

**Uchwała Nr XI/125/2007**

**Rady Miasta Ostrowca Świętokrzyskiego**

**z dnia 5 czerwca 2007 r.**

**w sprawie przyjęcia Programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy  
Ostrowiec Świętokrzyski na lata  
2007 – 2011**

Na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2005r. Nr 31 poz. 266, z 2006r. Nr 86 poz. 602, Nr 94 poz. 657, Nr 167 poz. 1193 i Nr 249 poz.1833) oraz art. 40 ust.1 i art. 41 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001r. Nr 142 poz. 1591, z 2002r. Nr 23 poz.220, Nr 62 poz. 558, Nr 113 poz.984, Nr 153 poz. 1271 i Nr 214 poz. 1806, z 2003r. Nr 80 poz. 717 i Nr 162 poz. 1568, z 2004 r. Nr 102 poz. 1055, Nr 116 poz. 1203 i Nr 167 poz. 1759, z 2005r. Nr 172 poz. 1441 i Nr 175 poz. 1457 oraz z 2006r. Nr 17 poz. 128, Nr 181 poz. 1337) Rada Miasta Ostrowca Świętokrzyskiego uchwala, co następuje:

§ 1. Przyjmuje się Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Ostrowiec Świętokrzyski na lata 2007-2011, zwanym dalej „Programem” stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Ostrowca Świętokrzyskiego.

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

§ 4. Informacja o treści uchwały zostaje podana do publicznej wiadomości na tablicy ogłoszeń w siedzibie Urzędu Miasta Ostrowca Świętokrzyskiego oraz prasie lokalnej.

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

Przewodniczący Rady Miasta  
mgr Mirosław Zgadzajski

## **Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Ostrowiec Świętokrzyski na lata 2007-2011**

### **Rozdział I**

#### **Postanowienia ogólne**

Przyjmuje się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Ostrowiec Świętokrzyski na lata 2007 - 2011.

Ustawa o ochronie praw lokatorów na podst. art. 21 nakłada na gminy obowiązek uchwalania wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, na co najmniej 5 kolejnych lat. Program pozwala władzom na realizację działań, zmierzających do poprawy sytuacji mieszkaniowej. Opracowanie programu pozwala na zidentyfikowanie problemów występujących na lokalnym rynku mieszkaniowym. Pozwala również zidentyfikować priorytety, co ułatwia dokonanie właściwego podziału środków przeznaczonych na mieszkalnictwo w gminie, z uwzględnieniem wydatków ponoszonych na bieżące utrzymanie oraz poprawę stanu technicznego istniejącego zasobu mieszkaniowego gminy.

Zaspokojenie zbiorowych potrzeb wspólnoty należy do zadań własnych gminy na podst. art. 7 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz.U. z 2001r., Nr 142, poz. 1591, z póź. zm.) oraz ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity: Dz. U. z 2005r. Nr 31, poz. 266).

Miasto wykonuje swoje zadania w zakresie tworzenia warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych, wykorzystując swój zasób mieszkaniowy.

Gmina w dziedzinie mieszkalnictwa pełni w szczególności rolę dostarczyciela mieszkań. Stąd w szczególności zasadniczym celem dla rozwiązania problemów mieszkalnictwa w Gminie jest wskazanie sposobu bardziej efektywnego wykorzystania środków obecnie pozostających do dyspozycji oraz pozyskiwanie dodatkowych źródeł finansowania nowych budynków i remontów zasobu już istniejącego.

Celem przygotowania wieloletniego programu gospodarowania jest realizacja ustawowego obowiązku oraz wyznaczenie kierunków poprawy skuteczności i efektywności gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Ostrowiec Świętokrzyski, włączając w szczególności wskazanie możliwości poprawy stanu technicznego zasobu, z uwzględnieniem możliwości finansowych gminy oraz poprawy jakości świadczonych usług na rzecz mieszkańców w zakresie gospodarowania komunalnym zasobem mieszkaniowym.

Trwający od kilku lat kryzys pogłębia się a zdecydowana większość naszej społeczności oczekuje na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych przez Gminę. Złożyły się na to wieloletnie zaniedbania w zakresie rozwoju budownictwa mieszkaniowego oraz inwestowania w istniejący zasób. W tej sytuacji szczególnego znaczenia nabiera właściwa gospodarka posiadany zasobem mieszkaniowym i skuteczne wdrażanie programu ochrony tego zasobu.

Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Ostrowca Świętokrzyskiego zawiera prognozy działań w latach 2007-2011 w sferze mieszkaniowej.

## Rozdział II

### Charakterystyka gminnego zasobu mieszkaniowego

#### 1. Wielkość zasobu mieszkaniowego

Mieszkaniowy zasób Gminy Ostrowiec Św. tworzą lokale mieszkalne i socjalne położone w budynkach stanowiących w całości własność gminy oraz lokale położone w budynkach stanowiących współwłasność gminy i innych podmiotów.

Zasób mieszkaniowy Gminy Ostrowiec Świętokrzyski stanowi (stan na 30 czerwca 2006r.) 1468 lokali o łącznej powierzchni użytkowej 56.812,75m<sup>2</sup> w tym:

lokale mieszkalne we wspólnotach mieszkaniowych – 743 o łącznej powierzchni użytkowej – 28.555,88m<sup>2</sup>

lokale mieszkalne w budynkach stanowiących 100% własności gminy – 497 o łącznej powierzchni użytkowej – 20831,28m<sup>2</sup>

lokale socjalne - 228 o łącznej powierzchni użytkowej – 7.425,59m<sup>2</sup>

Wszystkie lokale gminne znajdują się w 149 budynkach tym:

budynki stanowiące w 100% własność gminy - 59

budynki we wspólnotach mieszkaniowych - 90

Wielkość zasobu mieszkaniowego systematycznie maleje w wyniku prowadzonej sprzedaży mieszkań, a także w związku z pogarszającym się stanem technicznym budynków.

#### 2. Stan techniczny

Wiek i stan techniczny budynków jest bardzo zróżnicowany, 28% ogółu zasobu mieszkaniowego Gminy Ostrowiec Św. to budynki sprzed 1950r., natomiast 66% z okresu 1950r. – 1980r.

Rok budowy	Ilość budynków
Do 1900r.	14
1900r. –1920r.	14
1920r.-1940r.	12
1940r.-1960r.	49
1960r.-1980r.	50
1980r.-2000r.	8
Po 2000r.	2
<b>Łącznie</b>	<b>149</b>

Ostatnie przeglądy techniczne wskazują, że budynki należące do zasobu mieszkaniowego gminy są w stanie technicznym średnim i miernym (133 budynki).

Z ogólnej liczby budynków gminnych blisko 36% posiada ogrzewanie piecowe, 6% korzysta z ciepłej wody z sieci miejskiej, 5% nie ma doprowadzonej sieci wodociągowej (ujęcie wody znajduje się poza budynkiem), 15% to budynki ze wspólnym WC lub z WC na zewnątrz, do kanalizacji miejskiej podłączonych jest 91% budynków.

Odnosząc się do stanu technicznego i walorów eksploatacyjnych mieszkań komunalnych, stwierdzić należy, że szczególnej poprawy wymaga:

- zaopatrzenie mieszkań w wodę i kanalizację
- obniżenie zużycia energii na ogrzewanie mieszkań poprzez przeprowadzenie kompleksowej termo-renowacji
- podniesienie ogólnego standardu użytkowego i estetycznego.

### **3. Analiza potrzeb mieszkaniowych**

Wielkość potrzeb mieszkaniowych wyznaczają ustawowe obowiązki Gminy oraz liczba złożonych wniosków o przydział mieszkania z mieszkaniowego zasobu gminy. Podstawowym zadaniem Gminy wynikającym z ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego jest tworzenie warunków do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej oraz zapewnienie lokali socjalnych i zamiennych, a także zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych gospodarstw o niskich dochodach.

W strukturze potrzeb mieszkaniowych największy udział mają lokale socjalne. Liczba osób oczekujących na przydział mieszkania socjalnego corocznie wzrasta. Niektóre rodziny oczekują od 1992r. Wśród osób oczekujących na mieszkania socjalne jest wiele osób niepełnosprawnych, rodzin posiadających dzieci specjalnej troski i grupa około 140 bezdomnych. Konieczność tworzenia i powiększania zasobu mieszkaniowego o lokale socjalne jest również następstwem obowiązku ustawowego, zgodnie, z którym Sądy orzekając eksmisję z zajmowanego lokalu w stosunku do osób spełniających przesłanki wynikające z ustawy orzekają uprawnienie do lokalu socjalnego. Jeżeli gmina nie zapewnia takiego lokalu, właścicielowi nieruchomości przysługuje roszczenie do gminy o wypłatę odszkodowania. Do niedawna odszkodowanie nie mogło przekraczać różnicy między czynszem, jaki właściciel mógłby uzyskać, gdyby dysponował wolnym lokalem mieszkalnym, a odszkodowaniem płaconym przez byłego lokatora. Trybunał Konstytucyjny w wyroku z dnia 11 września 2006 r. zakwestionował konstytucyjność przepisu art. 18 ust. 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, ograniczającego wysokość odszkodowania za niedostarczenie lokalu socjalnego osobom eksmitowanym. Po publikacji wyroku TK w Dzienniku Ustaw z dnia 19 września 2006 r. (Nr 167, poz. 1193), przepis ograniczający wysokość odszkodowania przestał obowiązywać. Oznacza to, że właściciel nieruchomości może żądać od Gminy wypłaty pełnego odszkodowania a nie jego części. Podstawę wypłaty odszkodowania stanowi wyrok Sądu nakładający na Gminę taki obowiązek oraz ustalający wysokość odszkodowania lub odpowiednia ugoda.

Niewykonanie przez Gminę powyższego obowiązku powoduje powstanie obowiązku zapłaty odszkodowania.

Nowelizacja ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego zlikwidowała pojęcie eksmisji na „bruk”. W przypadku braku uprawnienia do lokalu socjalnego komornik musi zaczekać z eksmisją do czasu dostarczenia lokalu tymczasowego. Pomieszczenie takie może znaleźć sobie sam eksmitowany lub właściciel mieszkania. W przeciwnym wypadku to Gmina powinna dostarczyć taki lokal. W związku z niedostarczeniem lokalu tymczasowego właściciel może również wystąpić do Gminy o wypłatę odszkodowania.

Analiza wniosków o przydział lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy, wyroków sądowych z uprawnieniem do lokalu socjalnego wielkość potrzeb w zakresie dostarczenia lokali zamiennych dla mieszkańców z budynków przeznaczonych do wyburzenia wskazuje, iż według stanu z dnia 30 czerwca 2006r. dla realizacji obowiązków Gminy konieczne jest zapewnienie około 700 lokali.

WYSZCZEGÓLNIENIE	IŁOŚĆ WNIOSKÓW
Przekwaterowania	32
Eksmisje	254
Trudne warunki mieszkaniowe i materialne	425
<b>RAZEM</b>	<b>711</b>

W celu zwiększenia liczby lokali socjalnych zgodnie z przyjętą wcześniej polityką mieszkaniową w Gminie, zwalniane lokale komunalne o obniżonym standardzie przeznaczane są na lokale socjalne. Ponadto Gmina podejmuje aktywną współpracę z innymi podmiotami w celu pozyskiwania lokali socjalnych.

#### **4. Prognozy dotyczące przyrostu zasobu mieszkaniowego w latach 2007 – 2011**

Wydaje się zasadnym, aby zamiast klasycznego budownictwa komunalnego Gmina w stosunkowo szerszym niż dotychczas zakresie rozwijała budownictwo socjalne.

Zwiększenie ilości lokali socjalnych nastąpi poprzez przekwalifikowanie istniejących lokali mieszkalnych w budynkach posadowionych na obrzeżach miasta, w których Gmina posiada 100% własności, przy ulicach :

- Browarna 14,15
- Chmielna 1, 1A
- Czerwińskiego 13
- Kuźnia 4, 32, 34, 36, 38, 40, 42, 44, 46
- Młyńska 9
- Mostowa 1
- Osadowa 5, 7, 16
- Rzeczki 1B
- Rynek Denkowski 6
- Samsonowicza 55
- Siennieńska 92, 137, 137A
- Sikorskiego 62
- Spółdzielcza 2
- Świętokrzyska 24, 26, 30
- Topolowa 1A

Ponadto ze względu na ograniczone możliwości finansowe Gminy oceniane jest, iż w latach 2008-2011 zostanie wybudowanych około 370 mieszkań socjalnych oraz około 72 mieszkania w ramach TBS, przy założeniu, że OTBS Sp. z o.o. będzie ich inwestorem.

Prognozy budowy nowych lokali przedstawia poniższa tabela.

Lata budowy	2008	2009	2010	2011
Ilość mieszkań	100 + 36	70	100 + 36	100
Sposób finansowania	Środki własne + kredyt	Środki własne + kredyt	Środki własne + kredyt	Środki własne + kredyt
Planowany termin oddania	IV kw. 2008	III kw. 2009	IV kw. 2010	III kw. 2011
Charakter i rodzaj lokali	Socjalne + mieszkalne + czynszowe TBS	Socjalne + mieszkalne	Socjalne + czynszowe TBS	Socjalne

## 5. Prognozy dotyczące zbywania lokali w kolejnych latach

Podstawowymi celami prywatyzacji lokali mieszkalnych będących własnością Gminy Ostrowiec Św. jest racjonalne gospodarowanie zasobem i pozyskiwanie środków finansowych na nowe inwestycje mieszkaniowe.

Sprzedaż komunalnych lokali mieszkalnych przez Gminę Ostrowiec Świętokrzyski prowadzona jest zgodnie z Uchwałą Nr XXV/291/2004 Rady Miasta Ostrowca Świętokrzyskiego z dnia 27 października 2004 roku w sprawie zasad sprzedaży lokali mieszkalnych w budynkach, wielomieszkaniowych stanowiących własność Gminy Ostrowiec Świętokrzyski oraz bonifikat udzielanych przy ich sprzedaży oraz Zarządzeniem Nr I/109/2006 Prezydenta Miasta Ostrowca Św. z dnia 9 lutego 2006 roku w sprawie określenia trybu postępowania przy rozpatrywaniu wniosków w sprawie sprzedaży lokali mieszkalnych.

Rozpoczęcie procedury sprzedaży lokali mieszkalnych odbywa się na wniosek Najemców, którym przysługuje ustawowe pierwszeństwo w nabyciu zajmowanego lokalu. Gmina Ostrowiec Św. przystępuje do realizacji i podejmuje czynności zmierzające do dokonania sprzedaży poprzez zlecenie wykonania wyceny lokalu mieszkalnego rzeczoznawcy majątkowemu – po uprzednim wpłaceniu przez Najemcę kaucji w wysokości 500 zł na zabezpieczenie pokrycia kosztów wykonania jego wyceny. Pierwszeństwo w nabyciu zajmowanego lokalu przysługuje najemcom mieszkań komunalnych zajmowanych na czas nieokreślony – w takim przypadku sprzedaż następuje w trybie bezprzetargowym. Sprzedaż lokali mieszkalnych powinna być prowadzona za gotówkę oraz w systemie ratalnym.

W przypadku wykupu lokalu mieszkalnego za gotówkę, cena lokalu mieszkalnego określona przez rzeczoznawcę majątkowego będzie pomniejszona o przysługujące Najemcy bonifikaty.

40% - w przypadku jednorazowej wpłaty ceny lokalu mieszkalnego,  
a ponadto:

50% - dla najemców zameldowanych powyżej jednego roku w lokalu mieszkalnym podlegającym sprzedaży

W przypadku wykupu lokalu mieszkalnego na raty, najemcom zameldowanym powyżej jednego roku w lokalu mieszkalnym podlegającym sprzedaży, przysługuje bonifikata w wysokości 50 %.

Zasadnym jest utrzymanie w/w zasad sprzedaży komunalnych lokali mieszkalnych.

Zgodnie z dotychczas obowiązującymi kryteriami sprzedaży lokali mieszkalnych, ze sprzedaży wyłączone zostały lokale o statusie lokali socjalnych oraz lokale w budynkach, w których nie zostały wyodrębnione Wspólnoty Mieszkaniowe. Decyzja o rozszerzeniu liczby Wspólnot Mieszkaniowych, a tym samym włączenie kolejnych budynków, w których prowadzona byłaby sprzedaż lokali mieszkalnych na rzecz ich najemców, należy do właściwości Rady Miasta Ostrowca Św.

W latach 2007-2011, sprzedaż komunalnych lokali mieszkalnych uzależniona będzie od zainteresowania najemców wykupem na własność zajmowanych lokali, sytuacji finansowej umożliwiającej wykup na własność, a w szczególności kryteriów sprzedaży lokali obowiązujących w tym okresie określonych przez Radę Miasta Ostrowca Świętokrzyskiego. W związku z powyższym zasadnym jest zaplanowanie sprzedaży około 5 lokali mieszkalnych rocznie w budynkach, w których dotychczas zostały wyodrębnione Wspólnoty Mieszkaniowe, bez wskazywania szczegółowych danych tj. powierzchni lokali oraz ich położenia w budynku.

Ponadto po uregulowaniu spraw własnościowych gruntu oraz wykonaniu niezbędnych podziałów geodezyjnych planowane jest rozpoczęcie w roku 2007 sprzedaży lokali w budynkach nabytych od syndyka masy upadłości Huty Ostrowiec S.A. w upadłości. Sprzedaż mieszkań ogółem w latach 2007-2011 przedstawiałaby się następująco:

2007 rok – 60 lokali w tym:

45 lokali w budynkach Osiedle Pułanki 3 i Osiedle Pułanki 5

10 lokali w budynku Słowackiego 13

5 lokali we Wspólnotach Mieszkaniowych

2008 rok - 5 lokali we Wspólnotach Mieszkaniowych

2009 rok - 5 lokali we Wspólnotach Mieszkaniowych

2010 rok - 5 lokali we Wspólnotach Mieszkaniowych

2011 rok - 5 lokali we Wspólnotach Mieszkaniowych

**Ogółem 80 lokali mieszkalnych.**

Gmina będzie również realizowała program polegający na wycofywaniu udziałów z budynków Wspólnot Mieszkaniowych, w szczególności w przypadkach, gdy pozostaną pojedyncze lokale będące jej własnością. Zasadnym, więc byłoby rozważenie możliwości dokonywania przekwaterowania najemców, którzy nie są zainteresowani wykupem lokalu mieszkalnego, co umożliwiłoby całkowitą prywatyzację budynków.

### **Rozdział III**

## **Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji zasobu mieszkaniowego w latach 2007 – 2011**

### **1. Analiza potrzeb remontowych**

Generalnie należy stwierdzić, iż stan techniczny zasobu mieszkaniowego jest niezadowolający, co wynika z wieku budynków i niedostatecznej ilości środków przeznaczanych na remonty. Stan techniczny zasobu, wiek oraz stopień zużycia, wyznacza potrzeby remontów kapitalnych, bieżących oraz modernizacji zasobu mieszkaniowego. Zdecydowana większość budynków wymaga modernizacji, ze względu na ich wiek, ogólny stan techniczny i konieczność dostosowania do aktualnie obowiązujących przepisów techniczno-budowlanych. Niewystarczające środki przeznaczane na zadania remontowo-modernizacyjne uniemożliwiły widoczną poprawę stanu tych budynków.

Stan techniczny budynków lub poszczególnych elementów wskazuje na konieczność przeprowadzenia remontów i modernizacji w zakresie: remontów elewacji, dachów, stolarki okiennej, instalacji elektrycznej oraz niezbędnych remontów wewnątrz lokali obciążających właściciela.

Dokonane remonty pozwolą na utrzymanie zasobu mieszkaniowego w stanie, co najmniej nie pogorszonym, a przy ich systematycznej realizacji doprowadzą do poprawy jego stanu technicznego.

### **2. Plan remontów**

<b>Lp</b>	<b>Nazwa zadania rzeczowego</b>	<b>Szacunkowa kwota zadania w zł</b>	<b>Rok</b>
1.	Remonty pustostanów	80000	Kwota roczna
2.	Remont małej infrastruktury (wymiana urządzeń zabawowych, ławek, koszy na śmieci, ustawienie znaków drogowych, remont altan śmietnikowych i chodników )	20000	Kwota roczna
3	Naprawa ubytków tynków zewnętrznych o powierzchni powyżej 2m <sup>2</sup> (według wynikających potrzeb)	8000	Kwota roczna
4	Częściowa naprawa pokryć dachowych, kominów obróbek blacharskich powyżej 5% powierzchni (według potrzeb)	7000	Kwota roczna
5	Reperacja dróg i chodników (według potrzeb)	7000	Kwota roczna
6	Projekty rozbiórek, ekspertyzy, koszty prac zabezpieczających,	8000	2007

7	Koszty prac rozbiórkowych klatki schodowej w budynku przy ul. Górzysta 3	23640	2007
8	Wymiana pokrycia dachu	94000	2007
9	Remonty pokryć dachowych z papy	65000	2007
10	Remont pokrycia papowego na komórkach z częściową wymianą deskowania	500	2007
11	Wybudowanie nowych komórek	17000	2007
12	Malowanie klatek schodowych	28100	2007
13	Remont instalacji elektrycznej	1200	2007
14	Wymiana obróbek blacharskich	2300	2007
15	Remont elewacji z remontem balkonów	40000	2007
16	Wymiana drzwi wejściowych	2500	2007
17	Remont balkonów	10800	2007
18	Remont schodów , naprawa i otynkowanie cokołu budynku	2000	2007
19	Remont schodów zewnętrznych i murku oporowego	15000	2007
20	Remont schodów betonowych wewnętrznych	1000	2007
21	Remont schodów drewnianych wewnętrznych	1200	2007
22	Wykonanie izolacji pionowej i poziomej, docieplenie ścian do wys. 1 piętra	47900	2007
23	Remont altany śmietnikowej z wykonaniem zadaszzenia	2000	2007
24	Wymiana zaworów grzejnikowych na zawory termostatyczne w pom. suszarni, pralni, wózkowni	4000	2007
25	Wymiana instalacji WLZ i zabezpieczeń	3200	2007
26	Wymiana lamp oświetlenia placu – 2 szt.	450	2007
27	Remont instalacji elektrycznej	1200	2007
28	Remonty pokryć dachowych z papy	34500	2008
29	Konserwacja pokrycia dachowego z blachy	14000	2008
30	Malowanie klatek schodowych	5500	2008
31	Remont instalacji elektrycznej	2000	2008
32	Remont ubikacji	5000	2008
33	Docieplenie i remont tarasu	20000	2008
34	Remont elewacji z remontem balkonów	12000	2008
35	Wymiana drzwi wejściowych	2000	2008
36	Remont balkonów	6000	2008
37	Remont schodów zewnętrznych i murku oporowego	5000	2008
38	Remont chodnika przed budynkiem	2000	2008
39	Wykonanie izolacji pionowej i poziomej, docieplenie ścian do wys. 1 piętra	49000	2008
40	Remont altany śmietnikowej z wykonaniem zadaszzenia	2000	2008
41	Malowanie ogrodzenia z siatki	700	2008
42	Remont WLZ, zabezpieczeń i obwodów administracyjnych	1900	2008
43	Wykonanie instalacji do podłączenia instalacji 3x400V (w przypadku realizacji przez ZEORK nowego złącza)	600	2008
44	Remonty pokryć dachowych z papy	33000	2009
45	Malowanie klatek schodowych	10000	2009
46	Remont elewacji z remontem balkonów	43000	2009
47	Malowanie elewacji budynku z desek	3000	2009
48	Wymiana drzwi wejściowych	1200	2009
49	Remont balkonów	3000	2009
50	Wykonanie elewacji i remont schodów	18000	2009
51	Wykonanie izolacji pionowej i poziomej, docieplenie ścian do wys. 1 piętra	80000	2009
52	Wykonanie instalacji oświetlenia administracyjnego 24V	6000	2009
53	Wykonanie instalacji do podłączenia instalacji 3x400V (w przypadku realizacji przez ZEORK nowego złącza)	500	2009
54	Remonty pokryć dachowych z papy	71500	2010
55	Remont elewacji z remontem balkonów	43000	2010
56	Wykonanie izolacji ścian z wykonaniem opaski betonowej	15000	2010
57	Wykonanie instalacji do podłączenia instalacji 3x400V (w przypadku realizacji przez ZEORK nowego złącza)	500	2010
58	Remonty pokryć dachowych z papy	39000	2011
	<b>OGÓLEM :</b>	<b>1.020.690</b>	



## **Rozdział IV**

### **Rewitalizacja zabudowy dzielnicy „Śródmieście – Rynek” jako ważny element polityki mieszkaniowej Gminy Ostrowiec Świętokrzyski**

Dokonana analiza stanu istniejącej zabudowy wokół Rynku i ul. Kościelnej jako bardzo ważnego kulturowo i historycznie fragmentu zasobów mieszkaniowych spowodowała wprowadzenie do planu zagospodarowania przestrzennego miasta, zmian polegających na odtworzeniu części zabudowy.

W przyjętym przez Radę Miasta Programie Rewitalizacji dzielnicy „Śródmieście – Rynek”, jako jeden z nadrzędnych celów wskazane zostało „Przywrócenie dzielnicy Śródmieście znaczenia jako centrum życia społeczno – gospodarczego miasta”. Jako cel szczegółowy określono zaś „wzrost atrakcyjności osadniczej i inwestycyjnej dzielnicy”. Rezultatem podjętych działań ma być stan, w którym wszyscy mieszkańcy wyburzonych i zdegradowanych zasobów mieszkaniowych otrzymają możliwość zamieszkania w nowych mieszkaniach o wyższym standardzie bez konieczności zmiany dzielnicy. Oznacza, to wypełnianie pustych przestrzeni po wyburzonych zasobach przez tzw. „plomby” i remonty zdegradowanych zasobów mieszkaniowych. Oprócz tego poprawie ulegnie standard i wyposażenie istniejących mieszkań oraz lokali użytkowych, a popyt na mieszkania i lokale użytkowe będzie wzrastał. Będzie to możliwe dzięki budowie lub rozbudowie budynków mieszkalnych z zapleczem handlowo - usługowym oraz obiektów publicznych, remont elewacji oraz dachów budynków (z zasobu mieszkaniowego gminy) zlokalizowanych w Rynku i jego sąsiedztwie.

Będzie to program długoterminowy o wysokim stopniu komplikacji wymagającym uwzględnienia aspektów społecznych, prawnie - własnościowych i konserwatorskich. Jednakże, aby plany te w pełni zostały zrealizowane potrzeba wsparcia z funduszy unijnych, a to będzie możliwe, gdy zostanie przygotowana i uchwalona przez Sejm ustawa o rewitalizacji, która uruchomi mechanizmy współfinansowania inwestycji prywatnych ze środków publicznych.

Koniecznym, więc będzie przekwaterowanie lokatorów, którzy posiadają umowę najmu na lokal socjalny oraz osób, które posiadają wyroki eksmisyjne.

Proces rewitalizacji Śródmieścia jest procesem długotrwałym. Będzie on rozłożony na około 30 lat. W związku z tym lokale, które będą zwalniane przez najemców do czasu podjęcia dalszych decyzji zasiedlane będą na dotychczasowych zasadach.

## **Rozdział V**

### **Zasady polityki czynszowej**

Skuteczna reforma czynszów jest elementem niezwykle ważnym w procesie stopniowego urealniania opłat za użytkowane mieszkania i wyłaniania się prywatnego sektora mieszkań czynszowych. Nie podniesienie czynszów za lokale mieszkalne do poziomu pozwalającego na pokrycie kosztów utrzymania i remontów lokali narazi Gminę na drenaż finansowy w zasobach komunalnych. Spowoduje utrzymanie się niewłaściwego dopasowania gospodarstw domowych do zajmowanych lokali mieszkalnych. Nie będzie też czytelnym bodźców zachęcających do prywatyzacji zasobu komunalnego. Najczęstszym i najmocniej artykułowanym argumentem by nie podnosić czynszów jest fakt, iż w zasobach komunalnych mieszka znaczna ilość ludzi biednych. Jest to naturalnie prawda, ale prawdą jest również to, iż znaczna ilość lokatorów mieszkań komunalnych to ludzie, których stać na opłaty pokrywające przynajmniej koszty eksploatacji lokalu. Pomimo, iż zmieniły się uwarunkowania

ekonomiczne - duża część mieszkańców nadal uważa, że stosunkowo tanie i mocno subsydiowane mieszkanie po prostu im się należy i nie mają poczucia, że zabezpieczenie mieszkania powinno być w głównej mierze ich własną sprawą. Zjawisko to jest zresztą znane na całym świecie i występuje tym ostrzej, im więcej i dłużej dopłacano do konkretnych grup ludności czy zasobów. Zasadą winno być, aby wpływy z czynszu lokali komunalnych pokrywały przynajmniej koszty utrzymania zasobu. Stąd też winno się w ramach ustawowo dopuszczalnych granic dążyć do stopniowego zwiększenia wpływu z czynszu.

Aktualnie w zasobach Gminy obowiązuje pięć różnych stawek czynszu za 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu tj. 1,51zł- lokale gminne, 1,40zł lokale przejęte od Syndyka masy Upadłościowej Huty Ostrowiec Os. Pułanki oraz Os. Ogrody, 1,10zł lokale przy ul. Szewieńska i ul. Słowackiego, 4,13zł w budynku przy ul. Polna 3A oraz 4,12zł w budynku przy ul. Reja 11. W przypadku budynków budowanych po 2001r. tj. ul. Reja i Polna czynsz stanowi 2% wartości odtworzeniowej. Średnia stawka podstawowa (z wyłączeniem budynków przy ul. Polna 3a i Reja 11) wynosi 1,34zł. W momencie zakupu lokali przez Gminę od Syndyka masy Upadłościowej Huty Ostrowiec stawka czynszu w tych budynkach w porównaniu do obowiązującej w gminie była bardzo niska tj. Os. Pułanki 0,83zł Os. Ogrody 1,00zł. Wprowadzono, zatem okres przejściowy dochodzenia do obowiązującej w zasobach gminnych stawki czynszu. Jest on rozłożony na lata i realizowany etapami. Zasadnym byłoby wprowadzenie jednakowej stawki podstawowej czynszu 1,51zł dla wszystkich najemców zasobów gminy. Atrakcyjność lokali będzie regulowana poprzez czynniki dodatkowe wpływające na wysokość czynszu najmu.

Stawka podstawowa za 1m<sup>2</sup> powierzchni podstawowej lokalu socjalnego wynosi 0,45zł. Minimalna stawka czynszu w lokalu socjalnym wynosi 0,25zł. Należy zwrócić uwagę na fakt, iż liczba lokali socjalnych w gminach będzie rosła. Będzie maleć liczba lokali pełnostandardowych. W każdym, więc roku będzie się pogłębiać brak równowagi pomiędzy wpływami z czynszów a kosztami utrzymania zasobu.

## **1. Zasady ustalania stawki czynszu**

Z uwagi na zły stan techniczny i niski standard mieszkaniowego zasobu Gminy oraz konieczność powstrzymania procesu jego dalszej dekapitalizacji powinno prowadzić się politykę czynszową zmierzającą do ustalania czynszów na poziomie pozwalającym na utrzymanie mieszkań i budynków w stanie niepogorszonym i stopniową likwidację wieloletnich zaniedbań w sferze remontów.

Proces urealniania czynszów, wynikający z konieczności racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy powinien być powiązany z niżej wymienionymi działaniami:

- a) ochrona uboższych lokatorów przed skutkami wzrostu opłat mieszkaniowych poprzez prowadzony system dodatków mieszkaniowych. przewidziany ustawą o dodatkach mieszkaniowych,
- b) stałym podnoszeniem standardu usług świadczonych na rzecz najemców,
- c) systemowymi zamianami lokali w celu racjonalnego zasiedlenia zasobu mieszkaniowego, uwzględniającego możliwości finansowe lokatorów, ich potrzeby mieszkaniowe oraz standard mieszkań,
- d) zwiększaniem nakładów na remonty budynków

Stawki czynszu najmu z 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych stanowiących zasób mieszkaniowy Gminy Ostrowiec Świętokrzyskim ustalane są zarządzeniem Prezydenta Miasta Ostrowca Św. z uwzględnieniem określonych niniejszym programem czynników zmniejszających lub zwiększających wartość użytkową lokali

Stawki czynszu będą różnicowane w zależności od:

- a) standardu wyposażenia budynków i lokali w instalacje i urządzenia techniczne

- b) położenia lokalu w budynku
- c) położenia budynku.

### **Czynniki wpływające na wysokość czynszu najmu poprzez zwiększenie lub zmniejszenie wartości użytkowej lokalu**

Czynniki podwyższające poziom czynszu	% podwyżki w stosunku do stawki podstawowej	Czynniki obniżające poziom czynszu	% obniżki w stosunku do stawki podstawowej
Wyposażenie lokalu w instalację wodną	20	Mieszkanie z kuchnią bez bezpośredniego oświetlenia naturalnego	10
Wyposażenie lokalu w instalację c.o.	20	Mieszkanie na parterze i od IV p. wzwyż dotyczy budynków powyżej II kondygnacji	5
Wyposażenie lokalu w gaz przewodowy	20	Mieszkanie na poddaszu	20
Wyposażenie lokalu w WC i łazienkę	20	Mieszkanie z pomieszczeniami przechodnimi	5
Wyposażenie lokalu w instalację centralnie ciepłej wody	5	Mieszkanie bez instalacji wodociągowej, wspólne użytkowanie WC, łazienki lub kuchni	20
Mieszkanie na I piętrze w budynkach o III kondygnacjach i więcej	5	Mieszkanie w strefie obejmującej osiedla: Denków, Gutwin oraz przy ul. Samsonowicza 55	10
Mieszkanie na II piętrze w budynkach o IV kondygnacjach i więcej	3		--
Budynki zasiedlone w latach 1996-2001.	7		--
Budynki zasiedlone po 2001r.	108%		--
Suma czynników podwyższających	173	Suma czynników obniżających	70

Suma czynników obniżających stawkę podstawowa nie może przekraczać 50%

1. Podwyższanie stawki czynszu lub innych opłat za używanie lokalu, z wyjątkiem opłat niezależnych od właściciela, w tym opłat za dostawy do lokalu energii, gazu, wody, odbiór nieczystości stałych i płynnych mogą być dokonywane raz w roku do uzyskania stawki maksymalnej w wysokości 3% wartości odtworzeniowej lokalu.

2. Uznaje się za uzasadniony stały stopniowy wzrost stawki czynszu najmu o 10% w poszczególnych latach realizowania programu. Uzyskany z tego tytułu dochód winien być przeznaczony na cele remontowe.

3. Stawka czynszu najmu za lokale socjalne równa będzie 50% najniższej stawki w zasobie mieszkaniowym ustalonej na podstawie stawki podstawowej czynszu.

4. Określa się czas trwania umowy najmu lokalu socjalnego na 5 lat.

5. Odszkodowanie za używanie lokalu bez tytułu prawnego określa się w wysokości wynikającej z faktycznych kosztów utrzymania budynku za rok poprzedni. Odszkodowanie to będzie waloryzowane corocznie - od 1 lipca każdego roku - jeżeli wydatki roku poprzedniego będą wyższe niż te, które stanowiły podstawę do wysokości odszkodowania.

## 2. Prognoza wzrostu stawki czynszu najmu w lokalach mieszkalnych i socjalnych w latach 2007- 2011

Rok	Minimalna stawka czynszu za 1m <sup>2</sup>	Średnia stawki czynszu 1m <sup>2</sup>	Maksymalna stawka czynszu za 1m <sup>2</sup>
<b>2006r</b>	<b>0,90</b>	<b>2,35</b>	<b>2,97</b>
Od 01.04 2007r.	0,99	2,58	3,26
Od 01.04. 2008r.	1,08	2,84	3,59
Od 01.04.2009r.	1,19	3,12	3,95
Od 01. 04.2010r.	1,31	3,44	4,34
Od. 01 04.2011r.	1,44	3,78	4,77

Wskaźnik przeliczeniowy ustalony Obwieszczeniem Wojewody Świętokrzyskiego z dnia 16 marca 2006r. w sprawie ustalania wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych na okres 6 miesięcy wynosi 1.899,55zł. Oznacza to, iż maksymalna stawka czynszu w Ostrowcu Świętokrzyskim może wynosić 4,75zł za 1m<sup>2</sup> powierzchni lokalu mieszkalnego. Aktualna maksymalna stawka czynszu stanowi 62,5% dopuszczalnej ustawowo stawki czynszu.

## 3. Inne niż wynikające z polityki zmiany wysokości stawek czynszu w czasie trwania najmu

Uznaje się za celowe dokonywanie zmian w wysokości czynszu w czasie trwania stosunku najmu w przypadkach, gdy:

1. Zwiększy się wartość użytkowa lokalu wskutek ulepszeń dokonanych przez właściciela.
2. Lokator zamieszkuje w lokalu przewidzianym docelowo w planach do przekwalifikowania na lokal socjalny, a jego dochody są na poziomie lokalu socjalnego.
3. Zostanie ustalona stawka czynszu za 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu na poziomie 3% wartości odtworzeniowej lub większej przyjmuje się możliwość stosowania obniżek czynszu uwzględniając wysokość dochodu gospodarstwa domowego najemcy.

### Zasady obliczania obniżki czynszu

Przyjmuje się możliwość stosowania obniżek czynszu uwzględniające wysokość dochodu gospodarstwa domowego najemcy. Stawki czynszu ustala Prezydent Miasta Ostrowiec Świętokrzyski według następujących zasad:

1. Obniżkę czynszu stosuje się na wniosek najemcy na okres 12 miesięcy.
2. W przypadku, utrzymującego się niskiego dochodu gospodarstwa domowego istnieje uzasadniona możliwość udzielenia obniżki czynszu na kolejne dwunasto- miesięczne okresy.
3. Warunkiem udzielenia obniżki czynszu jest regularne opłacanie czynszu przez najemcę.
4. Obniżki czynszu mogą być stosowane wobec podnajemców lokali, którzy używają lokali wynajmowanych przez Gminę od innych właścicieli i podnajmowanych tym podnajemcom.
5. O obniżkę czynszu mogą ubiegać się najemcy lokali komunalnych, które stanowią własność Gminy za wyjątkiem najemców lokali socjalnych oraz najemców, którym wypowiedziano umowę najmu a termin wypowiedzenia jeszcze nie upłynął.

6. Najemca ubiegający się o obniżkę czynszu zobowiązany jest przedstawić deklarację o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego za okres ostatnich trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku.

7. W sprawach dotyczących deklaracji wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego i rodzaju dokumentów stosuje się odpowiednio przepisy o dodatkach mieszkaniowych.

8. W przypadku osiągnięcia stawki czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu na poziomie 3% wartości odtworzeniowej lub większej, ustala się następujące progi dochodowe gospodarstw domowych uprawniających do obniżki czynszu, które przedstawione zostały w poniższej tabeli.

Dochód na 1 osobę w gospodarstwie domowym w okresie 3 m-cy poprzedzających datę złożenia wniosku	Wysokość obniżki
Do 30% najniższej emerytury	50%
od 31% do 60% najniższej emerytury	30%
Od 61% do 150% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym	15%
Od 61% do 100% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym	15%

#### **4. Kaucje**

Uznaje się za celowe pobieranie kaucji zabezpieczającej roszczenia z tytułu należności za korzystanie z lokali mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób gminy w wysokości 12 krotności stawki czynszu na dzień zawarcia umowy najmu. Pobieranie i zwolnienie z wnoszenia kaucji określa Zarządzenie Nr I/108/2005 Prezydenta Miasta Ostrowca Świętokrzyskiego z dnia 12 kwietnia 2005r z póź. zm.

#### **5. Zaległości czynszowe**

Uznaje się za celowe udzielanie najemcom lokali mieszkalnych pomocy w spłacie wymagalnych zobowiązań wobec Gminy z tytułu czynszu najmu. Zasady te określa Uchwała Nr XXVI/395/2000 Rady Miejskiej w Ostrowcu Świętokrzyskim z dnia 18 maja 2000r. z póź. zm. w sprawie określenia zasad i trybu umarzania wierzytelności gminnych jednostek organizacyjnych z tytułu należności pieniężnych, do których nie stosuje się przepisów ustawy - Ordynacja podatkowa, udzielania innych ulg w spłacaniu tych należności oraz wskazania organów do tego uprawnionych.

## **Rozdział VI**

### **Zarządzanie lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy**

Właścicielem zasobu mieszkaniowego jest Gmina Ostrowiec Świętokrzyski. Na podstawie uchwały Nr XVI/182/3003 Rady Miasta Ostrowca Świętokrzyskiego z dnia 30 grudnia 2003r. w sprawie połączenia zakładów budżetowych z zakład budżetowy pod nazwą „Zakład Usług Miejskich” w Ostrowcu Świętokrzyskim sprawowanie funkcji właścicielskich wobec komunalnego zasobu oraz realizacja zadań związanych

z zaspokajaniem potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej zostało powierzone Zakładowi Usług Miejskich w Ostrowcu Świętokrzyskim.

Natomiast administrowanie lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy na terenie Miasta, zgodnie z umową o zarządzaniu i administrowaniu tymi zasobami powierzony został do dnia 31 grudnia 2006r. Ostrowieckiemu Towarzystwu Budownictwa Społecznego Spółka z o.o.

Ze względów finansowych jak i udogodnienia dla najemców zasadnym jest, aby wszystkie sprawy związane z mieszkaniowym zasobem gminy były prowadzone przez jeden podmiot.

Zarządzanie lokalami komunalnymi obejmuje między innymi:

- -zapewnienie sprawnego działania istniejących urządzeń technicznych budynków będących w administrowaniu,
- -dokonywanie napraw lokali, napraw lub wymiany instalacji i elementów wyposażenia technicznego zgodnie z zakresem ujętym w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego
- -utrzymywanie w należytym stanie, porządku i czystości pomieszczeń i urządzeń budynków,
- -naliczanie i pobieranie opłat za czynsz oraz za dostarczone ciepło, wodę i inne świadczenia wynikające z najmu mieszkań,
- zapewnienie dostawy energii cieplnej, elektrycznej, gazu, wody, odbioru nieczystości stałych i płynnych, itp. jeżeli obowiązek ich realizacji wynika z umowy najmu,
- -sporządzanie umów najmu na lokale będące własnością gminy na podstawie skierowania do spisania umowy najmu wystawionego przez Zakład Usług Miejskich,
- wypowiedzanie i rozwiązywanie umów najmu oraz wytaczanie powództwa o rozwiązanie najmu i opróżnienie lokalu w trybie i na zasadach określonych przepisami prawa,
- prowadzenie całości spraw związanych z windykacją,
- rozliczanie kosztów eksploatacji poszczególnych lokali i budynków,
- wydawanie przedmiotu najmu najemcom oraz sporządzanie protokołu określającego szczegółowo stan techniczny lokalu oraz stopień zużycia znajdujących się w nim instalacji i urządzeń.

## **Rozdział VII**

### **Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2007- 2011 i przewidywane nakłady na utrzymanie zasobu**

Aktualnie mieszkalnictwo jest silnie deficytową dziedziną działalności. Wprawdzie wpływy ze sprzedaży lokali poprawiają nieco ten niekorzystny bilans, ale faktem jest, że stan zrównoważenia niezbędnych wydatków eksploatacyjnych i remontowych wpływami z czynszów nie został jeszcze osiągnięty, a w budżecie gminnym nie ma środków na wykonywanie remontów i konserwacji w pełnym zakresie.

Podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2007-2011 będą:

I. Środki wewnętrzne:

1. Przychody z tytułu czynszu najmu za zajmowane lokale mieszkalne.

2. Przychody z tytułu czynszu najmu za zajmowane lokale użytkowe.
3. Środki z budżetu miasta.

II. Środki zewnętrzne wspierające sferę mieszkaniową:

1. Dotacje z budżetu państwa na budowę lokali socjalnych.
2. Preferencyjne kredyty przewidziane dla mieszkalnictwa w ustawach realizujących politykę mieszkaniową państwa.
3. Kredyty i pożyczki długoterminowe.
4. Premie za działania termomodernizacyjne.

Wpływy z czynszów za lokale mieszkalne będą sukcesywnie malały z uwagi na prowadzoną preferencyjną sprzedaż mieszkań, zaś stawka czynszu będzie wzrastać stosownie do podjętych decyzji.

Ze względu na prowadzoną sprzedaż będą malały również wpływy za lokale użytkowe.

Na koszty utrzymania zasobu komunalnego składają się:

1. Koszty bieżącej eksploatacji, w tym:

- koszty utrzymania budynków w należyтым stanie sanitarno- porządkowym i ich otoczenia,
- koszty utrzymania terenów zielonych,
- koszty utrzymania posesji w okresie zimowym,
- koszty wymaganych przepisami prawa przeglądów technicznych budynków, instalacji i lokali,
- koszty konserwacji, usuwania awarii urządzeń wyposażenia technicznego,
- koszty remontów bieżących budynków, lokali, pomieszczeń wspólnego użytku i urządzeń technicznych,
- koszty napraw przyłączy sieciowych
- koszty zabezpieczenia budynków w przypadku wystąpienia zdarzeń losowych i klęsk żywiołowych.

2. Koszty wynagrodzenia zarządcy.

3. Zaliczki na utrzymanie nieruchomości wspólnej we wspólnotach mieszkaniowych.

4. Zaliczki na fundusz remontowy.

5. Koszty remontów kapitalnych i modernizacji.

## **Rozdział VIII**

### **Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy**

W celu poprawy gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gmina będzie prowadziła:

1. Aktywną windykację należności czynszowych. Prowadzony będzie nadzór nad terminowością regulowania należności czynszowych. Pracownicy działu windykacyjnego będą odwiedzać najemców w celu poinformowania ich o zaległości. W trakcie takiej wizyty ustalane będą sposoby spłaty zadłużenia. Pracownicy będą przeprowadzić wywiad polegający na poznaniu możliwości finansowych dłużników, w celu ustalenia warunków spłaty długu (zawarcie ugody dotyczącej spłaty zaległości). Uwzględniając powyższe ustalana będzie wysokość rat lub kwota jednorazowej spłaty. Pracownicy windykacji będą indywidualnie informować każdego najemcę o możliwościach otrzymania dodatku mieszkaniowego oraz innych formach pomocy z MOPS. W przypadku, gdy nie dojdzie do porozumienia wszczynana będzie procedura polegająca na pisemnym informowaniu o zaległości. Informacja taka zawierać będzie wezwanie do stawiennictwa oraz wysokość bieżących opłat

czynszowych. Brak reakcji na w/w informacje spowoduje wysłanie – 30, 14, 7-dniowych wezwań do zapłaty. W sytuacji, gdy dłużnik nie podejmie działań mających na celu spłatę zaległości, wraz z ostatecznym wezwaniem do zapłaty wysyłana będzie informacja o skierowaniu sprawy do sądu o zapłatę. W zależności od możliwości finansowych dłużników, do sądu kierowany będzie pozew o zapłatę lub o eksmisję (w przypadku najemców), a w przypadku właścicieli – o zapłatę i licytację lokalu. W miarę posiadanych możliwości najemcom posiadającym zadłużenie proponowana będzie zamiana mieszkań w ramach zasobu na mniejsze i tańsze w eksploatacji.

2. Otwartą politykę zamian wzajemnych oraz z urzędu mieszkań w celu odzyskiwania lokali socjalnych o obniżonym standardzie oraz dostosowania lokali do możliwości finansowych najemców.

3. Sukcesywne podnoszenie wysokości czynszów do granicznej wartości odtworzeniowej budynku.

4. Aktywną współpracę ze Spółdzielniami Mieszkaniowymi na terenie miasta Ostrowca Św.

5. Uruchomienie banku zamian w Zakładzie Usług Miejskich na wzór innych miast.

6. Działania w zakresie przygotowania i udostępnienia zainteresowanym inwestorom /prywatnym, spółdzielczym i innym/ terenów pod budownictwo mieszkaniowe.

Zgodnie z art. 37 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz uchwałą Nr L/554/2006 Rady Miasta Ostrowca Św. z dnia 4 kwietnia 2006 roku działki przewidziane są do zbycia w drodze bezprzetargowej na korzystnych warunkach na rzecz osób, które posiadają miejsce stałego zamieszkania na terenie Ostrowca Św., które nie są właścicielami ani użytkownikami wieczystymi nieruchomości zabudowanych domem mieszkalnym, ani innych nieruchomości zabudowanych i niezabudowanych o powierzchni większej niż 300m<sup>2</sup>, położonych na terenie Gminy, a także nie są właścicielami lokalu mieszkalnego, ani nie przysługuje im własnościowe spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego na terenie Gminy Ostrowiec Św. Zastosowanie 80% bonifikaty od ceny sprzedaży nieruchomości ma na celu zapewnienie pomocy w zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych osobom, które nie mają własnego mieszkania, ale przy pewnym wsparciu Gminy będą mogły ponieść wysiłek na budowę domu jednorodzinnego. Obowiązujące przepisy dają możliwość Gminie egzekwowania zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji w przypadku zbycia nieruchomości przed upływem 10 lat licząc od dnia jej nabycia lub wykorzystania jej na inny cel.

7. Z uwagi na konieczność ograniczenia kosztów, jaki ponoszone są na remonty lokali mieszkalnych przed ich ponownym zasiedleniem zasadnym jest wprowadzenie w gminnym zasobie lokalowym osobnej kategorii lokali, tj. lokali przeznaczonych do remontu we własnym zakresie i na koszt przyszłego najemcy. Lokale te byłyby przydzielane w pierwszej kolejności osobom, które zobowiążą się do ich samodzielnego wyremontowania. Wiąże się to z koniecznością wprowadzenia zmian do uchwały określającej zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład zasobu lokalowego. Zaoszczędzone w ten sposób środki finansowe powinny być przeznaczone na wykonywanie innych prac remontowych i modernizacyjnych dotyczących przede wszystkim części wspólnych budynków stanowiących własność Gminy Ostrowiec Świętokrzyski, w których znajdują się lokale wchodzące w skład zasobu oraz prac remontowych dotyczących towarzyszącej tym budynkom infrastruktury (chodniki, drogi dojazdowe, oświetlenie, place zabaw, itp.).

Fakt, iż najemcy będą partycypować w kosztach wyremontowania lokalu, powinien mieć również wpływ na większe poszanowanie przydzielonego mieszkania.

8. W celu lepszego wykorzystania środków finansowych przeznaczonych na remonty gminnego zasobu lokalowego powinien zostać opracowany „program małych ulepszeń”, którego celem będzie wspieranie działań najemców lokali w budynkach w 100% Gminy mających na celu wykonywanie prac remontowych części wspólnych budynków



(np. malowanie klatek schodowych). Program zakładałby współfinansowanie prac przez najemców.

## **Rozdział IX**

### **Podsumowanie**

Przedstawiona w niniejszym Programie analiza bieżącej sytuacji mieszkaniowej w mieście (stan techniczny, wymogi remontowe oraz potrzeby mieszkaniowe) wskazuje na konieczność podjęcia pilnych działań zmierzających do poprawy tej sytuacji. Dalsze utrzymanie zasobu mieszkaniowego jedynie w stanie „niepogorszonym” tak naprawdę pogarsza jego jakość, i uniemożliwia realizację zadań Gminy w zakresie gospodarowania tym zasobem.

Do najpilniejszych zadań należy podejmowanie remontów zasobu jak i inwestycji w zakresie budownictwa komunalnego jak i, przede wszystkim, budownictwa socjalnego.

Należy zdawać sobie sprawę, że wobec obecnych trudności finansowych nie wszystkie zadania określone w niniejszym programie są przewidywalne i możliwe do wykonania w omawianym horyzoncie czasowym. Nie zmienia to jednak faktu, że wytyczone kierunki działań muszą być systematycznie realizowane.

Niniejszy program stanowi kontynuację działań, jakie zostały określone w Programie na lata 2002-2006. Uwzględnia on jedynie nowe realia ekonomiczno – prawne.