniejszym programie jest mowa o:

- 1) mieście lub gminie – należy przez to rozumieć Gminę i Miasto Chęciny,
- 2) Burmistrzu – należy przez to rozumieć Burmistrza Gminy i Miasta Chęciny,
- 3) gminnym zasobem mieszkaniowym – należy przez to rozumieć lokale stanowiące własność Gminy Chęciny oraz lokale pozostające w posiadaniu samoistnym Gminy,
- 4) wynajmującym - należy przez to rozumieć Zakład Gospodarki Komunalnej w Chęcinach,

5) ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 611; zm.: Dz. U. z 2021 r. poz. 11 i poz. 1243).

3. Program zawiera zasady tworzenia i wdrażania długookresowej strategii dotyczącej gospodarowania zasobem, a jednocześnie daje podstawę Burmistrzowi do podejmowania bezpośrednich, bieżących decyzji operacyjnych.

4. Ustala się następujące podstawowe założenia programu:

- 1) przewiduje się dalszą sprzedaż lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Chęciny w celu racjonalnego gospodarowania zasobem mieszkaniowym,
- 2) Gmina w okresie objętym programem będzie zaspokajać potrzeby mieszkaniowe wspólnoty samorządowej w oparciu o istniejący zasób mieszkaniowy,
- 3) likwidację lokali mieszkalnych w budynkach przeznaczonych na inne cele niż mieszkalne.

Rozdział 2.

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

1. Mieszkaniowy zasób Gminy Chęciny według stanu na dzień 17 września 2021 roku stanowi 88 lokali o łącznej powierzchni użytkowej 3058,39 m², usytuowanych w 15 budynkach, zgodnie z poniższą tabelą (Tab. Nr 1)

L.P.	Adres	Powierzchnia m ²	Budynek	Wyposażenie	Ogólny stan techniczny
Chęciny, Pl. 2 Czerwca 1					
1	1/1	30	Budynek mieszkalny	sieć wod - kan doprowadzona do mieszkań, ogrzewanie indywidualne	Dobry
2	1/2	50			
3	1/3	24,92			
4	1/4	22			
5	1/5	57			
6	1/6	29			
Chęciny, Pl. 2 Czerwca 20 i 21					
7	20/1	19,62	Budynek mieszkalno-usługowy	sieć wod - kan doprowadzona do mieszkań, ogrzewanie indywidualne	Dobry
8	20/2	31			
9	20/3	57,26			
10	20/4	29			
11	20/5	25,99			
12	21	40			
Chęciny, ul. Małogoska 13					
13	13/1	65	Budynek administracyjno-mieszkalny	sieć wod - kan doprowadzona do mieszkań, ogrzewanie indywidualne	Dobry
14	13/2	61			
15	13/3	36,5			
Łukowa 17					
16	17	55	Budynek usługowo-mieszkalny	Woda doprowadzona do budynku, szambo, ogrzewanie indywidualne	Dobry
Łukowa 105					

17	105	27,2	Budynek usługowo-mieszkalny	Woda doprowadzona do budynku, szambo, ogrzewanie indywidualne	Dobry
Wolica, ul. Górna 2					
18	2	88	Budynek mieszkalny	Woda doprowadzona do budynku, szambo, ogrzewanie indywidualne	Dostateczny
19	2/1	60,7			
Wolica, ul. Górna 2a					
20	2a	64	Budynek mieszkalny	Woda doprowadzona do budynku, szambo, ogrzewanie indywidualne	Dostateczny
21	2a/2	59,7			
Czerwona Góra 8					
22	8/1,2	20,35	Budynek mieszkalny	sieć wod - kan doprowadzona do mieszkań, centralne ogrzewanie	Dobry
23	8/3,4	20,2			
24	8/5,6	19,96			
25	8/7	9,79			
26	8/9,10	50,69			
27	8/11,12	33,81			
28	8/13,14	32,2			
29	8/15,16	32,25			
30	8/17,18	33,4			
31	8/19	11,2			
32	8/20	11,2			
33	8/21,22	20,14			
34	8/23,24	20,14			
35	8/25	9,79			
36	8/26,27	32,2			
37	8/28	18,1			
38	8/29,30	33,99			
39	8/31,32	33,13			
40	8/33,34	32,27			
41	8/35,36	33,2			
42	8/37,38	20,01			
43	8/39,40,41	30,13			
44	8/42,43	20,63			
Czerwona Góra 1					
45	1/4	50,9	Budynek mieszkalny	sieć wod - kan doprowadzona do mieszkań, centralne ogrzewanie	Dobry
Siedlce 124a					
46	124a/1	33,82	Budynek mieszkalny	źródł przed budynkiem, ogrzewanie indywidualne	Zły
47	124a/2	34,5			
48	124a/3	42,5			
49	124a/4	37,13			
50	124a/5	21,83			
51	124a/6	59			
52	124a/7	21,58			

Siedlce 124b				
53	124b/1	36,5	Budynek mieszkalny	źródł przed budynkiem, ogrzewanie indywidualne
54	124b/3	37,2		
55	124b/4	36,5		
56	124b/5	36		
57	124b/6	36,5		
58	124b/7	36,5		
59	124b/8	36,5		
60	124b/9	38,9		
Siedlce 124c				
61	124c/1	33	Budynek mieszkalny	źródł przed budynkiem, ogrzewanie indywidualne
62	124c/2	35		
63	124c/3	43		
64	124c/4	34		
65	124c/5	33		
66	124c/6	35		
67	124c/7	39,5		
68	124c/8	35,5		
69	124c/9	22		
70	124c/10	32		
71	124c/11	36		
72	124c/12	33		
73	124c/13	21,41		
74	124c/14	31		
75	124c/15	36		
76	124c/16	36		
Miedzianka 1				
77	1/1	46	Budynek mieszkalny	Woda doprowadzona do budynku, szambo, ogrzewanie indywidualne
78	1/2	37		
79	1/3	46		
80	1/4	46		
81	1/5	34		
82	1/6	46		
Miedzianka 1a				
83	1a/1	25	Budynek mieszkalny	Woda doprowadzona do budynku, szambo, ogrzewanie indywidualne
84	1a/2	43		
Polichno 103				
85	1	50,5	Budynek mieszkalny, dawny Dom Nauczyciela	Woda doprowadzona do budynku, szambo, ogrzewanie indywidualne
86	2	41,97		
87	3	35,96		
88	4	52,02		

2. Stan techniczny mieszkaniowego zasobu gminy określa się na bazie wyposażenia lokalu mieszkalnego w wodociąg z sieci, kanalizację, centralne ogrzewanie, instalację energii elektrycznej. Lokale tworzące mieszkaniowy zasób Gminy mieszczą się w budynkach, które wybudowane były kilkadziesiąt lat temu, a stan techniczny tych budynków jest zróżnicowany i zależy od wieku budynków, ich konstrukcji oraz wyposażenia w instalacje elektryczne i wodnokanalizacyjne. W związku z tym niektóre lokale wymagają poniesienia mniejszych nakładów, a inne wydatków większych.

3. Zmiana istniejącego stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Chęciny może nastąpić tylko i wyłącznie poprzez zaangażowanie nakładów finansowych na jego poprawę, tj. na konserwację, remonty budynków i lokali mieszkalnych. Podstawowym zadaniem Gminy w okresie 2022-2027 będzie utrzymanie właściwego stanu technicznego budynków. Ze względu na ograniczone środki finansowe podejmowane w kolejnych latach działania będą miały na celu utrzymanie zasobu gminy w stanie nie pogorszonym. Prace będą prowadzone sukcesywnie, w pierwszej kolejności na obiektach wymagających przeprowadzenia pilnych remontów.

Rozdział 3.

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

1. Potrzeby remontowe budynków i lokali mieszkalnych wynikają z konieczności:

- a) Utrzymania stanu technicznego budynku na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia w okresie jego użytkowania,
- b) Ochrony zdrowia i życia ludzi w pomieszczeniach wewnątrz budynku,
- c) Zapewnienia użytkowania zgodnie z przeznaczeniem budynku i znajdujących się w nim pomieszczeń oraz urządzeń związanych z budynkiem.

2. W dziedzinie gospodarki lokalowej należy rozwiązać problem złego stanu technicznego budynków. Stan ten wynika z zaawansowanego wieku obiektów oraz ich zużycia wskutek wieloletniego eksploatacji, przy braku wystarczających środków na remonty kapitalne.

3. Na bieżąco wykonywane będą remonty lokali w zakresie, na jaki pozwolą środki finansowe przeznaczone na ten cel w budżecie gminy i pilność wykonywania tych remontów.

4. Burmistrz będzie corocznie ustalać priorytety dla remontów i modernizacji budynków wynikających z wymogów bezpieczeństwa oraz zapobiegających dalszemu pogarszaniu się stanu technicznego tych budynków.

5. Nie wyklucza się możliwości wyburzenia niektórych budynków komunalnych, których zły stan techniczny zagraża bezpieczeństwu ludzi lub mienia.

6. Zestawienie prognozowanych robót remontowych w latach 2022-2027 (Tab. Nr 2)

Lp.	Budynek/lokal	Położenie	Obr.	Planowane działanie	Stopień pilności
2022 rok					
1	Budynek nr 1	Chęciny, Pl. 2 Czerwca	02	Malowanie klatki schodowej	średni
2	Budynek nr 13,	Chęciny, ul. Małogoska	02	Malowanie klatki schodowej	średni
3	Budynek nr 105	Łukowa	5	Wymiana instalacji elektrycznej w części lokali	średni
4	Budynek nr 2A	Wolica, ul. Górna	18	Wymiana instalacji elektrycznej lokal nr 2	średni
5	Budynek nr 124A	Siedlce	13	Doprowadzenie instalacji wodno-kanalizacyjnej do mieszkań z wykonaniem łazienek	średni
6	Budynek nr 124B	Siedlce	13	Doprowadzenie instalacji wodno-kanalizacyjnej do mieszkań z wykonaniem łazienek	średni
7	Budynek nr 1	Miedzianka	6	Malowanie klatki schodowej	średni
2023 rok					
1	Budynek nr 1	Chęciny, Pl. 2 Czerwca	02	Wymiana stolarki drewnianej, montaż nawietrzaków okiennych, wyprowadzenie wywiewek kanalizacyjnych ponad dach	średni
2	Budynek nr 20-21	Chęciny, Pl. 2 Czerwca	02	Remont elewacji od strony podwórza	niski

3	Budynek nr 17	Łukowa	5	Remont pokrycia dachowego	średni
4	Budynek nr 124A	Siedlce	13	Remont kominów z dobudową kominów spalinowych, montaż nawietrzaków okiennych, remont dachu	średni
5	Budynek nr 124B	Siedlce	13	Remont murków ogniowych, wymiana rynien i rur spustowych, montaż nawietrzaków okiennych	średni
6	Budynek nr 124C	Siedlce	13	Rozdzielenie przewodów kominowych, montaż ław kominarskich	średni
7	Budynek nr 1A	Miedzianka	6	Rozdzielenie kanałów dymowych, wykonanie wentylacji grawitacyjnej w wybranych lokalach	średni
8	Budynek nr 8	Chęciny, ul. Czerwona Góra	01	Remont elewacji z dociepleniem, remont opaski wokół budynku	niski
9	Budynek nr 1	Miedzianka	06	Remont pustostanu	średni
2024 rok					
1	Budynek nr 1	Chęciny, Pl. 2 Czerwca	02	Remont dachu, docieplenie budynku, wykonanie opaski wokół budynku, wymiana instalacji sanitarnej	niski
2	Budynek nr 2A	Wolica, ul. Górna	18	Remont elewacji z dociepleniem, remont opaski wokół budynku	niski
4	Budynek nr 124C	Siedlce	13	Montaż nawietrzaków okiennych, malowanie klatek schodowych	średni
5	Budynek nr 1	Miedzianka	6	Remont płyt balkonowych, remont elewacji z dociepleniem	niski
2025 rok					
1	Budynek nr 2	Wolica, ul. Górna	18	Remont elewacji z dociepleniem, remont opaski wokół budynku, odwodnienie terenu	niski
2	Budynek nr 124A	Siedlce	13	Malowanie klatki schodowej, remont elewacji z dociepleniem, remont opaski wokół budynku	niski
3	Budynek nr 124B	Siedlce	13	Malowanie klatki schodowej, wymiana pokrycia dachowego, remont elewacji z dociepleniem, remont opaski wokół budynku	niski
4	Budynek nr 103	Polichno	10	Docieplenie budynku, wykonanie opaski wokół budynku, malowanie klatki	niski
2026 rok					
1	Budynek nr 17	Łukowa	5	Docieplenie elewacji budynku, wykonanie opaski wokół budynku	niski
2	Budynek nr 105	Łukowa	5	Remont elewacji wraz z dociepleniem, remont opaski wokół budynku, remont klatki schodowej	niski
2027 rok					
1	Budynek nr 124C	Siedlce	13	Doprowadzenie instalacji wodno-kanalizacyjnej do mieszkań z wykonaniem łazienek	średni

Rozdział 4.

Planowana sprzedaż lokali

1. Sprzedaż lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy i stanowiących własność Gminy odbywać się będzie na zasadach określonych ustawą z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1899; zm.: Dz. U. z 2021 r. poz. 815) oraz uchwałą Rady Miejskiej i właściwymi przepisami w tym zakresie i będzie uzależniona od zainteresowania najemców wykupem mieszkań.

2. Sprzedaż lokali mieszkalnych dokonywana będzie najemcom, którzy posiadają umowę najmu na czas nieokreślony oraz w formie przetargowej.

3. Sprzedaż lokali dokonywana będzie na wniosek zainteresowanego pod warunkiem nie zalegania z płatnością opłat czynszowych za dany lokal.

4. Zgodę na sprzedaż lokali mieszkalnych określi każdorazowo uchwała Rady Miejskiej w Chęcinach.

Rozdział 5.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

1. Polityka czynszowa Gminy powinna dążyć do takiego stanu, aby zminimalizować dopłaty z budżetu Gminy do utrzymania zasobu mieszkaniowego.

2. Czynsz obejmuje: koszty administrowania, koszty konserwacji i utrzymania technicznego budynku, koszty utrzymania zieleni oraz wszystkich pomieszczeń wspólnego użytkowania. Podstawą ustalenia stawek czynszu są ponoszone koszty: administracyjne, konserwatorskie oraz inne niezbędne koszty zachowania substancji lokali.

3. Najemca oprócz czynszu jest zobowiązany do uiszczenia opłat związanych z eksploatacją mieszkania opłat niezależnych od właściciela tj. opłat za dostawę do lokalu energii, wody oraz odbiór nieczystości płynnych w przypadkach gdy korzystający z lokalu nie ma zawartej umowy bezpośrednio z dostawcą mediów lub dostawcą usług.

4. Czynsz najmu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali wychodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy ustala się na podstawie stawki bazowej za 1 m² powierzchni użytkowej, z uwzględnieniem czynników podwyższających stawkę, takich jak położenie budynku, położenie lokalu w budynku, wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz czynników obniżających.

5. Ustala się następujące czynniki obniżające wartość użytkową lokali mieszkalnych (bazową stawkę) jak niżej:

1) Czynniki obniżające stawki czynszu:

- a) mieszkanie usytuowane na parterze, poddaszu lub na kondygnacji wyższej niż 2 piętro - 3%
- b) brak centralnego ogrzewania wykonanego przez Wynajmującego - 5%
- c) brak wody ogrzewanej i dostarczanej z kotłowni osiedlowej - 5%
- d) brak łazienki w lokalu - 5%
- e) brak WC w lokalu - 5%
- f) brak instalacji wodociągowej w budynku - 15%
- g) lokal w budynku przewidzianym do rozbiórki - 20%
- h) lokal w budynku przeznaczonym do generalnego remontu - 5%
- i) lokal usytuowany poza terenem miasta - 5%

6. Jeżeli w trakcie trwania stosunku najmu wynajmujący dokona w lokalu ulepszeń przysługuje mu możliwość podwyższenia stawki czynszu obowiązującej w gminnym zasobie mieszkaniowym.

7. Wynajmujący może podwyższyć czynsz albo inne opłaty za używanie lokalu, wypowiadając jego dotychczasową wysokość, najpóźniej na koniec miesiąca kalendarzowego, z zachowaniem terminów wypowiedzenia. Termin wypowiedzenia wysokości czynszu albo innych opłat za używanie lokalu wynosi 3 miesiące, chyba że strony w umowie ustalą termin dłuższy. Wypowiedzenie wysokości czynszu albo innych opłat za używanie lokalu powinno być dokonane na piśmie pod rygorem nieważności.

Rozdział 6.

Sposoby i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidziane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych latach.

1. Zarządzanie mieszkaniowym zasobem gminy należy do kompetencji Burmistrza i jest wykonywane w jego imieniu przez Dyrektora Zakładu Gospodarki Komunalnej w Chęcinach.

2. Zadania z zakresu zarządu mieszkaniowym zasobem Gminy obejmują w szczególności:

- a) zapewnienie najemcom lokali podstawowych warunków mieszkaniowych,
- b) remonty, konserwacje i modernizacje lokali i budynków, przy założeniu utrzymania stanu technicznego budynków w stanie nie pogorszonym, a w miarę możliwości również podwyższania standardu istniejącego zasobu,
- c) utrzymanie w należytym stanie technicznym nieruchomości oraz przynależnych do nich urządzeń komunalnych i zieleni,

- d) prowadzenie spraw związanych z najmem lokali poprzez zawieranie umów najmu, pobieranie czynszu i innych opłat,
- e) poprawę jakości zarządzania istniejącym zasobem,
- f) prowadzenie właściwej polityki czynszowej.

3. W okresie obowiązywania programu nie przewiduje się zmian w zakresie dotychczasowego zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy Chęciny.

4. W przypadku powstania zaległości z opłatami z tytułu czynszu najmu należy:

- a) reagować już po pierwszym sygnale pojawienia się zaległości (rozmowa z najemcą),
- b) proponować pomoc w staraniu się o dodatek mieszkaniowy,
- c) niezwłocznie wypowiedzieć umowę najmu, z zachowaniem przepisów ustawy o ochronie praw lokatorów, gdy wszelkie działania zawiodą, egzekwować należności wraz z pozwami o eksmisję na drodze postępowania sądowego.

Rozdział 7.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2022-2027

1. Głównym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej Gminy Chęciny będą przychody z tytułu czynszów za najem lokali mieszkalnych, odszkodowań za bezumowne korzystanie z lokali i powierzchni użytkowych a także ze środków własnych budżetu Gminy.

2. Finansowanie gospodarki mieszkaniowej może odbywać się w ramach środków zewnętrznych wspierających sferę mieszkalnictwa tj.: dotacji z budżetu państwa, programów rządowych popierania budownictwa mieszkaniowego realizowanego przez Bank Gospodarstwa Krajowego w postaci kredytów, dotacji i innych środków np. z Funduszu Dopląt, fundusze Unii Europejskiej.

Rozdział 8.

Wysokość kosztów 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

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

- a) wydatki na remonty i bieżące konserwacje,
- b) opłaty za dostawę energii elektrycznej i ciepłej, gazu i wody w części dotyczącej nieruchomości wspólnego użytku oraz opłaty za antenę zbiorczą i inne urządzenia,
- c) ubezpieczenia, podatki i inne opłaty publicznoprawne,
- d) wydatki na utrzymanie porządku i czystości,
- e) opłaty za usługi kominiarskie, sanitarne, i inne związane z utrzymaniem w sprawności technicznej i użytkowej instalacji i urządzeń w budynku oraz przeglądy techniczne,
- f) wydatki na utrzymanie zieleni,
- g) wynagrodzenie za administrowanie.

2. Wysokość wydatków w kolejnych latach związanych z:

- kosztami bieżącej eksploatacji - planowane corocznie w okresie do 30 stycznia następnego roku,
- kosztami remontów oraz kosztami modernizacji – w każdym roku w kwotach określonych budżetem gminy,
- wydatkami inwestycyjnymi – określone w wieloletnim programie inwestycyjnym gminy.

3. Koszty bieżącej eksploatacji w 2021 roku wyniosły 195 000,00 zł i biorąc pod uwagę kształtowanie się kosztów i cen na przestrzeni lat 2022-2027, koszty te nie ulegną zmniejszeniu.

4. Zestawienie prognozowanych wydatków przeznaczonych na remont i modernizację zasobu mieszkaniowego w latach 2022-2027 (Tab. Nr 3).

<i>Lp.</i>	<i>Wysokość planowanych wydatków</i>	<i>Rok</i>
------------	--------------------------------------	------------

1	625 500,00 zł	2022
2	446 500,00 zł	2023
3	454 000,00 zł	2024
4	317 000,00 zł	2025
5	400 000,00 zł	2026
6	700 000,00 zł	2027

5. Poziom wydatków na utrzymanie i niezbędne remonty oraz ulepszenie mieszkaniowego zasobu uzasadnia stopniowy wzrost stawek czynszu. Zadaniem polityki czynszowej Gminy na lata 2022-2027 jest takie kształtowanie stawek czynszu, aby dążyć do samowystarczalności finansowej gospodarki mieszkaniowej.

Rozdział 9.

Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania zasobem mieszkaniowym gminy

W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy podejmowane będą następujące działania:

- a) prowadzenie remontów budynków i lokali, w celu utrzymania substancji mieszkaniowej w niepogorszonym stanie,
- b) sprawowanie bieżącego nadzoru nad terminowością regulowania opłat czynszowych,
- c) prowadzenie windykacji zaległych należności czynszowych,
- d) podjęcie działań zmierzających do sprzedaży lokali mieszkalnych w przypadku zainteresowania najemców wykupem mieszkań,
- e) dążenie do sprzedaży lokali znajdujących się w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem gminy,
- f) uporządkowanie zasobu mieszkaniowego poprzez koncentrację lokali wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego w budynkach przeznaczonych wyłącznie na cele mieszkaniowe,
- g) stopniowym urealnieniu czynszu za najem lokali mieszkalnych.

Uzasadnienie

W ustawie z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego ustawodawca nałożył na gminy wymóg opracowania wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, który stanowi średniookresowy (co najmniej 5 letni) dokument planistyczny wspierający samorząd w racjonalnym i efektywnym gospodarowaniu istniejącym zasobem mieszkaniowym.

Zgodnie z art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ww. ustawy Rada gminy uchwala wieloletnie programy gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, które winny zawierać:


- 1) prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach;
- 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 kosztów 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;
- 8) opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, a w szczególności:
 - a) niezbędny zakres zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali,
 - b) planowaną sprzedaż lokali.

Kluczowym aspektem Programu jest wskazanie optymalnej formuły organizacji zarządzania i administrowania komunalnymi nieruchomościami mieszkaniowymi. Od jakości usług świadczonych przez zarządcę nieruchomości zależy bowiem racjonalizacja kosztów utrzymania zasobu, jak również komfort zamieszkiwania. Program dotyczy również bezpośrednio jednego z najważniejszych zadań własnych gminy, którym jest zapewnienie lokali w celu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach.

Obok ustawowego wymogu, wieloletni program może przynieść gminie szereg korzyści, szczególnie wobec braku wystarczającej ilości środków budżetowych na samodzielne finansowanie przez władze samorządowe nowego budownictwa komunalnego. W takich warunkach trzeba jak najwięcej uwagi poświęcić sposobowi i jakości gospodarowania istniejącym zasobem mieszkaniowym gminy.

Wobec powyższego podjęcie przedmiotowej uchwały należy uznać za zasadne.

Z up. BURMISTRZA


mgr inż. Łukasz Cedro
Kierownik Referatu Gospodarki Nieruchomościami,
Ochrony Środowiska i Rolnictwa