

Projekt

z dnia 18 marca 2016 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIASTA SKARŻYSKA-KAMIENNEJ**

z dnia 7 marca 2016 r.

**w sprawie Wieloletniego Programu Gospodarowania
Mieszkaniowym Zasobem Gminy Skarżysko-Kamienna na lata 2016-2020**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jedn. Dz. U. z 2015 r., poz. 1515 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 (tekst jedn. Dz. U. z 2014 r., poz. 150 z późn. zm.) Rada Miasta Skarżyska-Kamiennej uchwala, co następuje:

§ 1. Przyjmuje się Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Skarżysko-Kamienna na lata 2016-2020 stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Skarżyska-Kamiennej.

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

Przewodniczący Rady Miasta

Leszek Golik

Załącznik do Uchwały Nr
Rady Miasta Skarżyska-Kamiennej
z dnia 7 marca 2016 r.

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY SKARŻYSKO-KAMIENNA NA LATA 2016-2020

Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Skarżysko-Kamienna na lata 2016-2020 jest dokumentem strategicznym, określającym zasady oraz cele prowadzonej przez gminę polityki mieszkaniowej.

Ustawa z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym stwierdza, iż zaspokajanie zbiorowych potrzeb wspólnoty należy do zadań własnych gminy, te zaś obejmują m.in. sprawy związane z ładem przestrzennym, gospodarką nieruchomościami i komunalną, gminnym budownictwem mieszkaniowym i pomocą społeczną.

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

Zgodnie z wytycznymi przedstawionymi w powyższej ustawie, do priorytetowych zadań gminy należy dążenie do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych najbardziej potrzebujących członków wspólnoty samorządowej. W związku z powyższym gmina Skarżysko-Kamienna podejmuje czynności zmierzające do:

1. zwiększenia w zasobie mieszkaniowym liczby lokali socjalnych dla gospodarstw domowych znajdujących się w niedostatku oraz tych, wobec których sąd orzekł takie uprawnienie w sprawach z powództwa gminy i podmiotów obcych;
2. poprawy dostępności lokali dla gospodarstw domowych osiągających niskie dochody tj. przeznaczenia adekwatnej wobec potrzeb wnioskodawców liczby mieszkań do remontu wykonywanego we własnym zakresie i na koszt przyszłych najemców;
3. usprawnienia realizacji wykwaterowań lokatorów z budynków o złym stanie technicznym lub przeznaczonych do opróżnienia z uwagi na istotny interes gminy;
4. sukcesywnej poprawy stanu technicznego posiadanego zasobu mieszkaniowego,
5. zwiększenia standardu i efektywności zarządzania zasobem;
6. racjonalizacji gospodarowania zasobem, obejmującej m.in. zamiany lokali, scalanie lokali posiadających pomieszczenia o wspólnej używalności, sprzedaż ostatnich lokali gminnych w budynkach wspólnotowych;
7. kształtowania zasad polityki czynszowej tak, aby wpływy z czynszu pokrywały wydatki związane z utrzymaniem mieszkaniowego zasobu gminy.

Rozdział 1.

§ 1. Przepisy ogólne

1. Zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej jest zadaniem własnym gminy nałożonym przez ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (tekst jedn. Dz. U. z 2014 r., poz. 150 z późn. zm.).

2. Program uwzględnia uwarunkowania wynikające z możliwości finansowych gminy, jej charakteru, stanu rozwoju oraz stanu infrastruktury technicznej, ustalonych w „Strategii Rozwoju Miasta Skarżyska-Kamiennej na lata 2007-2020”, w „Lokalnym Programie Rewitalizacji Miasta Skarżyska-Kamiennej na lata 2014-2020” oraz w „Miejscowym Planie Zagospodarowania Przestrzennego”.

3. Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Skarżysko-Kamienna został ustalony na lata 2016-2020 i opracowany stosownie do postanowień art. 21-22 ww. ustawy.

Program ten obejmuje w szczególności:

- a) prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne;
- b) analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata;
- c) planowaną sprzedaż lokali w kolejnych latach;
- d) zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu;
- e) sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania w kolejnych latach;
- f) źródło finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach;
- g) 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;
- h) opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, a w szczególności:
 - niezbędny zakres zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali;
 - planowaną sprzedaż lokali.

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) Administratorze – należy przez to rozumieć właściwą komórkę Urzędu Miasta Skarżysko-Kamienna, zajmującą się sprawami administrowania lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy;
- 2) czynszu – należy przez to rozumieć świadczenie należne z tytułu najmu lokalu;
- 3) gminie – należy przez to rozumieć Gminę Skarżysko-Kamienna;
- 4) gospodarstwie domowym – należy przez to rozumieć wnioskodawcę oraz osoby spokrewnione zgłoszone we wniosku do wspólnego zamieszkiwania w lokalu;
- 5) lokalu mieszkalnym – należy przez to rozumieć lokal, o którym mowa w art. 2 ust. 1 pkt 4 ustawy, wynajmowany na czas nieoznaczony;
- 6) lokalu socjalnym – należy przez to rozumieć lokal, o którym mowa w art. 2 ust. 1 pkt 5 ustawy, wynajmowany na czas oznaczony;
- 7) lokalu zamiennym – należy przez to rozumieć lokal, o którym mowa w art. 2 ust. 1 pkt 6 ustawy, wynajmowany na czas nieoznaczony;
- 8) tymczasowym pomieszczeniu – należy przez to rozumieć lokal, o którym mowa w art. 2 ust. 1 pkt 5a ustawy;
- 9) mieszkaniowym zasobie gminy – należy przez to rozumieć lokale stanowiące własność gminy Skarżysko-Kamienna;
- 10) Programie – należy przez to rozumieć Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Skarżysko-Kamienna na lata 2016-2020;
- 11) ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego;
- 12) wskaźniku przeliczeniowym kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej lokalu (wartość odtworzeniowa 1 m²) – należy przez to rozumieć przeciętny koszt budowy 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych, ustalany na okres 6 miesięcy przez Wojewodę Świętokrzyskiego i ogłaszany w drodze obwieszczenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Świętokrzyskiego;

Rozdział 2.

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego mieszkaniowego zasobu gminy w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne

§ 3. Wielkość mieszkaniowego zasobu gminy Skarżysko-Kamienna

1. Wielkość mieszkaniowego zasobu gminy tworzą lokale znajdujące się w budynkach stanowiących w 100% własność gminy oraz z współwłasnością gminy w budynkach wspólnot mieszkaniowych.

2. Według stanu na dzień 31 grudnia 2015 r. mieszkaniowy zasób gminy stanowiło 1201 lokali, w tym 988 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni 41 442,51 m² i 213 lokali socjalnych o łącznej powierzchni 6 538,46 m² znajdujących się w 214 budynkach o łącznej powierzchni użytkowej 47 980,97 m² z czego:

1) w 43 budynkach stanowiących 100% własność gminy o powierzchni 12 022,15 m² znajdowało się:

a) 139 lokale mieszkalne o powierzchni użytkowej 5 692,47 m²;

b) 199 lokale socjalne o powierzchni użytkowej 6 329,68 m²;

2) w 171 budynkach stanowiących współwłasność gminy (wspólnoty mieszkaniowe) o powierzchni 35 958,82 m² znajdowało się:

a) 849 lokali mieszkalnych o powierzchni użytkowej 35 750,04 m²;

b) 14 lokale socjalne o powierzchni użytkowej 208,78 m²;

3. W latach 2009-2015 wpływ na zmianę liczby lokali mieszkalnych będących własnością gminy miały przede wszystkim następujące okoliczności:

1) sprzedaż lokali najemcom w trybie bezprzetargowym;

2) sprzedaż lokali w trybie przetargowym;

3) wykwaterowanie lokali mieszkalnych w budynkach przeznaczonych do rozbiórki.

4. Ponadto w latach 2010-2011 zostało oddanych do użytku ogółem 36 lokali socjalnych w 3 nowo wybudowanych budynkach przy ul. Sportowej 36,38 i 42.

5. W mieszkaniowym zasobie gminy zamieszkuje około 2 856 osób, średnia powierzchnia mieszkania wynosi 40 m², średnio na jedno mieszkanie przypada 2,38 osoby, a średnia powierzchnia na jedną osobę to 16,80 m².

6. Mieszkaniowy zasób gminy na dzień 31 grudnia 2015 r. obrazują tabele nr 1-7, w tym na tle kraju tabela Nr 5.

Tabela nr 1. Mieszkaniowy zasób gminy – budynki

Lp.	Budynki mieszkalne	Ilość [liczba]	%
1	Budynki w 100% własność gminy	43	20,09
2	Budynki we współwłasności	171	79,91
Razem		214	100,00

Tabela nr 2. Mieszkaniowy zasób gminy – lokale mieszkalne i lokale socjalne

Lp.	Lokale mieszkalne	Ilość [liczba]	Pow. [m ²]	% [liczba]	% [m ²]
1	Lokale znajdujące się w 100% własność gminy	338	12 022,15	28,14	25,06
2	Lokale znajdujące się we współwłasności	863	35 958,82	71,86	74,94
Razem		1201	47 980,97	100,00	100,00

Tabela nr 3. Mieszkaniowy zasób gminy – lokale mieszkalne

Lp.	Lokale mieszkalne	Ilość [liczba]	Pow. [m ²]	% [liczba]	% [m ²]
1	Lokale znajdujące się w 100% własność gminy	139	5692,47	14,07	13,74

2	Lokale znajdujące się we współwłasności	849	35 750,04	85,93	86,26
Razem		988	41 442,51	100,00	100,00

Tabela nr 4. Mieszkaniowy zasób gminy – lokale socjalne

Lp.	Lokale mieszkalne i mieszkalno-użytkowe	Ilość [liczba]	Pow. [m ²]	% [liczba]	% [m ²]
1	Lokale znajdujące się w 100% własność gminy	199	6 329,68	93,43	96,81
2	Lokale znajdujące się we współwłasności	14	208,78	6,57	3,19
Razem		213	6 538,46	100,00	100,00

Tabela nr 5. Mieszkaniowy zasób gminy – wskaźniki mieszkaniowe

Lp.	Wyszczególnienie	Miasta w Polsce*	Zasób gminy**
1	Liczba mieszkań w zasobie	9 335 700	1201
2	Powierzchnia użytkowa mieszkań w zasobie [m ²]	597 419,45	47 980,97
3	Liczba zamieszkałych osób	23 245 893	2856
4	Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania [m ²]	44	40
5	Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania [m ² na osobę]	25,70	16,80
6	Przeciętna liczba osób na mieszkanie	2,49	2,38

* - dane GUS według stanu na dzień 31 grudnia 2013 r.

** - dane na dzień 31 grudnia 2015 r.

7. Mieszkaniowy zasób gminy na dzień 31 grudnia 2015 r. z położeniem budynku i liczbą lokali przedstawiają przedstawione poniżej tabele:

Tabela Nr 6. Wykaz budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy w 100% własności gminy

Lp.	Adres	Ilość lokali			Lp.	Adres	Ilość lokali		
		mieszkalnych	socjalnych	razem			mieszkalnych	socjalnych	razem
1	Asfaltowa 1		12	12	23	Skalna 16	3	6	9
2	Asfaltowa 2	1	6	7	24	Skalna 17	4	1	5
3	Asfaltowa 3	1	11	12	25	Skalna 18	3	7	10
4	Asfaltowa 4	1	11	12	26	Skalna 19	2	7	9
5	Asfaltowa 5		9	9	27	Skalna 20	1	10	11
6	Asfaltowa 6	3	4	7	28	Skalna 21	2	7	9
7	Asfaltowa 7	3	7	10	29	Skalna 22	6	2	8
8	Asfaltowa 8	8		8	30	Skalna 23	2	6	8
9	Asfaltowa 9	3	5	8	31	Sportowa 36		12	12
10	Ekonomii 5	9		9	32	Sportowa 38		12	12
11	Legionów 3	4		4	33	Sportowa 42		12	12
12	Legionów 84	13	2	15	34	Staffa 35		4	4
13	Niska 13	4	6	10	35	Staffa 36		6	6
14	Osterwy 7	2		2	36	Staffa 37		4	4
15	Robotnicza 7	8		8	37	Źródłana 1 A		3	3
16	Robotnicza 9	7		7	38	Źródłana 1 C		1	1
17	Robotnicza	8		8	39	Źródłana 3 A		4	4
18	Rynek 12	4		4	40	1 Maja 27	12		12
19	Skalna 11	4	6	10	41	3 Maja 29	5		5
20	Skalna 12	3	3	6	42	3 Maja 42	4		4
21	Skalna 14	5	3	8	43	3 Maja 93	1	2	3
22	Skalna 15	3	8	11	Razem		139	199	338

Tabela nr 7. Wykaz budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy stanowiący współwłasność gminy we wspólnotach mieszkaniowych

Lp.	Adres	Ilość	Lp.	Adres	Ilość	Lp.	Adres	Ilość
1	Apteczna 1	3	58	Południowa 3	3	115	Skalna 6	7
2	Apteczna 2	2	59	Południowa 5	6	116	Skalna 8	2
3	Apteczna 3	2	60	Popieluszki 13	13	117	Skalna 10	5
4	Apteczna 9	4	61	Popieluszki 14	14	118	Staffa 1*	2/1
5	Apteczna 10	12	62	Popieluszki 15	5	119	Staffa 2*	2/1
6	Chałubińskiego 1	3	63	Popieluszki 16	3	120	Staffa 3	2
7	Chałubińskiego 2	3	64	Popieluszki 17	1	121	Staffa 4	3
8	Chałubińskiego 3	2	65	Popieluszki 23	3	122	Staffa 5*	1/1
9	Chałubińskiego 5	2	66	Prusa 1	5	123	Staffa 6	2
10	Chałubińskiego 6	3	67	Prusa 3	1	124	Staffa 7	3
11	Chałubińskiego 7	6	68	Prusa 5	2	125	Staffa 8	3
12	Chałubińskiego 8	7	69	Prusa 7	4	126	Staffa 9	3
13	Jaracza 3	3	70	Prusa 8	4	127	Staffa 10*	1/1
14	Konarskiego 33	3	71	Prusa 9	3	128	Staffa 11*	3
15	Konarskiego 35	8	72	Prusa 11	9	129	Staffa 13	4
16	Konarskiego 37	13	73	Prusa 13	1	130	Staffa 14	4
17	Kraśńskiego 9	8	74	Prusa 15	5	131	Staffa 16	5
18	Kraśńskiego 15	2	75	Prusa 16	1	132	Staffa 17	4
19	Kraśńskiego 19	4	76	Pułaskiego 27	5	133	Staffa 18*	3/1
20	Kraśńskiego 21	4	77	Pułaskiego 31	6	134	Staffa 19*	1/2
21	Kraśńskiego 23	3	78	Pułaskiego 35	7	135	Staffa 20	1
22	Kraśńskiego 29	5	79	Rejowska 24	7	136	Staffa 21*	3/1
23	Kraśńskiego 33	4	80	Rejowska 26	14	137	Staffa 22	4
24	Legionów 107	42	81	Rejowska 34	17	138	Staffa 23*	3/1
25	Moniuszki 14	7	82	Rejowska 36	8	139	Staffa 24	2
26	Moniuszki 18	9	83	Rejowska 38	4	140	Staffa 25*	1/3
27	Norwida 7	4	84	Rejowska 81	5	141	Staffa 28*	0/1
28	Norwida 12	1	85	Robotnicza 5	5	142	Staffa 29	1
29	Norwida 14	5	86	Robotnicza 8	6	143	Staffa 30	3
30	Norwida 16	5	87	Robotnicza 11	3	144	Staffa 31	3
31	Norwida 17	1	88	Robotnicza 12	5	145	Staffa 32	4
32	Norwida 18	2	89	Robotnicza 13	4	146	Staffa 33	4
33	Norwida 20	4	90	Robotnicza 15	6	147	Staffa 34	2
34	Norwida 21	3	91	Robotnicza 17	5	148	Struga 1	12
35	Norwida 22	1	92	Sikorskiego 1	2	149	Struga 3	10
36	Norwida 24	4	93	Sikorskiego 2	4	150	Szkolna 1	2
37	Norwida 26	2	94	Sikorskiego 3	5	151	Szkolna 5	6
38	Obywatelska 7	3	95	Sikorskiego 4	3	152	Szkolna 7	6
39	Orkana 10	5	96	Sikorskiego 5	1	153	Szkolna 8	1
40	Orkana 14	3	97	Sikorskiego 6	2	154	Szkolna 9	8
41	Osterwy 3	8	98	Sikorskiego 7	2	155	Szkolna 10	4
42	Osterwy 5	7	99	Sikorskiego 8	1	156	Szkolna 12	2
43	Paryska 233	13	100	Sikorskiego 9	2	157	Szydłowiecka 11	15
44	Piłsudskiego 24	7	101	Sikorskiego 10	4	158	Tysiąclecia 33	1
45	Piłsudskiego 25	11	102	Sikorskiego 11	4	159	Tysiąclecia 35	3
46	Piłsudskiego 26	7	103	Sikorskiego 12	2	160	Wysoka 3	1
47	Piłsudskiego 27	16	104	Sikorskiego 14	4	161	Źródłana 4	3

48	Piłsudskiego 28	11	105	Sikorskiego 15	4	162	Źródłana 5	3
49	Piłsudskiego 29	22	106	Sikorskiego 16	6	163	Źródłana 6	1
50	Piłsudskiego 30	2	107	Sikorskiego 22	10	164	Źródłana 7	1
51	Piłsudskiego 31	14	108	Sikorskiego 24	4	165	Źródłana 8	2
52	Piłsudskiego 32	13	109	Słowackiego 23	11	166	Źródłana 9	3
53	Piłsudskiego 34	10	110	Sokola 23	18	167	Źródłana 10	4
54	Piłsudskiego 35	14	111	Sokola 29	5	168	Źródłana 11	5
55	Piłsudskiego 39	4	112	Spółdzielcza 22	4	169	Źródłana 12	1
56	Piłsudskiego 46	1	113	Skalna 1	2	170	1-go Maja 136*	2/1
57	Południowa 1	1	114	Skalna 3	2	171	3-go Maja 19	2
Razem								849/14

* - w powyższych budynkach znajdują się lokale socjalne.

§ 4. Prognoza dotycząca wielkości mieszkaniowego zasobu gminy

1. Prognozowana zmiana wielkości mieszkaniowego zasobu gminy w latach 2016-2020 zakłada spadek liczby lokali mieszkalnych wynikający głównie z ich sprzedaży, ale przewiduje wzrost lokali socjalnych pomimo wykwaterowań z budynków z uwagi np. na ich planowaną rozbiórkę i została przygotowana w oparciu o dane z lat ubiegłych.

2. W czasie trwania Programu planowane jest pozyskanie 24 lokali w nowo wybudowanych 2 budynkach przy ul. Źródlanej oraz pomiędzy ul. Sportową, a Staffa z 12 lokalami ujętych w „Lokalnym Programie Rewitalizacji Miasta Skarżyska-Kamiennej na lata 2014-2020”.

3. Program przewiduje również przyjęcie od Polskich Kolei Państwowych Spółka Akcyjna w Warszawie Oddział Gospodarowania Nieruchomościami w Krakowie w ramach II transzy następujących budynków:

- 1) przy ul. Aptečna 4, 6 i 12 – 6 lokali
- 2) przy ul. Niepodległości 79, 81, 83, 94, 94A, 96 i 98 – 13 lokali
- 3) przy ul. Pułaskiego 26 i 30 – 3 lokale
- 4) przy ul. Sokola 25 – 1 lokal
- 5) przy ul. Spółdzielcza 24 – 3 lokale

Razem gmina w ramach tego porozumienia przejmie 14 budynków z 26 lokalami.

4. W okresie realizacji Programu zgodnie z „Lokalnym Programem Rewitalizacji Miasta Skarżyska-Kamiennej na lata 2014-2020” planowane jest wyburzenie 6 budynków mieszkań socjalnych przy ul. Staffa i ul. Źródlanej z 22 lokalami socjalnymi. Również ze względu na zły stan techniczny planuje się wyburzenie 2 budynków przy ul. Asfaltowej z 21 lokalami socjalnymi. W związku z powyższym gmina zobowiązana jest do dostarczenia tym najemcom lokali zamiennych.

Tabela nr 8. Plan wyburzeń budynków stanowiących 100% własności gminy z podziałem na lata i kosztem przedsięwzięcia.

Rok	Adres	Liczba lokali	Powierzchnia użytkowa budynku w [m ²]	Szacunkowy koszt rozbiórki [tys. zł.]
2016	ul. Staffa 36	6	150,00	28,00
2017	ul. Staffa 35	4	125,00	29,00
	ul. Staffa 37	4	100,00	32,50
2018	ul. Źródłana 1 A	3	100,00	33,20
	ul. Źródłana 1 C	1	79,00	31,00
2019	ul. Źródłana 3 A	4	154,00	33,90
2020	ul. Asfaltowa 3	12	288,00	50,00
	ul. Asfaltowa 5	9	289,00	50,00
Razem	8 budynków	43	1285,00	287,60

5. Wypełniając zawartą w ustawie o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego dyspozycję, gmina realizuje politykę sukcesywnego powiększania zasobu lokali socjalnych i pomieszczeń tymczasowych, przeznaczonych zarówno na wynajem dla gospodarstw domowych pozostających w niedostatku oraz na bieżące potrzeby wynikające z konieczności realizacji wyroków eksmisyjnych, jak również zapewnienia lokalu po wyroku o eksmisję bez prawa do lokalu socjalnego zgodnie z art. 1046 kpc. W tym celu podejmowane są działania związane m.in.:

- 1) z odzyskiwaniem lokali o niepełnym standardzie położonych w budynkach stanowiących w 100% własność gminy i przeznaczaniem tych lokali na lokale socjalne lub tymczasowe pomieszczenia poprzez wskazywanie aktualnym najemcom lokali zamiennych, poprawiając tym samym ich warunki mieszkaniowe;
- 2) z wydzielaniem budynków mieszkalnych, w których wszystkie mieszkania spełniają wymogi lokali socjalnych i przeznaczaniem ich w całości, po ewentualnym remoncie na lokale socjalne bądź tymczasowe pomieszczenia.

6. 1. W czasie trwania Programu planuje się przekształcić nw. lokale mieszkalne w lokale socjalne o łącznej powierzchni 866,00 m², w następujących budynkach:

- 1) przy ul. Legionów 84 – 1 lokal
- 2) przy ul. Robotniczej 7 – 8 lokali
- 3) przy ul. Robotniczej 9 – 7 lokali
- 4) przy ul. Robotniczej 10 – 8 lokali

2. Przekształcenie nastąpi w momencie wygaśnięcia obowiązującej umowy najmu w stosunku do osób, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy lub stwierdzeniu przez Administratora pogorszenia się standardu lokalu mieszkalnego.

7. Utworzony zostanie zasób 8 tymczasowych pomieszczeń o łącznej powierzchni 61,36 m² z lokali przedstawionych poniżej:

- 1) przy ul. Asfaltowej 1 – 2 lokale
- 2) przy ul. Asfaltowej 4 – 1 lokal
- 3) przy ul. Asfaltowej 7 – 1 lokal
- 4) przy ul. Skalnej 15 – 1 lokal
- 5) przy ul. Skalnej 19 – 1 lokal
- 6) przy ul. Skalnej 20 – 2 lokale

8. W zależności od możliwości finansowych gminy podejmowane będą działania zmierzające do pozyskiwania lokali mieszkalnych i lokali socjalnych poprzez remont lub rewitalizację istniejącego lub pozyskanego zasobu oraz budowę nowych budynków mieszkalnych.

9. Źródła pozyskiwania lokali mieszkalnych i lokali socjalnych do mieszkaniowego zasobu gminy stanowią w szczególności:

- 1) inwestycje mieszkaniowe,
- 2) adaptacje budynków i lokali niemieszkalnych na cele mieszkalne,
- 3) zbywanie nieruchomości w zamian za lokale mieszkalne,
- 4) dokonywanie zamian w ramach mieszkaniowego zasobu gminy,
- 5) realizację programów specjalnych z zakresu mieszkalnictwa.

10. Zwalniane z mieszkaniowego zasobu gminy lokale, których standard uzasadnia przeznaczenie ich na lokale socjalne, będą w pierwszej kolejności przeznaczane na realizację wyroków sądowych, orzekających uprawnienie do lokalu socjalnego.

11. Na lata 2016-2020 przyjmuje się następującą prognozę dotyczącą wielkości mieszkaniowego zasobu gminy uwzględniającą sprzedaż lokali mieszkalnych w budynkach znajdujących się we współwłasności (wspólnoty mieszkaniowe), wykwaterowanie najemców z uwagi na rozbiórkę oraz planowaną budowę nowych budynków.

Tabela nr 9. Prognoza dotycząca wielkości mieszkaniowego zasobu gminy w latach 2016-2020

Lp.	Wyszczególnienie	Stan	Lata				
			2016	2017	2018	2019	2020
1	liczba lokali w mieszkaniowym zasobie gminy	988	943	898	854	807	780
	w tym: lokale socjalne i tymczasowe pomieszczenia	213	210	223	239	243	226
Razem		1201	1153	1121	1093	1050	1006

§ 5. Stan techniczny mieszkaniowego zasobu gminy

1. Jednym z celów Programu jest poprawa stanu technicznego mieszkaniowego zasobu gminy, która odbywać się będzie w szczególności poprzez:

- 1) przeprowadzanie remontów i modernizacji lokali i budynków;
- 2) rozbiórkę budynków zagrożonych katastrofą budowlaną, w złym stanie technicznym lub których remont jest nieopłacalny;
- 3) zakup lokali mieszkalnych;
- 4) przebudowa lokali w budynkach gminy.

2. W wyniku poprawy stanu technicznego mieszkaniowego zasobu gminy planuje się uzyskanie niżej wymienionych efektów:

- 1) zmniejszenie kosztów eksploatacyjnych utrzymania nieruchomości;
- 2) zmniejszenie kosztów związanych z usuwaniem awarii i ich skutków;
- 3) zahamowanie procesów degradacji budynków i lokali;
- 4) polepszenie warunków zamieszkiwania w mieszkaniowym zasobie gminy.

3. Stan techniczny zasobu na podstawie analizy wpisów w książkach obiektów budowlanych oraz dokonywanych przeglądów wskazuje, że budynki mieszkalne będące w 100% własnością gminy należą do najstarszych w Skarżysku-Kamiennej. Średni wiek tych budynków wynosi ok. 70 lat, a średni stopień zużycia tych budynków to 80%. Z ogólnej liczby 43 budynków będących w 100% własnością gminy i wybudowanych po 2000 roku jest tylko 3. Zdecydowana większość budynków mieszkalnych, należących do mieszkaniowego zasobu gminy, powstała przed II wojną światową i w latach 50-70 tych XX wieku. Największy stopień zużycia budynków występuje w osiedlu Skałka, a najstarsze budynki występują w rejonie osiedla Zachodnie. Strukturę wiekową budynków, w których znajdują się lokale z mieszkaniowego zasobu gminy obrazuje tabela nr 10.

4. Z ogólnej liczby 338 (wg stanu na dzień 31 grudnia 2015 r.) lokali mieszkalnych i socjalnych mieszkaniowego zasobu gminy stanowiących 100% własności gminy 40% podłączonych jest do kanalizacji miejskiej, 16% posiada gaz sieciowy, 15% lokali podłączona jest do sieci miejskiej centralnego ogrzewania, 60% posiada w.c. w lokalu, natomiast łazienkę 40%.

Tabela Nr 10. Struktura wiekowa budynków stanowiących 100% własności gminy

Lp.	Budynki wybudowane w latach stanowiące 100 % własności gminy	Ogółem w kraju* [%]	Miasta w Polsce* [%]	Budynki gminy** [liczba]	Budynki gminy** [%]
1	przed 1945	20,40	19,20	16	37,21
2	1945 - 1970	24,20	22,80	23	53,49
3	1971 - 1988	31,80	35,00	-	-
4	1989 - 2011	19,90	20,50	4	9,30
5	Nie ustalono	3,70	2,50	-	-

Razem	100,00	100,00	43	100,00
--------------	---------------	---------------	-----------	---------------

* - dane GUS według stanu na dzień 1 marca 2011 r.

** - dane na dzień 31 grudnia 2015 r.

Tabela Nr 11. Aktualny stan techniczny budynków stanowiących 100% własności gminy

Lp.	Wyszczególnienie	dobry		średni i dostateczny		zły		ogółem	
		liczba	[%]	liczba	[%]	liczba	[%]	liczba	[%]
1	Budynki mieszkalne	8	20	17	39	18	41	43	100

Tabela Nr 12. Wyposażenie budynków stanowiących 100% własności gminy

Lp.	Mieszkania wyposażone w instalacje	Ogółem w kraju* [%]	Miasta w Polsce* [%]	Zasób gminy** [%]
1	Wodociąg sieciowy	96,70	99,00	40,00
2	Wc	93,40	97,10	60,00
3	Łazienka	91,00	95,30	40,00
4	Gaz przewodowy	56,10	73,10	16,00
5	Centralne ogrzewanie (sieć)	81,40	86,80	15,00

* - dane GUS według stanu na dzień 31 grudnia 2013 r.

** - dane na dzień 31 grudnia 2015 r.

5. W roku 2015 w wyniku migracji ludności gmina odzyskała 18 lokali w ramach posiadanego zasobu, poprzez tzw. „ruch ludności” – tj. eksmisję, zgony, wyprowadzenie się najemcy, przeznaczając je na realizację potrzeb mieszkaniowych. Zakłada się, że podczas trwania Programu taki stan będzie oscylował w przedziale 20-25 lokali rocznie. Część odzyskanych w ten sposób lokali charakteryzuje się obniżonym standardem, wymaga remontów o znacznych nakładach, bądź nie spełnia wymogów technicznych dla lokalu mieszkalnego, w związku z czym będą one przekształcane w lokale socjalne lub pomieszczenia tymczasowe.

Rozdział 3.

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

§ 6. Analiza potrzeb mieszkaniowych

1. Wielkość potrzeb mieszkaniowych, wynikających z realizacji ustawowych obowiązków gminy określa się w szczególności na podstawie:

- 1) liczby złożonych wniosków dotyczących przydziału mieszkania:
 - a) dla osób znajdujących się w niedostatku;
 - b) dla osób mieszkających w lokalach nadmiernie przegęszczonych;
- 2) liczby wyroków sądowych orzekających eksmisję;
- 3) konieczności zapewnienia lokali zamiennych;
- 4) racjonalnego gospodarowania zasobem m.in. poprzez zamiany, ich dzielenie lub wykwaterowanie najemców;

2. Zapotrzebowanie na lokale mieszkalne i zamienne według stanu na dzień 31 grudnia 2015 r. – wynosi 142 lokali w tym:

- 1) pozostające do zrealizowania zobowiązania gminy wobec rodzin umieszczonych przez Komisję Mieszkaniową na wykazach osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu: 7;
- 2) potrzeby wynikające z wpływających wniosków o przydział lokalu mieszkalnego: 112;
- 3) potrzeby w zakresie dostarczenia lokali zamiennych ze względu na zły stan techniczny budynku lub planowane inwestycje: 23.

3. Zapotrzebowanie na lokale socjalne według stanu na dzień 31 grudnia 2015 r. – wynosi 278 lokali w tym:

- 1) pozostające do zrealizowania zobowiązania gminy wobec rodzin umieszczonych przez Komisję Mieszkaniową na wykazach osób i uprawnionych do zawarcia umowy najmu: 40;
- 2) potrzeby wynikające z wpływających wniosków o przydział lokalu socjalnego: 150;
- 3) potrzeby w zakresie dostarczenia lokali socjalnych na mocy prawomocnych wyroków orzekających eksmisję i przyznających prawo do najmu lokalu socjalnego 88 w tym:
 - a) z zasobów gminy: 30
 - b) inne: 58

4. Gmina zobowiązana jest do dostarczania lokali socjalnych na mocy prawomocnych wyroków orzekających eksmisję i przyznających prawo do lokalu socjalnego. Niewykonanie obowiązku dostarczenia lokalu socjalnego powoduje powstanie roszczenia o zapłatę odszkodowania. Do realizacji pozostaje 15 wyroków orzekających eksmisję bez orzekania prawa do lokalu socjalnego. Związane jest to z koniecznością dostarczenia pomieszczenia tymczasowego lub umieszczeniem eksmitowanej osoby w całorocznym schronisku.

Tabela Nr 13. Potrzeby w zakresie lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy wg. stanu na 31 grudnia 2015 r. (dot. również wniosków złożonych w latach poprzednich)

Lp.	Zakres potrzeb	Ilość wniosków
1	Lokale zamienne/wykwaterowanie	23
2	Wyroki sądowe orzekające o uprawnieniu do lokalu socjalnego	88
3	Bezdomność	29
4	Wychowankowie Domów Dziecka	14
5	Trudne warunki materialno-bytowe/lokale socjalne	147
6	Lokale mieszkalne	119
Razem		420

5. Należy zauważyć, iż poza planowaną sprzedażą lokali ich dotychczasowym najemcom, a także z wyłączeniem z użytkowania mieszkań, których stan techniczny uniemożliwia ich dalsze bezpieczne użytkowanie, gmina prognozując wielkość swojego zasobu mieszkaniowego bierze pod uwagę konieczność zaspokojenia roszczeń podmiotów obcych z powództwa których zapadły wyroki sądowe, orzekające o uprawnieniu do lokalu socjalnego. Dążenie do minimalizacji kosztów związanych z powyższym, a wynikających z konieczności wypłaty ww. podmiotom odszkodowań w przypadku niedostarczenia lokalu socjalnego, generuje dodatkową (prócz wymogu zaspokojenia potrzeb najbardziej potrzebujących mieszkańców miasta) potrzebę powiększania wyodrębnionego zasobu tych lokali.

6. Znaczącym czynnikiem wpływającym na uszczuplenie mieszkaniowego zasobu gminy pozostaje konieczność wykwaterowania wchodzących w jego skład nieruchomości znajdujących się w złym stanie technicznym i wynikający z powyższego obowiązek zapewnienia lokatorom, zajmującym lokale w takich budynkach lokali zamiennych. W tym miejscu należy zauważyć, iż w takiej sytuacji każdorazowo dokonuje się przeglądu dotychczas zajmowanego lokalu i oceny jego utrzymania przez dotychczasowych lokatorów oraz sytuacji materialnej tych osób, a następnie zapewnia lokatorom odpowiednio względem ich sytuacji materialnej lokale mieszkalne lub lokale socjalne.

§ 7. Analiza potrzeb remontowych

1. Stan techniczny zasobu, w tym jego wiek oraz stopień zużycia wyznacza potrzeby remontów bieżących i kapitalnych, modernizacji i konieczność dostosowania ich do aktualnie obowiązujących przepisów techniczno – budowlanych.

2. Gmina wykonując obowiązki wynikające z ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo Budowlane (tekst jedn. Dz. U. z 2013 r. poz. 1409) przeprowadza co najmniej raz w roku okresowe kontrole polegające m.in. na: sprawdzeniu stanu technicznego elementów budynku, budowli i instalacji narażonych na szkodliwe wpływy atmosferyczne i niszczące działania czynników występujących podczas użytkowania obiektu, instalacji i urządzeń służących ochronie środowiska, a także instalacji gazowych oraz przewodów kominowych (dymowych, spalinowych i wentylacyjnych).

3. Podejmowane remonty mają na celu utrzymanie i podwyższenie poziomu technicznego mieszkaniowego zasobu gminy, które gwarantują:

- 1) w zakresie standardu budynków:
 - a) sprawną i szczelną instalację gazową;
 - b) sprawną instalację odgromową;
 - c) stan konstrukcji budynku zapewniający bezpieczeństwo;
 - d) elewację budynku bez ubytków;
 - e) sprawną instalację elektryczną i wodno-kanalizacyjną;
 - f) sprawne przewody dymowe, spalinowe i wentylacyjne;
 - g) schludne i estetyczne klatki schodowe oraz otoczenie budynków;
 - h) sprawne obróbki blacharskie i elementy odwodnienia dachów;
- 2) w zakresie standardu lokali:
 - a) sprawne źródła ciepła;
 - b) sprawną wentylację w kuchni i w łazience;
 - c) sprawną stolarkę okienną i drzwiową;
 - d) sprawne instalacje gazowe i elektryczne;
 - e) wyposażenie lokalu w urządzenia sanitarne.

4. Zbiorcze zestawienie potrzeb remontowych i modernizacyjnych oraz plan rzeczowo-finansowy na lata 2016-2020 przedstawiono w tabeli Nr 14 i tabeli Nr 15.

Tabela Nr 14. Zbiorcze zestawienie potrzeb remontowych i modernizacyjnych w budynkach stanowiących 100% własności gminy

Lp.	Wyszczególnienie	[szt.]	[%]
1	Remonty dachów	32	75
2	Remonty i modernizacja elewacji budynków	35	80
3	Remonty (wymiany) instalacji elektrycznej w budynkach	35	80
4	Remonty-naprawa instalacji elektrycznej w lokalach	350	80
5	Remonty (wymiany) instalacji gazowych, wodnych i kanalizacyjnych w budynkach	33	78
6	Remonty (wymiany) instalacji gazowych, wodnych i kanalizacyjnych w lokalach	33	78
7	Pozostałe remonty budowlane w lokalach (naprawa podłóg, uzupełnienie tynków, i inne)	27	65
8	Malowanie klatek schodowych	38	90
9	Wymiana stolarki okiennej	9	20
10	Wymiana stolarki drzwiowej	12	30
11	Postawienie/remont pieców	8	18
12	Remont mieszkań	5	10
Razem		617	

§ 8. Plan remontów i poprawy stanu technicznego mieszkaniowego zasobu gminy

1. Dla zapewnienia całkowitego przywrócenia dobrego stanu technicznego mieszkaniowego zasobu gminy w okresie 2016-2020 niezbędne są środki w wysokości 4 917 000,00 zł. Warunkiem takiej sytuacji jest zapewnienie średniorocznie na potrzeby remontowe mieszkaniowego zasobu gminy kwoty 983 400,00 zł. Zabezpieczenie tych kwot jest jednak uzależnione od możliwości finansowych gminy.

2. Za celowe uznaje się przeznaczanie na potrzeby remontowe kwoty odpowiadającej dochodom budżetowym uzyskanym wskutek zwiększenia stawki bazowej czynszu. Duży stopień zużycia budynków, wiek budynków, niewystarczająca wysokość w stosunku do potrzeb środków finansowych na wykonanie gruntownych remontów budynków powoduje, że zachodzi konieczność wykonywania w nich również prac polegających na konserwacji, drobnych napraw i usuwaniu awarii. Prace te polegają m. in. na drobnych naprawach poszczególnych elementów budynków niezbędnych do utrzymania obiektu budowlanego i jego otoczenia w należytym stanie technicznym obejmujące likwidację przyczyn mogących spowodować przedwczesne niszczenie obiektu lub jego elementów. Należy przypomnieć, że budynki mieszkalne będące w 100% własnością gminy należą do najstarszych w mieście, ich średni wiek wynosi około 70 lat, a średni stopień zużycia 80%.

3. Plan remontów i inwestycji na lata 2016-2020 uwzględnia priorytety przyjęte dla uzyskania poprawy stanu technicznego mieszkaniowego zasobu gminy i podniesienia standardu warunków mieszkaniowych z zachowaniem pierwszeństwa dla tych robót, które usuwają istniejący obecnie stan zagrożenia od których zależy bezpieczeństwo mieszkańców. Plan uwzględnia również potrzeby w zakresie wykonania ulepszeń lokali mieszkalnych poprzez wykonywanie przyłączy i wewnętrznych instalacji wodno - kanalizacyjnych, gazowych i centralnego ogrzewania oraz zagospodarowanie wolnych lokali. W ramach programu poprawy mieszkaniowego zasobu gminny realizowane są remonty lokali mieszkalnych w celu zwiększenia ilości lokali socjalnych i lokali zamiennych.

4. Wydatki na remonty obejmują kwoty niezbędne na wykonanie remontów w budynkach stanowiących 100% własność gminy oraz wydatki na pokrycie udziału gminy w budynkach wspólnot mieszkaniowych i tworzenie wyodrębnionego przez wspólnoty funduszu remontowego. Planowanie remontów budynków w latach 2016-2020 wynika z prognoz możliwości finansowania ich przez gminę, w poszczególnych latach.

Tabela Nr 15. Plan remontów i modernizacji w budynkach stanowiących 100 % własności gminy (wartość szacunkowa)

Lp.	Wyszczególnienie	Rok				
		2016	2017	2018	2019	2020
		[tys.zł]	[tys.zł]	[tys.zł]	[tys.zł]	[tys.zł]
1	Remonty dachów	185,00	185,00	185,00	185,00	185,00
2	Remonty i modernizacja elewacji	600,00	600,00	600,00	600,00	600,00
3	Remonty (wymiany) instalacji elektrycznej	60,00	60,00	60,00	60,00	60,00
4	Remonty (wymiany) instalacji gazowych, instalacji wodnych i kanalizacyjnych	0,00	20,00	20,00	20,00	20,00
5	Pozostałe remonty budowlane w lokalach (naprawa podłóg, uzupełnienie tynków i inne)	100,00	20,00	20,00	20,00	20,00
6	Malowanie klatek schodowych	0,00	30,00	30,00	30,00	30,00
7	Wymiana stolarki okiennej i drzwiowej	100,00	10,00	10,00	6,00	6,00
8	Postawienie/remont pieców	0,00	40,00	40,00	10,00	10,00
9	Remont mieszkań	10,00	10,00	10,00	10,00	10,00
10	Remonty i modernizacje w budynkach we	6,00	6,00	6,00	6,00	6,00
Razem		1061,00	981,00	981,00	947,00	947,00

5. Za cel polityki remontowej nieruchomości znajdujących się w mieszkaniowym zasobie gminy przyjmuje się:

- 1) doprowadzenie do wyrównania stanów technicznych wszystkich budynków stanowiących mieszkaniowy zasób gminy, poprzez przyjęcie zasady, iż nakłady na remonty pozwolą na utrzymanie budynków w stanie nie pogorszonym, a budynki będą posiadać sprawnie działające instalacje wodociągowe, kanalizacyjne, bezpieczną instalację elektryczną odpowiadającą obecnym wymogom technicznym oraz niskie zużycie ciepła będące wynikiem dokonanej termorenowacji (ocieplenia) budynku;
- 2) określenie priorytetowych kierunków w zakresie remontów mieszkaniowego zasobu gminy zmierzających do stałego podnoszenia nakładów finansowych na remonty, które pozwolą uniknąć wydawania środków finansowych na usuwanie stanów awaryjnych, a także tworzenie ram prawnych dla podmiotów odpowiedzialnych za stan techniczny zasobu umożliwiających podejmowanie odpowiedzialnych decyzji w

zakresie kolejności wykonywania robót ich celowości oraz przyjmowania odpowiedzialności za podejmowane decyzje.

6. Szczegółowe potrzeby remontowe nieruchomości stanowiących własność i współwłasność gminy na każdy rok kalendarzowy określone będą w oparciu o przeglądy stanu technicznego budynków tak, aby środki finansowe niezbędne dla realizacji konkretnych – najpilniejszych działań, mogły zostać zabezpieczone w budżecie gminy na kolejny rok.

7. Oceny stanu technicznego budynków będą sporządzane w każdym roku kalendarzowym w oparciu o przepisy ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo Budowlane.

8. Za sporządzenie oceny stanu technicznego oraz corocznych harmonogramów remontów budynków mających na celu poprawę ich stanu technicznego odpowiedzialny jest Administrator.

Rozdział 8.

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

§ 9. Prywatyzacja lokali z mieszkaniowego zasobu gminy

1. Zasady sprzedaży lokali zostały określone w Uchwale Nr XXXI/80/2005 Rady Miasta Skarżyska-Kamiennej z dnia 24 listopada 2005 r. w sprawie sprzedaży lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży stanowiących własność gminy Skarżysko-Kamienna oraz w zmianach do ww. uchwały tj. Uchwale Nr XXXVIII/64/2009 Rady Miasta Skarżyska-Kamiennej z dnia 30 czerwca 2009 r. i Uchwale Nr LIV/73/2014 Rady Miasta Skarżyska-Kamiennej z dnia 28 sierpnia 2014 r.

2. Realizowany będzie proces mający na celu pełną prywatyzację mieszkaniowego zasobu gminy w budynkach stanowiących współwłasność gminy i osób fizycznych. W pierwszej kolejności procesem tym powinny być objęte nieruchomości, w których gmina posiada mniejszościowy udział.

3. Aktualny zasób gminy we współwłasności obrazuje poniższa tabela.

Tabela Nr 16. Struktura własności – mieszkania niesprzedane

Lp.	Wspólnoty mieszkaniowe z udziałem gminy	[liczba]	[%]
1	Wspólnoty z jednym niesprzedanym mieszkaniem	20	11,70
2	Wspólnoty z dwoma niesprzedanymi mieszkaniami	27	15,79
3	Wspólnoty z trzema niesprzedanymi mieszkaniami	30	17,54
4	Wspólnoty z czterema niesprzedanymi mieszkaniami	32	18,71
5	Wspólnoty z pięcioma niesprzedanymi mieszkaniami	17	9,94
6	Wspólnoty w których pozostało powyżej pięciu niesprzedanych mieszkań	45	26,32
Razem		171	100,00

4. Sprzedaż lokali mieszkalnych na rzecz dotychczasowych najemców pozwoli na pełną prywatyzację nieruchomości, co spowoduje zmniejszenie wydatków na utrzymanie części wspólnych budynku i remonty. Gmina jako jeden ze współwłaścicieli we wspólnocie mieszkaniowej partycypuje w kosztach zarządu nieruchomościami wspólnymi, proporcjonalnie do posiadanego udziału w nieruchomości.

5. Lokatorom zamieszkującym w budynkach wspólnotowych z mniejszościowym udziałem gminy zostanie złożona oferta nabycia zajmowanego lokalu na zasadach określonych w uchwale Rady Miasta Skarżyska-Kamiennej.

6. Osoby nie zainteresowane wykupieniem lokali nabędą uprawnień do uzyskania od gminy lokalu zamiennego, położonego w budynku, w którym nie planuje się sprzedaży lokali. Zgodnie z ustawą o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, lokal zamienny to lokal wyposażony w co najmniej takie urządzenia techniczne, w jakie jest wyposażony lokal dotychczas używany o powierzchni pokoi takiej, jak w lokalu dotychczas używanym - warunek ten uznaje się za spełniony, jeżeli na członka gospodarstwa domowego przypada 10 m² powierzchni łącznej pokoi, a w przypadku gospodarstwa jednoosobowego 20 m².

7. Ustalenia, o których mowa wyżej mogą stanowić podstawę wypowiedzenia umów najmu z zachowaniem sześciomiesięcznego terminu wypowiedzenia.

8. Odzyskane lokale mieszkalne będą mogły być sprzedane w drodze przetargu.

§ 10. Program sprzedaży lokali mieszkalnych

1. Prognozę sprzedaży sporządzono na podstawie danych obejmujących liczbę oraz powierzchnię użytkową sprzedanych lokali mieszkalnych. Na lata 2016-2020 zaplanowano sprzedaż na poziomie 50 lokali mieszkalnych rocznie. W latach 2009-2015 sprzedanych zostało 652 lokali mieszkalnych, a gmina przestała być współwłaścicielem w 16 budynkach.

2. Realizowany będzie proces wycofywania udziału gminy z budynków wspólnot mieszkaniowych, w szczególności w przypadkach, gdy w budynkach pozostaną pojedyncze lokale mieszkalne będące jej własnością. Gmina skorzysta dla osiągnięcia tego celu między innymi z uprawnień wynikających z art. 21 ust. 4-5 ustawy tj. z prawa złożenia najemcy oferty nabycia lokalu i z prawa wypowiedzenia umowy najmu w przypadku nieprzyjęcia oferty z zastrzeżeniem, że zapewni najemcy inny lokal zamienny. Uzyskane w tym trybie wolne lokale będą sprzedawane w drodze przetargu lub wnoszone aportem do gminnych jednostek.

3. Planuje się sprzedaż lokali mieszkalnych w poszczególnych latach na poziomie określonym w tabeli nr 17.

Tabela nr 17. Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych w latach 2016-2020

Lp.	Rok	Ilość	Przewidywany przychód [zł.]
1	2016	50	235 699,00
2	2017	50	235 699,00
3	2018	40	188 560,00
4	2019	40	188 560,00
5	2020	30	141 419,00
Razem		210	989 937,00

Tabela nr 18. Porównanie sprzedaży lokali mieszkalnych w latach 2009-2015

Lp.	Rok	Ilość	Przychód [zł.]
1	2009	210	1.035.047,31
2	2010	136	670 115,54
3	2011	67	359 571,35
4	2012	68	325 267,72
5	2013	70	396 072,96
6	2014	39	367 761,32
7	2015	62	352 618,50
Razem		652	3 506 454,70

§ 11. Ograniczenie w sprzedaży lokali mieszkalnych

1. W celu zapewnienia właściwej realizacji ustawowych zadań gminy, tworzy się i aktualizuje na bieżąco mieszkaniowy zasób gminy wyłączony ze sprzedaży. W skład tego zasobu wchodzić mogą lokale usytuowane w budynkach będących w 100% własnością gminy, w których nie prowadzi się sprzedaży, w szczególności z uwagi na:

- 1) lokale socjalne;
- 2) lokale mieszkalne w budynkach o złym stanie technicznym i przeznaczonych do rozbioru;
- 3) lokale mieszkalne znajdujące się w budynkach istniejących na terenach szkół i innych placówek oświatowo – wychowawczych;
- 4) lokali mieszkalnych znajdujących się w budynkach stanowiących 100% własności gminy i ujętych w „Lokalnym Programie Rewitalizacji Miasta Skarżyska-Kamiennej na lata 2014-2020”;
- 5) na rzecz najemców posiadających zadłużenie z tytułu używania lokalu;
- 6) na rzecz najemców lokali mieszkalnych w budynkach będących własnością gminy, nie wyłączonych ze sprzedaży na podstawie pkt 4 lub odrębnych przepisów, w których gmina poniosła znaczne nakłady na poprawę stanu technicznego nieruchomości w okresie 10 lat poprzedzających sprzedaż, Prezydent Miasta Skarżyska-Kamiennej ustala indywidualne warunki sprzedaży lokali uwzględniające poniesione przez

gminę nakłady na roboty budowlane z zastrzeżeniem, że wyodrębnienie własności lokalu nie spowoduje powstania wspólnoty mieszkaniowej z udziałem gminy Skarżysko-Kamienna;

7) wpisanie do rejestru zabytków.

2. Występuje konieczność dokonania zmian w Miejscowym Planie Zagospodarowania Przestrzennego „Ośrodek Rekreacyjny Rejów” na obszarze miasta Skarżysko-Kamienna celem realizowania założeń dotyczących „Prywatyzacji lokali z mieszkaniowego zasobu gminy” i „Programu sprzedaży” 34 lokali mieszkalnych w 7 budynkach, w których gmina jest współwłaścicielem przy ul. Robotniczej 5, 8, 11, 12, 13, 15 i 17.

Rozdział 6.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 12. Zasady ogólne

1. W celu poprawienia efektywności gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy oraz dla zahamowania degradacji tego zasobu, polityka czynszowa gminy zmierzać będzie do takiego kształtowania stawek czynszowych, aby docelowo zapewnić samowystarczalność finansową gospodarki mieszkaniowej, przynajmniej na poziomie zapewniającym pokrycie kosztów utrzymania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

2. Proces zakładający docelowe pokrycie kosztów z wpływów z czynszów, o których mowa w ust. 1 powiązany będzie:

- 1) z ochroną najuboższych gospodarstw domowych poprzez pomoc w formie dodatków mieszkaniowych;
- 2) ze stałą poprawą stanu technicznego mieszkaniowego zasobu gminy, w tym działań w zakresie obniżenia kosztów jego utrzymania;
- 3) z systemową zamianą lokali w celu racjonalnego zasiedlania mieszkaniowego zasobu gminy, uwzględniającego potrzeby rodzin i ich możliwości finansowe;
- 4) z realizacją przez służby społeczne programów osłonowych, dotyczących pomocy rodzinom w niedostatku, w uregulowaniu zaległości czynszowych oraz bieżącego wnoszenia opłat czynszowych.

3. Do czasu osiągnięcia czynszów na poziomie niezbędnym do utrzymania mieszkaniowego zasobu gminy, różnica wynikająca z potrzeb finansowych i faktycznych wpływów czynszowych będzie uwzględniana w planach budżetowych gminy.

4. Dla Skarżyska-Kamiennej wskaźnik przeliczeniowy na okres od 1 października 2015 r. do dnia 31 marca 2016 r. wynosi 3210,48 zł/m² i ustalony został Obwieszczeniem Wojewody Świętokrzyskiego z dnia 21 września 2015 r. (Dz. Urz. Woj. Świąt. z 2015 r., poz. 2736). Oznacza to, że w stosunku do 3 % wartości odtworzeniowej maksymalna miesięczna stawka czynszu za 1 m² w Skarżysku-Kamiennej mogłaby wynosić 8,02 zł/m².

5. W mieszkaniowym zasobie gminy obowiązuje stawka bazowa czynszu.

6. Stawka czynszu najmu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali stanowiących mieszkaniowy zasób gminy, ustalana jest na podstawie stawki czynszu z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających wartość użytkową lokali.

7. Stawka bazowa czynszu może być podwyższana nie częściej niż raz w roku. Każdorazowo jej wysokości będzie ustalał Prezydent Miasta, w oparciu o zasady określone niniejszą uchwałą.

8. Prezydent Miasta określa również wysokość stawki czynszu dla lokali socjalnych i pomieszczeń tymczasowych, przy czym stawka ta nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w mieszkaniowym zasobie gminy.

§ 13. Zasady ustalania stawek czynszu

1. W okresie realizowania Programu podwyższanie stawki czynszu następować będzie na uzasadniony wniosek Administratora, po przedłożeniu szczegółowej analizy kosztów utrzymania.

2. Stawka czynszu wzrastać może stopniowo raz w roku na podstawie zarządzenia Prezydenta Miasta Skarżysko-Kamienna.

3. Stawki czynszu najmu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób gminy ustalane są przez Prezydenta Miasta z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających wartość użytkową lokali. Obecnie zgodnie z Zarządzeniem Nr 253/12 Prezydenta Miasta Skarżyska-Kamiennej z dnia 22 listopada 2012 r. stawka bazowa czynszu wynosi 2,40 zł/m².

4. Czynniki wpływające na wysokość czynszu najmu poprzez podwyższanie lub obniżanie wartości użytkowej lokalu uzależnione są od:

- 1) położenia budynku;
- 2) położenia lokalu w budynku;
- 3) wyposażenia budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stan techniczny;
- 4) ogólny stan techniczny budynku.

5. Ustala się następujące czynniki podwyższające lub obniżające stawkę bazową czynszu za lokale mieszkalne stanowiące mieszkaniowy zasób gminy:

1) Czynniki podwyższające stawkę bazową czynszu:

- | | |
|---|-------|
| a) lokal z doprowadzonym centralnym ogrzewaniem | + 20% |
| b) lokal z doprowadzonym gazem | + 20% |
| c) lokal wyposażony w łazienkę | + 10% |
| d) lokal wyposażony w wc | + 10% |

2) Czynniki obniżające stawkę bazową czynszu

- | | |
|---|-------|
| a) lokal bez urządzeń wodociągowych lub kanalizacyjnych | - 10% |
| b) lokal z gazem bez możliwości podłączenia piecyka do ogrzewania | - 5% |
| c) lokal z kuchnią bez bezpośredniego oświetlenia naturalnego | - 5% |
| d) lokal o wysokości poniżej 2,5 m | - 10% |
| e) łazienka i wc we wspólnym pomieszczeniu | - 5% |
| f) łazienka i wc wspólna dla budynku | - 10% |
| g) lokale położone na parterze budynku min. trzy kondygnacyjnego | - 10% |
| h) lokale położone na najwyższej kondygnacji w budynkach min. pięciokondygnacyjnych | - 10% |

6. Wysokość czynników obniżających nie może przekroczyć wysokości 20 % stawki bazowej czynszu, a czynników podwyższających wysokości 60 % stawki bazowej czynszu.

7. Czynniki podwyższające i obniżające mają zastosowania do stawek czynszu za lokale mieszkalne.

8. Stawka czynszu najmu za lokal socjalny oraz pomieszczenie tymczasowe nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w mieszkaniowym zasobie gminy.

9. Czynniki obniżające i podwyższające wartość użytkową lokali, o których mowa w ust. 5 nie dotyczą lokali socjalnych i tymczasowych pomieszczeń.

10. Najemcy lokali opłacają czynsz najmu, ustalony według stawki bazowej za 1 m² powierzchni użytkowej lokali z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających wartość użytkową lokalu.

11. Najemca oprócz czynszu obowiązany jest do uiszczenia opłat niezależnych od właściciela związanych z eksploatacją lokalu tj. za dostawę do lokalu wody, energii elektrycznej, energii cieplnej, gazu, odbiór nieczystości stałych i ścieków.

12. W przypadku wykwaterowania najemcy z zajmowanego lokalu mieszkalnego do lokalu zamiennego z powodu koniecznej naprawy bądź remontu, na czas nie dłuższy niż 1 rok czynsz nie może być wyższy niż za lokal dotychczasowy.

§ 14. Inne zmiany wysokości stawek czynszu w czasie trwania najmu

1. Uznaje się za celowe dokonywanie zmian w wysokości czynszu najmu w czasie trwania stosunku najmu w przypadku gdy:

- 1) zwiększy się wartość użytkowa lokalu wskutek ulepszeń dokonanych przez wynajmującego;
- 2) zmniejszy się wartość użytkowa lokalu wskutek zmniejszenia się wyposażenia technicznego lokalu, pogorszenie się stanu technicznego budynku lub ujawnienia się wad ograniczających przydatność lokalu.

2. Podstawą dokonania zmian w wysokości czynszu z przyczyn zawartych w ust. 1 powinien być protokół potwierdzający fakty uzasadniające podwyżkę lub obniżkę czynszu.

3. Dokonanie przez najemcę ulepszeń lokalu mieszkalnego na jego koszt za zgodą wynajmującego i na podstawie pisemnej umowy określającej sposób rozliczeń nie powoduje wzrostu wysokości czynszu najmu.

4. Nie wyklucza się możliwości ubiegania się o dodatek mieszkaniowy, przy czym przy ustalaniu uprawnień do dodatku mieszkaniowego uwzględniane będą wydatki mieszkaniowe potwierdzone przez Administratora lub zarządcę budynku.

5. 1. Program uwzględnia działania Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej w kwestii pomocy z zakresu wypłaty dodatków mieszkaniowych.

- 1) Wydatki poniesione na wypłatę ww. dodatków kształtowały się w sposób następujący:
 - a) w roku 2013 – przyznano 9 832 dodatków na kwotę 1 872 651,39 zł.
 - b) w roku 2014 – przyznano 9 630 dodatków na kwotę 1 840 345,97 zł.
 - c) w roku 2015 – przyznano 9 138 dodatków na kwotę 1 654 303,59 zł.
- 2) Planowane wydatki na wypłatę dodatków mieszkaniowych na lata 2016-2020 przedstawiają się w sposób następujący:
 - a) w roku 2016 – ok. 1 820 000,00 zł.
 - b) w roku 2017 – ok. 2 002 000,00 zł.
 - c) w roku 2018 – ok. 2 200 000,00 zł.
 - d) w roku 2019 – ok. 2 400 000,00 zł.
 - e) w roku 2020 – ok. 2 500 000,00 zł.

2. Pomimo, że w latach 2013-2015 nastąpił spadek zarówno ilości wypłaconych dodatków mieszkaniowych jak i ich kwot to jednak na zabezpieczenie wypłat tego świadczenia na lata 2016-2020 przyjęto coroczną podwyżkę w granicach 5-10 % wypłat. Spowodowane jest to ogólną sytuacją na rynku pracy oraz procentem bezrobocia, który wg. GUS na koniec 2015 roku wyniósł ok. 23 %, a w efekcie ubożeniem społeczeństwa.

§ 15. Prowadzenie działalności gospodarczej w lokalu mieszkalnym

1. Prowadzenie przez najemcę działalności gospodarczej w lokalu mieszkalnym wymaga zgody gminy i powoduje podwyższenie czynszu najmu o 100 % za każdą izbę, w której działalność ta jest prowadzona.

2. Najemca ubiegający się o wyrażenie zgody na prowadzenie działalności gospodarczej w lokalu mieszkalnym składa pisemny wniosek do Administratora i załącza stosowne dokumenty.

3. Prowadzenie działalności gospodarczej w lokalu mieszkalnym nie może zakłócać spokoju użytkowników innych lokali i zmieniać funkcji oraz przeznaczenia lokalu mieszkalnego.

§ 16. Czasowe zaprzestanie korzystania z lokalu mieszkalnego

1. W przypadku czasowego niezamieszkiwania przez najemcę w lokalu mieszkalnym wskutek okoliczności od niego niezależnych, w szczególności ze względu na długotrwałą chorobę wymagającą pobytu w placówce leczniczej, jeżeli brak jest innych osób zamieszkujących w lokalu wraz z najemcą, zobowiązanych do zapłaty czynszu oraz pod warunkiem niezalegania, na dzień złożenia wniosku przez najemcę z płatnością czynszu i opłat eksploatacyjnych, najemca może ubiegać się o zawieszenie naliczania czynszu.

2. Najemca ubiegający się o zawieszenie naliczania czynszu za lokal mieszkalny składa pisemny wniosek, w którym podaje okoliczności uzasadniające jego złożenie, a także dołącza stosowne dokumenty na ich potwierdzenie.

3. Zawieszenie naliczania czynszu udzielane jest na czas określony do 12 miesięcy. W szczególnie uzasadnionych przypadkach istnieje możliwość przedłużenia tego terminu, po przedłożeniu dokumentów uzasadniających czasowe zawieszenie naliczania czynszu i uzyskaniu zgody wynajmującego.

4. Dopuszcza się również możliwość czasowego zawieszenia na wniosek najemcy naliczania opłat czynszowych w przypadku niemożności korzystania z lokalu mieszkalnego, gdy lokal ten ulegnie zniszczeniu wskutek zdarzeń losowych (np. pożar, zalanie lokalu).

5. W sytuacji braku możliwości korzystania z części lokalu mieszkalnego (np. wskutek przeprowadzanego przez zarządcę remontu budynku lub lokalu) możliwe jest czasowe zawieszenie, bądź obniżenie naliczania czynszu za powierzchnię wyłączoną z eksploatacji.

§ 17. Zaległości czynszowe

1. Głównym problemem w gospodarowaniu mieszkaniowym zasobem gminy są zaległości najemców w opłatach za lokale mieszkalne i lokale socjalne.

- 1) Na koniec 2015 r. na 1201 lokali należących do gminy zaległości powyżej 200,00 zł. dotyczyły:
 - a) 193 lokali w budynkach stanowiących 100% własności gminy co stanowi 57,10% zasobu, a zadłużenie wynosiło: 935 262,54 zł.
 - b) 537 lokali w budynkach stanowiących współwłasność gminy co stanowi 62,22% zasobu, a zadłużenie wynosiło: 5 293 432,39 zł.
- 2) Analizując proces zadłużenia należy zaznaczyć, że zadłużenie lokatorów wobec gminy wzrasta i wynosiło odpowiednio:
 - a) na 31 grudnia 2013 r. - 5 716 974,00 zł.;
 - b) na 31 grudnia 2014 r. - 6 252 326,00 zł.;
 - c) na 31 grudnia 2015 r. - 6 798 108,00 zł.

2. Na wzrost zadłużenia najemców wpływają takie czynniki jak: zmniejszenie dochodów gospodarstw domowych lub ich całkowita utrata, wzrastające koszty usług mieszkaniowych, głównie mediów energii elektrycznej i ciepłej, a także niewłaściwe postawy wielu najemców wobec pojawiających się problemów mieszkaniowych (brak aktywności w samodzielnym rozwiązaniu problemów płatniczych rodziny), brak umiejętności racjonalnego gospodarowania posiadanym budżetem przez najemców.

3. Najemcom lokali mieszkalnych udziela się pomocy w spłacie wymagalnych zobowiązań wobec gminy z tytułu czynszu najmu poprzez umarzanie należności, odraczanie terminu ich płatności lub rozłożenie należności na raty. Wnioski dotyczące udzielenia ulgi w spłacie zadłużenia za korzystanie z lokali mieszkalnych rozpatrywane są w oparciu o uchwałę nr XV/118/2015 Rady Miasta Skarżyska-Kamiennej z dnia 22 października 2015 r. w sprawie określenia szczegółowych zasad, sposobu i trybu udzielania ulg w spłacie należności pieniężnych mających charakter cywilnoprawny, warunków dopuszczalności pomocy publicznej w przypadkach, w których ulga będzie stanowić pomoc publiczną oraz wskazania organu uprawnionego do udzielania tych ulg.

§ 18. Odszkodowanie za zajmowanie lokalu bez tytułu prawnego

1. Osoby zajmujące lokal mieszkalny bez tytułu prawnego są obowiązane do dnia opróżnienia lokalu co miesiąc uiszczać odszkodowanie na zasadach wynikających z ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

2. Osoby zajmujące lokal socjalny bez tytułu prawnego lub tymczasowe pomieszczenie, obowiązane są co miesiąc uiszczać odszkodowanie odpowiadające wysokości czynszu, jaki gmina mogłaby otrzymać z tytułu najmu, stosując stawkę bazową jak dla pozostałych lokali mieszkalnych.

Rozdział 7.

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi

w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy

§ 19. Zarządzanie zasobem

1. Mieszkaniowym zasobem gminy zarządza Prezydent Miasta Skarżysko-Kamienna.

2. Bieżące zarządzanie i administrowanie lokalami mieszkalnymi wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz obsługę mieszkańców sprawuje Administrator.

3. Za sprawy związane z przygotowaniem dokumentacji do wystawienia skierowania do podpisania umowy najmu na lokal mieszkalny, socjalny i pomieszczenie tymczasowe odpowiada Zespół ds. Społeczno-Lokalowych.

4. Zarządzanie komunalnym zasobem gminy obejmuje lokale mieszkalne i socjalne, lokale użytkowe, garaże oraz urządzenia komunalne i nieruchomości gruntowe wraz z ich częściami składowymi.

5. Wykonywanie czynności zarządzania na powierzonym mieszkaniowym zasobie gminy polega na podejmowaniu przez podmiot wymieniony w ust. 2 wszelkich decyzji i dokonywaniu wszelkich czynności zmierzających do utrzymania nieruchomości w stanie nie pogorszonym zgodnie z jej przeznaczeniem, odpowiednio na podstawie udzielonych przez Prezydenta Miasta pełnomocnictw lub wskazań do realizacji.

6. Do zadań podmiotu wymienionego w ust. 2 w zakresie czynności związanych z zarządzaniem zasobem komunalnym z uwzględnieniem ust. 4 należy m.in.:

- 1) prowadzenie spraw remontowych w zakresie zasobu komunalnego, a także nadzór nad ich realizacją i eksploatacją zasobu gminnego;
- 2) prowadzenie postępowań o udzielenie zamówień publicznych w zakresie robót remontowych, usług i dostaw dotyczących zarządzanego zasobu i zawieranie umów z wykonawcami;
- 3) prowadzenie obsługi technicznej, eksploatacyjnej i finansowej zasobu komunalnego;
- 4) zawieranie umów najmu lokali mieszkalnych, socjalnych i pomieszczeń tymczasowych z osobami wskazanymi przez Zespół ds. Społeczno-Lokalowych Urzędu Miasta;
- 5) dysponowanie gruntami stanowiącymi tereny zewnętrzne (podwórka, ogródki przydomowe, miejsca zbiórki odpadów i zawieranie umów dzierżawy tych gruntów);
- 6) realizacja uchwał Rady Miasta w sprawie pomocy finansowej dla najemców i właścicieli mieszkań, a także najemców oraz dzierżawców lokali użytkowych;
- 7) przejmowanie oraz czasową obsługę nieruchomości komunalnych lub ich części w przypadkach i na warunkach określonych przez Prezydenta Miasta;
- 8) wypracowywanie i wdrażanie racjonalnego systemu zarządzania zasobem komunalnym;
- 9) reprezentowanie gminy jako właściciela we wspólnotach mieszkaniowych.

7. Gmina Skarżysko-Kamienna jest współwłaścicielem w 171 wspólnotach mieszkaniowych. Gminę jako właściciela we wspólnotach mieszkaniowych reprezentuje przedstawiciel Administratora na podstawie udzielonego przez Prezydenta Miasta upoważnienia w oparciu o przepisy ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym.

8. Zasady wyrażania zgody na adaptację części wspólnych w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem gminy reguluje ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali z uwagi więc na fakt, że adaptacja części wspólnych w budynkach wspólnot mieszkaniowych jest czynnością przekraczającą zakres zwykłego zarządu, w związku z tym:

- 1) udzielenie zgody na adaptację części wspólnych wymaga podjęcia przez wspólnotę mieszkaniową uchwały w formie aktu notarialnego;
- 2) przedstawiciel gminy może przychylić się do wniosku wspólnoty o zmianę przeznaczenia części wspólnych i ich adaptację w celu uzyskania samodzielnego lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu (np. użytkowego), jeśli taka adaptacja nie jest sprzeczna z interesem gminy, po uzyskaniu zgody Rady Miasta.

9. Polityka finansowa gminy w stosunku do wspólnot mieszkaniowych realizowana jest w następujący sposób:

- 1) gmina wpłaca zaliczki na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną zgodnie z uchwałami podjętymi przez wspólnoty mieszkaniowe;

2) gmina kontroluje rozliczenia jej udziału w kosztach utrzymania nieruchomości wspólnej według następujących zasad:

- a) w przypadku, gdy wpłacone przez właścicieli zaliczki na eksploatację części wspólnej w budynkach wspólnot mieszkaniowych, przewyższają poniesione przez wspólnotę koszty z tego tytułu, przedstawiciel gminy wnioskuje o podjęcie uchwały określającej sposób przeznaczenia powstałej nadpłaty;
- b) jeżeli zaliczki wpłacane przez właścicieli lokali na fundusz remontowy przewyższają w danym roku koszty poniesione przez wspólnotę, pozostałe środki finansowe w zależności od decyzji wspólnoty, winny być przeznaczone na remonty w następnym roku lub zwrócone właścicielom;
- c) nadpłaty powstałe po stronie gminy mogą podlegać zwrotowi poprzez pomniejszenie bieżących zaliczek przekazywanych wspólnocie lub wpłatę dokonaną przez wspólnotę na rzecz gminy, natomiast niedopłaty gminy podlegają wyrównaniu poprzez wpłatę na rzecz wspólnoty mieszkaniowej.

10. Przyjęty model zarządzania zasobem zmierza do zapewnienia pełnego wykonywania funkcji właścicielskich przez gminę wobec nieruchomości wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy i pozwala na zachowanie ciągłości zarządzania, stąd też nie przewiduje się istotnych zmian w aktualnym modelu zarządzania.

Rozdział 9.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej oraz wysokość wydatków na gospodarkę mieszkaniową gminy

§ 20. Możliwości finansowania gospodarki mieszkaniowej

1. Przewiduje się finansowanie gospodarki mieszkaniowej w czasie realizacji Programu z:

- 1) opłat czynszowych za lokale mieszkalne;
- 2) opłat czynszowych za lokale użytkowe oraz inne powierzchnie użytkowe;
- 3) odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokali i powierzchni użytkowych;
- 4) dotacje celowe z budżetu państwa;
- 5) inne środki (np. z Funduszu Dopłat, kredyty, fundusze specjalne, darowizny, fundusze Unii Europejskiej).

2. Podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej są przychody z tytułu czynszu za najem lokali, w tym będące dodatkowym dochodem w związku ze zmianami stawek bazowych czynszu najmu w mieszkaniowym zasobie gminy.

3. Finansowanie gospodarki mieszkaniowej może odbywać się również:

- 1) w ramach programów rządowych popierania budownictwa mieszkaniowego realizowanych przez Bank Gospodarstwa Krajowego poprzez:
 - a) udzielanie, na warunkach preferencyjnych, kredytów, m.in. towarzystwom budownictwa społecznego na przedsięwzięcia inwestycyjno – budowlane mające na celu budowę lokali mieszkalnych na wynajem;
 - b) udzielanie gminom, na warunkach preferencyjnych, kredytów na realizację komunalnej infrastruktury technicznej towarzyszącej budownictwu mieszkaniowemu.
- 2) w ramach premii przyznawanych przez Bank Gospodarstwa Krajowego ze środków Funduszu Termomodernizacji i Remontów;
- 3) w ramach środków Państwowego Funduszu Rehabilitacji Osób Niepełnosprawnych;
- 4) w ramach środków pomocowych znajdujących się w dyspozycji Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej.

Rozdział 10.

Wysokość wydatków związanych z kosztami bieżącej eksploatacji, kosztami remontów oraz kosztami modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także wydatki inwestycyjne

§ 21. Wydatki na utrzymanie mieszkaniowego zasobu gminy

1. Wydatki na utrzymanie mieszkaniowego zasobu gminy w 2015 roku wyniosły – wg stanu na dzień 31 grudnia 2015 r. – 2 394 885,91 zł., w tym:

- 1) zakup energii (opłaty za dostawę energii elektrycznej, ciepłej i innej, gazu oraz wody) 1 134 361,41 zł.;
- 2) zakup usług remontowych (w tym opłaty na fundusz remontowy dot. lokali we współwłasności gminy – wspólnoty mieszkaniowe) – 587 913,13 zł.
- 3) zakup usług pozostałych (usługi kominiarskie, deratyzacyjne, odbiór ścieków, opłata za dzierżawę pojemników, utrzymanie czystości itd.) – 672 611,37 zł.

2. Przeciętne miesięczne wydatki na utrzymanie mieszkaniowego zasobu gminy wyniosły w roku 2015 – 199 573,83 zł. co daje ok. 4,16 zł/m².

3. W tabeli Nr 19 przedstawiono planowane koszty utrzymania mieszkaniowego zasobu gminy w latach 2016-2020.

Tabela nr 19. Koszty utrzymania mieszkaniowego zasobu gminy w latach 2016-2020 (wartość szacunkowa)

Lp.	Wyszczególnienie	Rok				
		2016	2017	2018	2019	2020
		[tys.]	[tys.]	[tys.]	[tys.]	[tys.]
1	Koszty bieżącej eksploatacji w budynkach w 100%	100,00	110,00	120,00	130,00	140,00
2	Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, w których gmina jest współwłaścicielem	392,00	395,00	397,00	399,00	341,00
Razem		492,00	505,00	517,00	529,00	481,00

Rozdział 11.

Działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy

§ 22. Racjonalizacja gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy

1. Racjonalizacja gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy będzie odbywać się poprzez następujące działania:

- 1) racjonalizację gospodarowania zasobem mieszkaniowym;
- 2) optymalizację wielkości zasobu mieszkaniowego;
- 3) racjonalizację polityki mieszkaniowej.

2. Racjonalizacja gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy odbywać się będzie poprzez dostosowanie wielkości mieszkaniowego zasobu gminy do możliwości finansowych.

3. Zakłada się docelowo utrzymanie mieszkaniowego zasobu gminy na poziomie ok. 1 000 lokali.

4. Realizacja przez gminę ustawowych zadań w zakresie zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej powinna być skierowana na zabezpieczenie lokali socjalnych, zamiennych oraz lokali dla gospodarstw o niskich dochodach.

5. Należy dążyć do sprzedaży wszystkich lokali mieszkalnych znajdujących się w budynkach wspólnot mieszkaniowych. W przypadku, gdy w budynkach wspólnotowych pozostają pojedyncze lokale mieszkalne będące własnością gminy, najemcom tych lokali, którzy nie skorzystają z oferty kupna lokalu mieszkalnego, należy zaproponować inny lokal, wypowiadając stosunek najmu z zachowaniem sześciomiesięcznego terminu wypowiedzenia. Lokal ten winien znajdować się w tej samej miejscowości, winien spełniać wymagania, co najmniej takie same, jakie powinien spełniać lokal zamienny. Wysokość czynszu i opłat w lokalu zamiennym powinna uwzględniać stosunek powierzchni i wyposażenia lokalu zamiennego do lokalu zwalnianego.

6. W budynkach wspólnot mieszkaniowych, w których gmina posiada nie więcej niż dwa lokale mieszkalne, w przypadku zwolnienia lokalu należy dążyć do jego sprzedaży w drodze przetargu publicznego.

7. Należy utrzymać dotychczasowe zasady dobrowolnej zamiany lokali z mieszkaniowego zasobu gminy oraz zamiany pomiędzy najemcami lokali należących do tego zasobu, a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach.

8. Za priorytetowe należy uznać tzw. zamiany „z urzędu”, zgłaszane przez samotnych najemców lub mniej liczne rodziny, posiadające w mieszkaniowym zasobie gminy duże lokale mieszkalne, w zamian za lokale mniejsze.

9. W przypadkach prowadzenia prac remontowych zasiedlonych lokali czy też budynków, dla najemców zostaną zadysponowane czasowo wolne lokale z mieszkaniowym zasobie gminy. W okresie obowiązywania niniejszego programu nie zakłada się remontów całych budynków, co powodowałoby potrzebę zabezpieczenia lokali zamiennych dla najemców z tego tytułu.

10. Należy uznać za celowe scalanie lokali posiadających pomieszczenia o wspólnej używalności (przedpokoju, bądź kuchni, czy też łazienki), o ile brak jest możliwości technicznych pozwalających na wyodrębnienie ich jako osobnych lokali.

11. Do optymalizacji wielkości mieszkaniowego zasobu gminy będzie się dążyć poprzez:

- 1) prywatyzację zasobu,
- 2) likwidację lokali mieszkalnych nie spełniających warunków samodzielnych lokali, zwolnionych wskutek naturalnego ruchu ludności,
- 3) przeznaczanie lokali mieszkalnych o niskim standardzie na lokale socjalne.

12. Dla osiągnięcia wytyczonego celu w zakresie racjonalizacji polityki mieszkaniowej gminy w okresie 2016-2020, niezbędnym będzie prowadzenie działań w wielu obszarach gospodarki mieszkaniowej, obejmujących:

- 1) sprzedaż lokali mieszkalnych położonych w budynkach wspólnot mieszkaniowych dotychczasowym najemcom tych lokali;
- 2) proces wycofywania udziałów gminy z budynków wspólnot mieszkaniowych w szczególności w przypadkach, gdy w budynkach pozostaną pojedyncze lub ostatnie dwa lokale mieszkalne będące jego własnością,
- 3) poprawę warunków mieszkaniowych dotychczasowym najemcom poprzez prowadzenie polityki zamiany mieszkań.

13. W wyniku powyższych działań możliwe będzie:

- 1) racjonalizowanie zarządzania budynkami wspólnot mieszkaniowych, w tym podniesienie nakładów na remonty, bez ograniczeń wynikających z możliwości finansowych gminy jako współwłaściciela tych nieruchomości,
- 2) skoncentrowanie działań gminy na zadaniach, związanych z zaspokojeniem potrzeb mieszkaniowych rodzin słabszych ekonomicznie (o niskich dochodach, w tym szczególnie pozostających w ubóstwie),
- 3) zdynamizowanie działań zmierzających do odnowienia istniejącego zasobu mieszkaniowego, zarówno poprzez remonty jak i modernizację budynków.

§ 23. Rewitalizacja mieszkaniowego zasobu gminny

1. Realizacja zadań mieszkaniowych gminy została ujęta również w „Lokalnym Programie Rewitalizacji Miasta Skarżyska-Kamiennej na lata 2014-2020”. W Projekcie VII: Poprawa lokalnej infrastruktury społecznej oraz estetyki otoczenia w dzielnicach rewitalizowanych w okresie 2017-2020 zaplanowano:

- a) w zadaniu II i III wybudowanie dwupiętrowego budynku mieszkań przy ul. Źródlanej z 12 lokalami mieszkalnymi oraz dwupiętrowego budynku mieszkań socjalnych pomiędzy ul. Sportowa, a Staffa również z 12 lokalami;
- b) w zadaniu V i VI wyburzenie 3 budynków mieszkań socjalnych przy ul Staffa i 3 budynków mieszkań socjalnych ul. Źródlanej.

§ 24. Procedury zamiany lokali

1. Poprzez system zamian lokali, czynione są starania na rzecz zarówno poprawy warunków bytowych mieszkańców członków wspólnoty samorządowej, jak i racjonalnej gospodarki mieszkaniowym zasobem gminy.

2. W ramach realizowanej przez gminę polityki mieszkaniowej istnieje możliwość dokonania zamiany zajmowanego lokalu na inny o większej powierzchni i/lub wyższym standardzie poprzez zamianę z dysponentem, którego lokal jest przedmiotem najmu. W tym celu prowadzone są wykazy zamian umożliwiające wybór najkorzystniejszej dla siebie oferty zamiany.

3. Realizowana jest ponadto procedura związana z tzw. zamianami „z urzędu”, gdzie często przyczyną wdrożenia postępowania jest sytuacja materialna najemcy, bądź byłego najemcy, jak również występujące na koncie lokalu zadłużenie. Wówczas istnieje możliwość dokonania zamiany na lokal mniejszy i tym samym tańszy w eksploatacji. W sytuacjach kiedy dłużnik występuje o pomoc w spłacie zadłużenia, dokonuje się analizy sytuacji materialnej zainteresowanego, zwracając szczególną uwagę na wielkość lokalu w odniesieniu do ilości zamieszkujących osób.

4. Przepisy prawa miejscowego umożliwiają również dokonywanie zamian lokali zadłużonych, pod warunkiem spłaty całości zaległości przez przejmującego mieszkanie.

5. Możliwe jest również przeprowadzenie tzw. zamiany „z urzędu” ze względu na stan zdrowia – w tym przypadku możliwe jest dokonanie zamiany na lokal położony np. na niższej kondygnacji.

6. Jednocześnie podejmuje się działania na rzecz zwiększenia liczby mieszkań socjalnych, przeznaczając odzyskane w wyniku dokonanych zamian „z urzędu” wolne lokale o niepełnym standardzie na lokale socjalne bądź tymczasowe pomieszczenia.

7. Szczegółowa regulacja dotycząca realizacji zadania zawartego w § 24 została uregulowana w obowiązującej uchwale w sprawie zasad wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

§ 25. Aktywna windykacja należności czynszowych

1. Prowadzony jest bieżący nadzór w celu zapewnienia regularnego i terminowego otrzymywania należności z tytułu czynszu.

2. Najemcy o trudnej sytuacji materialnej będą informowani o możliwości udzielania ulg w spłacie należności w oparciu o Uchwałę nr XV/118/2015 Rady Miasta Skarżyska-Kamiennej z dnia 22 października 2015 r. w sprawie określenia szczegółowych zasad, sposobu i trybu udzielania ulg w spłacie należności pieniężnych mających charakter cywilnoprawny, warunków dopuszczalności pomocy publicznej w przypadkach, w których ulga będzie stanowić pomoc publiczną oraz wskazania organu uprawnionego do udzielania tych ulg.

3. Celem zwiększenia skuteczności podejmowanych działań wobec osób trwale zalegających z opłatami z tytułu najmu lokali podjęto współpracę z zewnętrzną firmą windykacyjną.

4. Nieuregulowanie zobowiązań wobec gminy stanowi podstawę do wypowiedzenia umów najmu, a w dalszej kolejności złożenie pozwu do Sądu i o nakaz zapłaty i eksmisję.

5. W celu ułatwienia mieszkańcom spłaty zadłużenia z tytułu należności za korzystanie z lokali mieszkalnych i socjalnych stanowiących mieszkaniowy zasób gminy, przyjmuje się możliwość uregulowania zaległości w formie świadczenia rzeczowego (świadczenie w miejsce wypełnienia w rozumieniu art. 453 kc) na podstawie Zarządzenia Prezydenta Miasta Skarżyska-Kamiennej.

6. Celem skutecznego dochodzenia należności wynikających z zadłużeń czynszowych dotyczących mieszkaniowego zasobu gminy, lokali użytkowych i garaży zostanie wprowadzona Zarządzeniem Prezydenta Miasta Skarżyska-Kamiennej „Procedura windykacji należności czynszowych”.

§ 26. Przekazywanie wspólnotom mieszkaniowym części terenów zewnętrznych

1. Dalsze prowadzenie zintensyfikowanych działań zmierzających do poprawy stanu technicznego i estetycznego nieruchomości wspólnot mieszkaniowych, w których gmina posiada swoje udziały.

2. Zabezpieczanie w kolejnych latach, w budżecie gminy, środków przeznaczanych na fundusze remontowe wspólnot mieszkaniowych.

3. Przekazywanie wspólnotom mieszkaniowym części terenów przyległych do ich nieruchomości. Działania te mają na celu:

- 1) uporządkowanie stanu formalno-prawnego w zakresie korzystania przez właścicieli nieruchomości z terenów gminy, a w szczególności podziału kompetencji i obowiązków dotyczących zagospodarowania tych terenów, utrzymania ich stanu technicznego i estetycznego oraz sanitarnego,
- 2) włączenie właścicieli nieruchomości w proces poprawy stanu technicznego i estetycznego terenów przyległych, a w efekcie przeniesienia części kosztów dotychczas ponoszonych przez gminę z tytułu sprzątnięcia i wywozu nieczystości na faktycznych wytwórców tych nieczystości.
- 3) ustanawianie niezbędnych służebności, sprzedaż gruntów warunkujące prawidłowe funkcjonowanie nieruchomości.

Rozdział 12.

§ 27. Postanowienia końcowe

W sprawach nieuregulowanych niniejszą uchwałą mają zastosowanie przepisy ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (tekst jedn. Dz. U. z 2014 r. poz. 150 z późn. zm).

Przewodniczący Rady Miasta

Leszek Golik

Uzasadnienie

Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Skarżysko-Kamienna jest dokumentem strategicznym, określającym zasady oraz cele prowadzonej przez gminę polityki mieszkaniowej.

Ustawa z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym stwierdza, iż zaspokajanie zbiorowych potrzeb wspólnoty należy do zadań własnych gminy, te zaś obejmują m.in. sprawy związane z ładem przestrzennym, gospodarką nieruchomościami i komunalną, gminnym budownictwem mieszkaniowym i pomocą społeczną.

Opracowanie przedmiotowego dokumentu wynika w sposób bezpośredni z delegacji, zawartej w art. 21 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego i w swoich przesłankach stanowi kontynuację polityki mieszkaniowej, której założenia przedstawione zostały w innych dokumentach strategicznych gminy, w szczególności w „Strategii Rozwoju Miasta Skarżyska-Kamiennej na lata 2007-2020”, „Lokalnym Programie Rewitalizacji Miasta Skarżyska-Kamiennej na lata 2014-2020” oraz w „Miejscowym Planie Zagospodarowania Przestrzennego”.

Zgodnie z wytycznymi, przedstawionymi w powyższej ustawie, do priorytetowych zadań gminy należy dążenie do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych najbardziej potrzebujących członków wspólnoty samorządowej. W związku z tym gmina Skarżysko-Kamienna podejmuje czynności zmierzające do:

- zwiększenia w zasobie mieszkaniowym liczby lokali socjalnych dla gospodarstw domowych znajdujących się w niedostatku oraz tych, wobec których sąd orzekł takie uprawnienie w sprawach z powództwa gminy lub innych podmiotów,

- poprawy dostępności lokali dla gospodarstw domowych osiągających niskie dochody,

- usprawnienia realizacji wykwaterowań lokatorów z budynków o złym stanie technicznym lub przeznaczonych do opróżnienia ze względu na istotny interes gminy,

- sukcesywnej poprawy stanu technicznego posiadanego mieszkaniowego zasobu gminy,

- zwiększenia standardu i efektywności zarządzania zasobem,

- racjonalizacji gospodarowania zasobem, obejmującym m.in. zamiany lokali, scalanie lokali posiadających pomieszczenia o wspólnej używalności, sprzedaż ostatnich lokali gminy w budynkach wspólnotowych,

- kształtowania polityki czynszowej tak, aby wpływy z czynszów pokrywały wydatki związane

z utrzymaniem mieszkaniowego zasobu gminy, przy jednoczesnej pomocy kierowanej do osób znajdujących się w trudnej sytuacji materialnej.

Analizując stan techniczny mieszkaniowego zasobu gminy należy stwierdzić, że sześć budynków znajduje się w złym stanie technicznym. Budynki te zostały wyłączone z eksploatacji i najmu. Pozostałe budynki znajdują się w dobrym oraz średnim i dostatecznym stanie technicznym.

W nieruchomościach o średnim i dostatecznym stanie technicznym corocznie wykonywane są prace remontowe. W przypadku zajścia takiej konieczności dokonuje się wymiany zużytych elementów nieruchomości, umożliwiając mieszkańcom właściwą eksploatację lokali mieszkalnych.

Stan techniczny mieszkaniowego zasobu gminy jest stale monitorowany. Z roku na rok podwyższany jest standard budynków. W przypadku, gdy podwyższony zostanie standard budynku – obniżenie o 20% stawki czynszu przestanie obowiązywać z uwagi na zakwalifikowanie budynku do dobrego stanu.

Niniejsza uchwała zawiera wszystkie elementy wymagane przepisami Ustawy.

Poprzednie uchwały w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy były podejmowane na lata 2004-2008 i 2009-2014.