

UCHWAŁA Nr IX/67/2003
Rady Miasta Skarżyska – Kamienna
z dnia 26 listopada 2003 roku

w sprawie : „Programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Skarżysko-Kamienna na lata 2003-2007”.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 oraz art. 40 ust. 1, art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym /tekst jednolity z 2001r. Dz.U. Nr 142 poz. 1591 zm. z 2002r. Dz.U. Nr 23 poz. 220, Nr 62 poz. 558, Nr 113 poz. 984, Dz.U. Nr 153 poz. 1271, Dz.U. Nr 214 poz. 1806/ oraz art. 21 ust. 1 pkt 1, ust. 2, 4 i 5 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego /Dz.U. Nr 71, poz. 733, zm. z 2002r. Dz.U. Nr 113 poz. 984, Dz.U. Nr 168 poz. 1383, zm. z 2003r. Dz.U. Nr 113 poz.1069/ Rada Miasta Skarżyska – Kamiennej u c h w a l a c o następuje:

§ 1. Uchwala się „Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Skarżysko-Kamienna na lata 2003 – 2007” stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

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

§ 3. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Świętokrzyskiego.

§ 4. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w sposób określony w § 3.

PRZEWODNICZĄCY RADY MIASTA

WIESŁAW PIĘTEK

UZASADNIENIE

Ustawodawca w ustawie z dnia 21.06.2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego nałożył na gminy wymóg opracowania „wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy”, który stanowi średniookresowy (5 letni) dokument planistyczny wspierający samorząd w racjonalnym i efektywnym gospodarowaniu istniejącym zasobem mieszkaniowym.

Art. 21 ustawy wymusza na gminie strategiczne spojrzenie na zasady gospodarowania swoim majątkiem. Art. 8 ustawy stanowi, że to właśnie wieloletni program jest podstawą do wprowadzenia podwyżek stawek czynszowych. Czynsz z majątku komunalnego stanowi dalej główne źródło pokrycia kosztów utrzymania bieżącego zasobu mieszkaniowego gminy, jak również źródło finansowania działań inwestycyjnych.

Ustawa o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego zmienia mechanizm uchwalania podwyżek czynszów z reguły uzależnienia każdej podwyżki od decyzji rady gminy, do nałożenia na rady gmin obowiązku uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy nakreślającego politykę czynszową oraz powierzenia podejmowania operacyjnych decyzji o wysokości i terminie podwyżek czynszowych Prezydentowi Miasta. W przypadku gminy Skarżysko-Kamienna ostatnia podwyżka wprowadzona dwufazowo była w 2000r. Wysokość stawki bazowej miała wpływ na wysokość czynszu socjalnego, którego wysokość skalkulowana była na poziomie 50 % stawki bazowej. Obecnie obowiązująca ustawa określa, iż wysokość czynszu socjalnego nie może przekroczyć połowy najniższej stawki czynszu w lokalach komunalnych. Przy tak restrykcyjnym podejściu ustawodawcy, aby nie dopuścić do sytuacji, że po podwyżce zmaleje wymiar czynszu socjalnego zmieniono część czynników obniżających stawkę czynszu i założono minimalną podwyżkę stawki bazowej o 0,30 zł/m², która gwarantuje najniższy czynsz na poziomie 1,12 zł/m², a tym samym czynsz socjalny w wymiarze 0,56 zł/m² - czyli na poziomie dotychczasowym.

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 socjalnych i zamiennych 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.