

Uchwała Nr.....

Rady Miasta Ostrowca Świętokrzyskiego

z dnia.....

**w sprawie przyjęcia Programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy
Ostrowiec Świętokrzyski na lata
2013 – 2018**

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 249 poz.1833, z 2007r., Nr 173 poz. 1218, z 2010r. Nr 3 poz. 13, z 2011r. Nr 224 poz. 1342) 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. 717i 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, z 2006r. Nr 17 poz. 128, Nr 181 poz. 1337, z 2007r Nr 48, poz.327, Nr 138 poz. 974 oraz Nr 173 poz. 1218, z 2008r. Nr 180 poz. 1111 oraz Nr 223 poz. 1458, z 2009r. Nr 52 poz. 420 oraz Nr 157 poz. 1241, z 2010r. Nr 28 poz. 142, Nr 28 poz. 146, Nr 40 poz. 230, Nr 106 poz. 675, z 2011r. Nr 21 poz. 113, Nr 40 poz. 230, Nr 117 poz. 679, Nr 134 poz. 777, Nr 149 poz. 887. Nr 217 poz. 1281, z 2012r. poz. 567) Rada Miasta Ostrowca Świętokrzyskiego uchwała, co następuje:

§ 1. Przyjmuje się Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Ostrowiec Świętokrzyski na lata 2013-2018, 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.

Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Ostrowiec Świętokrzyski na lata 2013-2018

Rozdział I Postanowienia ogólne

Ustawa 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 późn. zm.) na podst. art. 21 nakłada na rady gmin obowiązek uchwalania wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, na co najmniej 5 kolejnych lat. Opracowanie programu umożliwi 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.

Zgodnie z art. 7 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.) zaspokajanie zbiorowych potrzeb wspólnoty należy do zadań własnych gminy. Do zadań tych ustawodawca zaliczył m.in. sprawy gminnego budownictwa mieszkaniowego. Jednocześnie ustawa o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego nakłada na gminy obowiązek zaspokajania potrzeb mieszkaniowych gospodarstwom domowym o niskich dochodach, zapewnienie lokali socjalnych i zamiennych oraz zgodnie z najnowszą nowelizacją ustawy tymczasowych pomieszczeń.

Zgodnie z zapisem art. 2 ust 1 pkt 10 ustawy mieszkaniowy zasób gminy to lokale stanowiące własność gminy albo gminnych osób prawnych lub spółek handlowych utworzonych z udziałem gminy, z wyjątkiem Towarzystw Budownictwa Społecznego, a także lokale pozostające w posiadaniu samoistnym tych podmiotów.

Najistotniejszym celem działania władz samorządowych jest dążenie do stałej poprawy warunków bytowych (mieszkaniowych) ludności. Od lat wiadomym jest, że problemy mieszkaniowe objawiają się przede wszystkim brakiem odpowiedniej ilości mieszkań i postępującą dekapitalizacją istniejących budynków. Postępująca dekapitalizacja zasobów mieszkaniowych stanowi coraz poważniejszy problem większości gmin, w tym również Gminy Ostrowiec Świętokrzyski.

Problemy mieszkaniowe oraz ich potencjalne rozwiązania są w dużym stopniu kształtowane przez czynniki społeczno-ekonomiczne, środowiskowe i inne.

Gmina, aby wywiązywać się z powierzonego zadania czyni starania, aby właściwie gospodarować posiadanym zasobem, a także pozyskiwać nowe zasoby w celu lepszego zaspokajania rosnących potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej. Głównym celem polityki mieszkaniowej Gminy Ostrowiec Świętokrzyski było i nadal będzie uzyskiwanie corocznej poprawy sytuacji mieszkaniowej jego mieszkańców, co pozwoli na:

- 1) polepszenie, jakości życia mieszkańców,
- 2) poprawę warunków mieszkaniowych mieszkańców Ostrowca Świętokrzyskiego,

- 3) stworzenie warunków uzyskania przez rodziny o zróżnicowanym poziomie dochodów dostępu do samodzielnego mieszkania,
- 4) pomoc osobom o niskich dochodach (będących w niedostatku) w uzyskaniu samodzielnego mieszkania.

Celem przygotowania programu 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.

Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Ostrowiec Świętokrzyski ma duże znaczenie dla rozwoju kompleksowej polityki mieszkaniowej. Pozwala on nie tylko uporządkować podstawowe zagadnienia dotyczące formuły zarządzania majątkiem gminnym, ale również daje możliwość racjonalizacji wydatkowania komunalnych środków finansowych.

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

Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Ostrowca Świętokrzyskiego zawiera prognozy działań w latach 2013-2018 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 oraz lokale wynajmowane przez Gminę od innych podmiotów.

Zasób mieszkaniowy Gminy Ostrowiec Świętokrzyski stanowi (stan na 01 września 2012r.) 1307 lokali o łącznej powierzchni użytkowej 48.854,01 m² w tym:

lokale mieszkalne we wspólnotach mieszkaniowych – 617 o łącznej powierzchni użytkowej – 23.599,04m²

lokale mieszkalne w budynkach stanowiących w 100% własność Gminy – 690 o łącznej powierzchni użytkowej – 25.254,97m² w tym:

lokale socjalne - 369 o łącznej powierzchni użytkowej – 12.094,39m²

Wszystkie lokale gminne znajdują się w 154 budynkach tym:

budynki stanowiące w 100% własność gminy - 59

budynki we wspólnotach mieszkaniowych – 95

W przypadku budynków w 100% stanowiących własność Gminy część to budynki w całości z lokalami mieszkalnymi, część w całości z lokalami socjalnymi zaś część z lokalami mieszkalnymi i socjalnymi.

Natomiast w przypadku budynków we wspólnotach mieszkaniowych tylko w jednym budynku znajdują się lokale mieszkalne i jeden lokal socjalny. Pozostałe lokale w tych budynkach są lokalami mieszkalnymi.

Wielkość zasobu mieszkaniowego maleje w wyniku prowadzonej sprzedaży mieszkań, a także w związku z pogarszającym się stanem technicznym budynków i wyłączeniem kolejnych budynków z użytkowania. Zmiana ilości lokali w mieszkaniowym zasobie Gminy następuje w wyniku: sprzedaży lokali mieszkalnych, wyburzenia budynków o złym stanie technicznym, przekwalifikowania lokali mieszkalnych na lokale socjalne zgodnie z wytycznymi podanymi poniżej, budowy nowych budynków, adaptacji budynków na cele mieszkaniowe, zawieranie umów z innymi podmiotami na wynajem lokali.

2. Stan techniczny

Ocena stopnia zużycia budynku jest jednym z podstawowych elementów zarządzania zasobem mieszkaniowym gminy. Ocena stanu technicznego oparta jest na podstawie dokonywanych systematycznie przeglądów technicznych.

Wiek i stan techniczny budynków jest bardzo zróżnicowany, 28% ogółu zasobu mieszkaniowego Gminy Ostrowiec Świętokrzyski to budynki sprzed 1950r., natomiast 63% z okresu 1950r. – 1980r.

Rok budowy	Ilość budynków
Do 1950r.	40
1951r. –1960r.	52
1961r.-1970r.	34
1971r.-1980r.	11
1981r.-1990r.	8
1991r.-2000r.	2
Po 2000r.	7
Łącznie	154

Ostatnie przeglądy techniczne wskazują, że budynki należące do zasobu mieszkaniowego Gminy są w stanie technicznym:

- Dobrym - 15
- Zadawalającym – 14
- Średnim – 65
- Miernym – 45
- Złym - 4

Z ogólnej liczby budynków gminnych:

- 5 budynków posiada lokale ze wspólnym WC
- 16 budynków posiada lokale z WC na zewnątrz budynków
- 49 budynków posiada lokale z ogrzewaniem piecowym
- 96 budynków podłączonych jest do sieci miejskiej c.o.
- 79 budynków posiada gaz sieciowy
- 15 budynków posiada instalacje centralnie ciepłej wody
- 6 budynków posiada lokale z wodą na zewnątrz budynku
- 136 budynków włączonych jest do kanalizacji miejskiej

Oceniając aktualny stan techniczny mieszkaniowego zasobu Gminy należy zauważyć, że duża część tego zasobu znajduje się w budynkach starych (wybudowanych na przełomie 1878r. – 1960r.), stąd też są one gorzej wyposażone w instalacje i urządzenia sanitarne.

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.

W latach 2013 – 2018 planuje się na bieżąco dokonywać oszacowywania opłacalności przeprowadzania remontów budynków, będących w złym stanie technicznym. W przypadku, gdy remont danego budynku okaże się nieopłacalny, podejmowane będą decyzje o ich rozbiórkach bądź sprzedaży. W pierwszej kolejności dokonywane będą rozbiórki budynków stwarzających zagrożenie. Wykonanie rozbiórki czy kapitalnego remontu budynku, zależne jest również od tego, kiedy budynek zostanie wykwaterowany. Niejednokrotnie stanowi to duży problemem, gdyż Gmina nie dysponuje w danym czasie odpowiednią liczbą wolnych lokali. Tak, więc, wykwaterowanie całego budynku odbywa się w określonym czasie, często niestety jest to dość długi okres czasu. Bywa również, że sami najemcy opóźniają całkowite wykwaterowanie budynku, gdyż mimo składanych im propozycji lokali zamiennych nie chcą ich przyjąć i przenieść się do wskazanych lokali.

Wieloletnie zaniedbania w zakresie polityki remontowej oraz sztywna polityka czynszowa, uniemożliwiły utrzymanie nieruchomości w dobrym stanie. Dlatego też należałoby te zaległości jak najszybciej nadrobić, aby zapobiec dalszemu pogarszaniu stanu tych budynków. Dotyczy to przede wszystkim zasobów znajdujących się w grupie budynków o złym stanie technicznym. Gmina będzie czynić starania, aby w miarę możliwości wykonywać remonty tych budynków, zamiast rozbiórek powodujących zmniejszenie zasobu mieszkalnego. Celem prowadzonej gospodarki mieszkaniowym zasobem Gminy jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych tych mieszkańców Gminy, którzy w tym zakresie najbardziej potrzebują pomocy.

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, zamiennych i pomieszczeń tymczasowych, a także zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych gospodarstw o niskich dochodach. Ze względu na swoją rolę i specyfikę, mieszkania komunalne są, więc bardzo potrzebne, a popyt na te mieszkania raczej z roku na rok rośnie, niż maleje. W strukturze potrzeb mieszkaniowych największy udział mają lokale socjalne. Liczba osób oczekujących na przydział mieszkania socjalnego corocznie wzrasta. Niektóre rodziny oczekują od 1995r. Wśród osób oczekujących na mieszkania socjalne jest wiele osób niepełnosprawnych, rodzin posiadających dzieci specjalnej troski i grupa około 140 bezdomnych (osób nie posiadających stałego miejsca zamieszkania). Konieczność tworzenia i powiększania zasobu mieszkaniowego o lokale socjalne jest również następstwem obowiązku ustawowego, zgodnie, z którym Sąd orzekając eksmisję z zajmowanego lokalu w stosunku do osób spełniających przesłanki wynikające z ustawy orzekają uprawnienie do lokalu socjalnego lub pomieszczenia tymczasowego. Jeżeli Gmina nie zapewnia takiego lokalu, właścicielowi nieruchomości przysługuje roszczenie do Gminy o wypłatę odszkodowania. Właściciel nieruchomości może żądać od Gminy wypłaty pełnego odszkodowania. Podstawę wypłaty odszkodowania stanowi wyrok Sądu nakładający na Gminę taki obowiązek oraz ustalający wysokość odszkodowania lub odpowiednia ugoda.

Nowelizacja ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego zlikwidowała pojęcie eksmisji na „bruk”. Zmiany wprowadziły obowiązek posiadania przez Gminy zasobu pomieszczeń tymczasowych. Zgodnie z art. 1046 § 4 kodeksu postępowania cywilnego "Wykonując obowiązek opróżnienia lokalu służącego zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych dłużnika na podstawie tytułu wykonawczego, z którego nie wynika prawo dłużnika do lokalu socjalnego lub zamiennego, komornik wstrzyma się z dokonaniem czynności do czasu, gdy gmina wskaże tymczasowe pomieszczenie lub gdy dłużnik – najemca znajdzie takie pomieszczenie albo też dokona tego wierzyciel, – czyli właściciel lokalu."

Pomieszczenie tymczasowe powinno:

- 1) posiadać dostęp do źródła zaopatrzenia w wodę i do ustępu, chociażby te urządzenia znajdowały się poza budynkiem;
- 2) posiadać oświetlenie naturalne i elektryczne;
- 3) posiadać możliwość ogrzewania;
- 4) posiadać niezawilgocone przegrody budowlane;
- 5) zapewniać możliwość zainstalowania urządzenia do gotowania posiłków.

Dodatkowo trzeba wskazać, iż wystarczy, że pomieszczenie takie znajduje się w tej samej lub pobliskiej miejscowości, a na każdego eksmitowanego przypada, co najmniej pięć metrów kwadratowych powierzchni.

Szczegółowe zagadnienia dotyczące wykazu pomieszczeń tymczasowych oraz kryteriów ich przydziału określać będzie uchwała Rady Miasta w sprawie określenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

Brak dostatecznej liczby lokali socjalnych oraz pomieszczeń tymczasowych powoduje, że nie można wykonywać orzeczonych eksmisji. Tym samym osoby mające w tym zakresie wyroki sądowe nadal zamieszkują w swych lokalach, dalej nie płacąc należnych opłat, a często dewastując zajmowany nadal lokal. W ten sposób zadłużenia rosną, obciążając tym samym budżet Gminy. Taki stan, często ujemnie wpływa na pozostałych najemców, którzy opłacają opłaty czynszowe. Czują się oni w pewien sposób pokrzywdzeni, często też odczuwają oni bezpośrednio, ujemne skutki niejednokrotnie uciążliwych sąsiadów.

Liczba 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 01 września 2012r. dla realizacji obowiązków Gminy konieczne jest zapewnienie około 765 lokali.

WYSZCZEGÓLNIENIE	ILOŚĆ WNIOSKÓW
Przekwaterowania	12
Eksmisje	335
Trudne warunki mieszkaniowe i materialne	220
Bezdomni	135
Placówki Opiekuńczo - Wychowawcze, Rodziny zastępcze	28
Zamiany	35
RAZEM	765

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 ze Spółdzielniami Mieszkaniowymi w celu pozyskiwania lokali socjalnych. Aktualnie taka współpraca realizowana jest z Ostrowiecką Spółdzielnią Mieszkaniową. Na ten cel Gmina wynajmuje od Spółdzielni 16 lokali socjalnych.

4. Prognozy dotyczące przyrostu zasobu mieszkaniowego w latach 2013 – 2018

Na przełomie kilku ostatnich lat można zauważyć, iż znacznie wzrasta liczba orzekanych eksmisji zatem przewiduje się znaczny wzrost zapotrzebowania na lokale socjalne i pomieszczenia tymczasowe.

Problemem jest również zapewnienie mieszkań dla rodzin zamieszkujących w lokalach, które ze względu na zły stan techniczny, stwarzający zagrożenie życia i mienia, zostały wyłączone z dalszej eksploatacji. Aktualnie na przekwaterowanie oczekuje 12 osób. W większości osoby te oczekują na przydział lokalu socjalnego.

W ciągu ostatnich lat znacznie wzrasta również liczba osób oczekujących na przydział mieszkania, które ze względu na osiągnięty dochód kwalifikują się do przydziału lokalu socjalnego.

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

W celu zwiększenia liczby lokali socjalnych zgodnie z przyjętą wcześniej polityką mieszkaniową w Gminie, zwalniane lokale komunalne o obniżonym standardzie przeznaczane będą na lokale socjalne. Są to istniejące lokale mieszkalne w budynkach, w których Gmina posiada 100% własności, przy ulicach:

- Browarna 14,15,
- Chmielna 1, 1A,
- Czerwińskiego 13,
- Iłżecka 31,
- Kuźnia 4, 32, 34, 36, 38, 40, 42, 44, 46,48,
- Młyńska 9,
- Mostowa 1,
- Osadowa 5, 7, 16,
- Parkowa 4,
- Rzeczki 1B,
- Rynek Denkowski 6,
- Samsonowicza 55,
- Siennieńska 42,92, 137, 137A,
- Sikorskiego 62,
- Spółdzielcza 2,
- Świętokrzyska 24, 26, 30,
- Topolowa 1A.

Przekwalifikowanie na lokal socjalny może nastąpić:

- w momencie zwolnienia lokalu przez dotychczasowego najemcę i zasiedlenia go nowym najemcą,

- jeśli dochód najemcy lokalu uprawnia go do zawarcia umowy na czas określony. W tym przypadku przekwalifikowanie lokalu następuje na wniosek najemcy po zbadaniu jego sytuacji dochodowej,
- w przypadku dokonywania regulacji tytułu prawnego do lokalu (np. wypowiedzenie umowy w związku z występowaniem zaległości a zaległość została spłacona wraz z odsetkami, przepisanie tytułu prawnego do lokalu po zgonie głównego najemcy).

Przewiduje się pozyskanie w okresie 2013 – 2018 roku 50 lokali socjalnych i 20 pomieszczeń tymczasowych.

5. Prognozy dotyczące zbywania lokali w kolejnych latach

Podstawowymi celami prywatyzacji lokali mieszkalnych będących własnością Gminy Ostrowiec Świętokrzyski jest racjonalizowanie gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy oraz obniżenie kosztów utrzymania mieszkaniowego zasobu.

Sprzedaż komunalnych lokali mieszkalnych przez Gminę Ostrowiec Świętokrzyski prowadzona jest zgodnie z:

- 1) 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 (Dz. Woj. Świętokrzyskiego Nr 214 poz. 2823 z poz. zm.), zmienionej Uchwałą Nr XII/153/2007 z dnia 28 czerwca 2007 roku
- 2) Uchwałą Nr XLIX/643/2010 Rady Miasta Ostrowca Świętokrzyskiego z dnia 05 lutego 2010r. w sprawie sprzedaży lokali mieszkalnych w budynkach mieszkaniowych stanowiących własność Gminy Ostrowiec Świętokrzyski, warunków udzielenia bonifikat przy ich sprzedaży oraz stawki oprocentowania niespłaconej części ceny sprzedaży rozłożonej na raty
- 3) Zarządzeniem Nr II/139/2008 Prezydenta Miasta Ostrowca Świętokrzyskiego z dnia 21 lutego 2008r. w sprawie określenia zasad postępowania dotyczących obowiązku zwrotu bonifikat przyznanych przez Gminę Ostrowiec Świętokrzyski przy wykupie gminnych lokali mieszkalnych.
- 4) Zarządzeniem Nr II/359/2010 Prezydenta Miasta Ostrowca Świętokrzyskiego z dnia 25 maja 2010r. w sprawie określenia szczegółowych warunków sprzedaży lokali mieszkalnych usytuowanych w budynkach mieszkalnych położonych przy ul. Szewieńska Nr 5, Zgoda Nr 10, i Juliusza Słowackiego Nr 13A oraz zasad postępowania dotyczących obowiązku zwrotu bonifikat przyznanych przez Gminę Ostrowiec Świętokrzyski przy wykupie tych lokali.

Rozpoczęcie procedury sprzedaży lokali mieszkalnych odbywa się na wniosek najemców, którym przysługuje ustawowe pierwszeństwo w nabyciu zajmowanego lokalu. Gmina Ostrowiec Świętokrzyski przystępuje do realizacji i podejmuje czynności zmierzające do dokonania sprzedaży poprzez zlecenie wykonania wyceny lokalu mieszkalnego rzeczoznawcy majątkowemu – po uprzednim wpłaceniu przez najemcę kaucji na zabezpieczenie pokrycia kosztów wykonania jego wyceny. W przypadku sfinalizowania umowy sprzedaży lokalu, kaucja podlega zaliczeniu na poczet ceny nabycia lokalu. W przypadku zaś odstąpienia najemcy od kupna lokalu po podjęciu przez Gminę czynności kaucja ulega przepadkowi na rzecz Gminy. Pierwszeństwo w nabyciu zajmowanego lokalu przysługuje najemcom mieszkań komunalnych zajmowanych na czas nieokreślony – w takim przypadku sprzedaż następuje w trybie bezprzetargowym.

Sprzedaż lokali mieszkalnych może być prowadzona za gotówkę (jednorazowa wpłata) oraz w systemie ratalnym.

W przypadku wykupu lokalu mieszkalnego za gotówkę, cena lokalu mieszkalnego 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%.

Przy rozłożeniu ceny sprzedaży lokalu mieszkalnego na raty, obowiązuje wpłata pierwszej raty w wysokości nie niższej niż 10% ceny sprzedaży lokalu mieszkalnego. Pozostała część ceny sprzedaży lokalu mieszkalnego może podlegać rozłożeniu na raty miesięcznie ze spłatą maksymalnie do 10 lat z następującym oprocentowaniem rocznym, nie spłaconej części ceny sprzedaży lokalu mieszkalnego:

- | | |
|--|----|
| 1. W przypadku rozłożenia jej spłaty na okres do 3 lat | 1% |
| 2. W przypadku rozłożenia jej spłaty na okres od 4 do 5 lat | 3% |
| 3. W przypadku rozłożenia jej spłaty na okres od 6 do 10 lat | 5% |

Przed zawarciem aktu notarialnego przeniesienia własności lokalu mieszkalnego, cena sprzedaży lokalu mieszkalnego podlega zapłacie:

- W przypadku wykupu lokalu mieszkalnego za gotówkę – nie później niż do dnia zawarcia aktu notarialnego umowy sprzedaży,
- W przypadku wykupu lokalu mieszkalnego na raty, zapłacie podlega pierwsza rata (w wysokości nie mniej niż 10% ceny sprzedaży lokalu mieszkalnego) – nie później niż do dnia zawarcia aktu notarialnego umowy sprzedaży.

Zgodnie z dotychczas obowiązującymi kryteriami do sprzedaży nie zostały przeznaczone:

1) lokale o statusie lokali socjalnych

- Browarna 14,15,
- Chmielna 1, 1A,
- Czerwińskiego 13,
- Iłżecka 31,
- Kuźnia 4, 32, 34, 36, 38, 40, 42, 44, 46,48,
- Młyńska 9,
- Mostowa 1,
- Osadowa 5, 7, 16,
- Parkowa 4,
- Rzeczki 1B,
- Rynek Denkowski 6,
- Samsonowicza 55,
- Siennieńska 42, 92, 137, 137A,
- Sikorskiego 62,
- Spółdzielcza 2,
- Świętokrzyska 24, 26, 30,
- Topolowa 1A
- Parkowa 2
- Osadowa 8
- Samsonowicza 15/28

2) lokale w budynkach, w których nie zostały wyodrębnione Wspólnoty Mieszkaniowe, gdyż lokale te przeznaczone są na zaspokajanie najpilniejszych potrzeb mieszkaniowych mieszkańców będących w niedostatku. Dotyczy to budynków:

Rynek 33, 35, 44, 45

Słoneczna 30

Reja 11

Górzysta 3, 13

Odnosząc się do prognozy sprzedaży komunalnych lokali mieszkalnych zbycie uzależnione 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.

Uwzględniając powyższe planuje się sprzedaż około 10 - 15 lokali mieszkalnych rocznie w budynkach, w których dotychczas zostały wyodrębnione Wspólnoty Mieszkaniowe, bez wskazywania szczegółowych danych tj. powierzchni lokali oraz ich położenia w budynku.

Zakłada się, iż sprzedaż mieszkań ogółem w latach 2013-2018 przedstawiałaby się następująco:

2013 rok – 10 – 15 lokali we Wspólnotach Mieszkaniowych

2014 rok – 10 - 15 lokali we Wspólnotach Mieszkaniowych

2015 rok – 10 - 15 lokali we Wspólnotach Mieszkaniowych

2016 rok – 10 - 15 lokali we Wspólnotach Mieszkaniowych

2017 rok – 10 - 15 lokali we Wspólnotach Mieszkaniowych

2018 rok – 10 - 15 lokali we Wspólnotach Mieszkaniowych

Ogółem 60 - 90 lokali mieszkalnych.

Przy prywatyzacji mieszkań komunalnych Gmina przede wszystkim dążyć będzie do powstawania Wspólnot Mieszkaniowych ze 100% udziałem osób fizycznych.

Gmina Ostrowiec Świętokrzyski zakłada dalszą sprzedaż lokali mieszkalnych w budynkach Wspólnot Mieszkaniowych w celu zmniejszenia posiadanych udziałów w nieruchomości wspólnot, aż do całkowitej sprzedaży udziałów w tych nieruchomościach. W szczególności dotyczy to budynków wielomieszkaniowych, w których pozostały pojedyncze lokale mieszkalne. Zasadnym, więc byłoby rozważenie możliwości dokonania 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 2013 – 2018

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 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.

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.

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

Każdego roku ustalany będzie plan rzeczowy remontów i po zabezpieczeniu środków finansowych przyjmowany do realizacji w danym roku. Plan ten sporządzany jest przez Zakład Usług Miejskich na podstawie propozycji administratorów/zarządców mieszkaniowego zasobu Gminy po przeprowadzeniu okresowych przeglądów technicznych w odniesieniu do uzyskanych na ten cel środków finansowych na dany rok.

Przy planowaniu remontów do realizacji w danym roku, konieczne będzie również zabezpieczenie środków finansowych na przeprowadzanie remontów pustostanów, których konieczność wykonania występuje każdego roku. Jednak zarówno ilość jak i zakres tych remontów jest bardzo trudna do przewidzenia w perspektywie kilku lat. Remonty te dotyczą lokali odzyskanych, najczęściej w wyniku eksmisji lub śmierci najemcy i braku osób, którym zgodnie z przepisami należy się lokal po śmierci najemcy.

Najczęściej lokale te są w bardzo złym stanie technicznym. Aby móc wprowadzić następnego najemcę do tych lokali, konieczne jest przywrócenie stanu lokalu do odpowiedniego stanu technicznego. Zakres takiego remontu staje się bardzo obszerny, najczęściej z uwagi na dużą dewastację tego typu lokali. Wymianie podlegają wszystkie urządzenia sanitarne, często również podłogi oraz ściany wymagają gruntownych napraw a także konieczna jest wymiana instalacji elektrycznej. Często naprawy lub całkowitej wymiany wymaga stolarka okienna i drzwiowa.

Z uwagi na bardzo zły stan techniczny stolarki okiennej i drzwiowej w zasobach mieszkaniowych Gminy oraz bardzo dużą liczbę podań najemców w tym zakresie, każdego roku konieczne jest zabezpieczenie środków na wykonanie wymiany tej stolarki.

2. Potrzeby remontowe zasobu mieszkaniowego Gminy Ostrowiec Świętokrzyski

Wykonywanie remontów mieszkaniowych zasobów Gminy stanowi duży problemem z uwagi na brak dostatecznych środków finansowych na ten cel. Tym bardziej trudne staje się szczegółowe rzeczowe zaplanowanie tych remontów w perspektywie kilku lat. Należy zaznaczyć, że faktyczne zapotrzebowanie w zakresie remontów zgłoszone przez zarządców jest zdecydowanie wyższe.

Poniższa tabela przedstawia tylko planowane remonty, jakie powinny być wykonane w poszczególnych latach. Ich wykonanie uzależnione będzie od posiadanych środków finansowych.

Lp	Nazwa zadania rzeczowego	Szacunkowa kwota zadania w zł	Rok
1	Remonty lokali mieszkalnych	200.000	Kwota roczna
2	Remont małej infrastruktury (wymiana urządzeń zabawowych, ławek, koszy na śmieci, ustawienie znaków drogowych, remont altan śmietnikowych) a także remonty dróg osiedlowych i chodników oraz urządzeń infrastruktury technicznej	160.000	Kwota roczna
3	Wymiana stolarki okiennej	60.000	Kwota roczna
4	Remont elewacji oraz remonty balkonów	80.000	Kwota roczna
5	Częściowa naprawa pokryć dachowych, kominów, obróbek blacharskich powyżej 5 % powierzchni	160.000	Kwota roczna
6	Projekty rozbiórki, ekspertyzy, koszty prac zabezpieczających	30.000	2013
7	Koszty prac rozbiórki klatki schodowej w budynku przy ul. Górzysta 3	78.000	2013
8	Wymiana pokrycia dachu z częściową wymianą elementów więźby dachowej	300.000	2013

9	Wymiana pokryć dachowych z papy	300.000	2013
10	Konserwacja pokrycia dachowego z blachy	50.000	2013
11	Remont pokrycia papowego na komórkach z częściową wymianą deskowania	32.500	2013
12	Malowanie klatek schodowych	50.000	2013
13	Remont schodów zewnętrznych, naprawa i otynkowanie cokołów budynku	7.700	2013
14	Remont schodów betonowych wewnętrznych	2.500	2013
15	Remont schodów drewnianych wewnętrznych	3.300	2013
16	Wykonanie izolacji pionowej i poziomej, docieplenie ścian do wysokości 1 piętra	224.000	2013
17	Wykonanie izolacji ścian wykonaniem opaski betonowej	7.600	2013
18	Wymiana instalacji WLZ i zabezpieczeń	7.500	2013
19	Remont instalacji elektrycznej	9.900	2013
20	Wykonanie instalacji oświetlenia administracyjnego 24V	11.000	2013
21	Remont WLZ, zabezpieczeń i obwodów administracyjnych	4.400	2013
22	Wykonanie instalacji do podłączenia instalacji 3x400V (w przypadku realizacji przez ZEORK nowego złącza)	5.100	2013
23	Remont suchych szaleatów	1.500	2013
24	Wymiana pokryć dachowych z papy	35.000	2014
25	Malowanie klatek schodowych	6.000	2014
26	Wymiana drzwi wejściowych	12.000	2014
27	Wymiana pokrycia dachu z częściową wymianą elementów więźby dachowej	24.000	2015
28	Wymiana pokryć dachowych z papy	9.000	2015
29	Konserwacja pokrycia dachowego z blachy	30.000	2015
30	Malowanie klatek schodowych	18.000	2015
31	Konserwacja elewacji drewnianej	71.000	2015
32	Wymiana drzwi wejściowych	6.000	2015
33	Wymiana stolarki okiennej na klatkach schodowych	10.500	2015
34	Wymiana pokrycia dachu z częściową wymianą elementów więźby	29.500	2016
35	Konserwacja pokrycia dachowego z blachy	16.000	2016
36	Malowanie klatek schodowych	12.600	2016
37	Wymiana stolarki okiennej na klatkach schodowych	3.000	2016
38	Wymiana pokrycia dachu z częściową wymianą więźby	24.000	2017
39	Wymiana stolarki okiennej na klatkach schodowych	2.000	2017
40	Wymiana pokrycia dachu z częściową wymianą więźby dachowej	24.000	2018

Potrzeby remontowe określono na podstawie aktualnych przeglądów technicznych. Plan wydatków na wykonanie robót remontowych dostosowany będzie do możliwości finansowych Gminy w poszczególnych latach.

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, prawno - własnościowych i konserwatorskich. Jednakże, aby plany te w pełni zostały zrealizowane potrzeba wsparcia z funduszy unijnych. 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 lata do 2020r.

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 to 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 od lipca 2012r. w zasobach Gminy obowiązują 3 różne stawki czynszu za 1m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego tj. 4,13zł w budynku przy ul. Polna 3A, 4,12zł w budynku przy ul. Reja 11 oraz 2zł w pozostałych budynkach. W przypadku budynków budowanych po 2001r. tj. ul. Reja 11 i Polna 3a czynsz stanowi 2% wartości odtworzeniowej.

Stawka podstawowa za 1m² powierzchni użytkowej lokalu socjalnego wynosi 0,60zł. Należy zwrócić uwagę na fakt, iż w związku z prowadzonym przekwalifikowaniem lokali mieszkalnych o obniżonym standardzie na lokale socjalne oraz planowaną sprzedażą lokali mieszkalnych liczba lokali socjalnych w gminach będzie rosła a maleć będzie liczba lokali pełnostandardowych. W każdym, więc roku będzie się pogłębiać brak równowagi pomiędzy wpływami z czynszów a kosztami utrzymania zasobu.

1. Zasady ustalania stawek czynszu

Z uwagi na zły stan techniczny i niski standard mieszkaniowego zasobu Gminy oraz konieczność powstrzymania procesu jego dalszej dekapitalizacji należy prowadzić 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:

- 1) ochrona uboższych lokatorów przed skutkami wzrostu opłat mieszkaniowych poprzez prowadzony system dodatków mieszkaniowych przewidziany ustawą o dodatkach mieszkaniowych,
- 2) stałe podnoszenie standardu usług świadczonych na rzecz najemców,
- 3) systemowe zamiany lokali w celu racjonalnego zasiedlenia zasobu mieszkaniowego, uwzględniającego możliwości finansowe lokatorów, ich potrzeby mieszkaniowe oraz standard mieszkań,
- 4) zwiększenie nakładów na remonty budynków.

Stawki czynszu najmu 1m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych stanowiących zasób mieszkaniowy Gminy Ostrowiec Świętokrzyskim ustalane są zarządzeniem Prezydenta Miasta Ostrowca Świętokrzyskiego.

Zgodnie z art. 7 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego: w lokalach wchodzących w skład publicznego zasobu mieszkaniowego właściciel ustala stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali, z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających ich wartość użytkową, a w szczególności: położenia budynku, położenia lokalu w budynku, wyposażenia budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stanu, ogólnego stanu technicznego budynku.

Czynniki dodatkowe wpływające na poziom czynszu

Czynniki podwyższające poziom czynszu	% podwyżki w stosunku do stawki podstawowej	Czynniki obniżające poziom czynszu	% obniżki w stosunku do stawki podstawowej
Wyposażenie lokalu w instalacje wodne	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 budynek przy ul. Samsonowicza 55	10
Mieszkanie na II piętrze w budynkach o IV kondygnacjach i więcej	3		--

Budynki zasiedlone po 1996r.	7		--
Suma czynników podwyższających	100	Suma czynników obniżających	70

Suma czynników obniżających stawkę podstawową nie może przekraczać 50%.

Aktualna stawka czynszu jest niższa o około 30% od kosztów ponoszonych na utrzymanie mieszkaniowego zasobu gminy.

Z uwagi na fakt, że obowiązujące stawki czynszu są znacznie niższe od dopuszczalnego przepisami prawa pułapu 3% wartości odtworzeniowej uznaje się za uzasadniony stały stopniowy wzrost stawki czynszu najmu o **minimum 10%** w poszczególnych latach realizowania programu. Uzyskany z tego tytułu dochód winien być przeznaczany na cele remontowe.

Prognoza wzrostu stawki czynszu najmu w lokalach mieszkalnych w latach 2013- 2018 przy założeniu 10% podwyżki

Rok	Stawka bazowa	Minimalna stawka czynszu 1m ²	Średnia stawka czynszu 1m ²	Maksymalna stawka czynszu 1m ²
2012	2,00	1,20	3,10	3,76
2013	2,20	1,32	3,41	4,14
2014	2,42	1,45	3,75	4,55
2015	2,66	1,60	4,12	5,00
2016	2,92	1,75	4,53	5,49
2017	3,21	1,93	4,98	6,03
2018	3,53	2,12	5,47	6,64

Podwyżki stawek czynszu i innych opłat za używanie lokalu (za wyjątkiem opłat niezależnych od właściciela) każdorazowo wprowadzane będą na podstawie Zarządzenia Prezydenta Miasta.

Zgodnie z art. 23 ust. 4 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego stawka czynszu za lokal socjalny nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym. Aktualna stawka na lokale socjalne wynosi 0,60zł/m² (od 01.07.2012r). Stawka ta będzie ulegała zmianie każdorazowo wraz z wprowadzonymi podwyżkami czynszu najmu lokali mieszkalnych.

Stawka czynszu za pomieszczenie tymczasowe będzie obowiązywać w wysokości takiej jak za lokal socjalny.

Osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego są obowiązane do dnia opróżnienia lokalu, co miesiąc uiszczać odszkodowanie. Odszkodowanie, to odpowiada wysokości czynszu, jaki obowiązywałby najemcą danego lokalu.

W czasie trwania stosunku najmu wynajmujący może podwyższyć stawkę czynszu, jeżeli dokonał w lokalu ulepszeń mających wpływ na wysokość czynszu zgodnie tabelą czynników wpływających na poziom czynszu.

W przypadku uszczuplenia wyposażenia technicznego z przyczyn leżących po stronie wynajmującego, czynsz najmu obniża się zgodnie z tabelą czynników wpływających na poziom czynszu.

2. Inne 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) najemca zamieszkuje w lokalu przewidzianym docelowo w planach do przekwalifikowania na lokal socjalny i osiąga dochody kwalifikujące go do otrzymania lokalu socjalnego,
- 3) utrzymuje się niski dochód gospodarstwa domowego uzasadniający zastosowanie obniżki czynszu.

3. Warunki obniżania czynszu

Uwzględniając możliwości finansowe najemców zasobu mieszkaniowego gminy o najniższych dochodach przyjmuje się warunki uzasadniające zastosowanie obniżek czynszu w zależności od dochodu gospodarstwa domowego:

1 w przypadku gospodarstwa jednoosobowego:

- a) o 15%, gdy średni miesięczny dochód zawiera się w granicach od 60 % do 75 % najniższej emerytury,
- b) o 30%, gdy średni miesięczny dochód jest mniejszy niż 59 % najniższej emerytury

2 w przypadku gospodarstwa wieloosobowego:

- a) o 15%, gdy średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego zawiera się od 35 % do 50 % najniższej emerytury,
- b) o 30%, gdy średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego jest mniejszy niż 34 % najniższej emerytury.

Obniżkę czynszu stosuje się na wniosek najemcy w przypadku, gdy stawka czynszu za 1m² powierzchni użytkowej lokalu utrzymuje się na poziomie 3% wartości odtworzeniowej lub wyższym.

Możliwość zastosowania obniżki czynszów dotyczy osób, które:

- 1) Nie zalegają z opłatami za zajmowany lokal,
- 2) Nie zamieszkują w lokalach socjalnych,
- 3) W okresie 12 miesięcy poprzedzających moment złożenia wniosku nie korzystały z dodatku mieszkaniowego.

Stawka czynszu po zastosowaniu obniżek nie może być niższa niż stawka czynszu w lokalu socjalnym.

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.

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.

Lokale i budynki wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy na terenie Miasta zarządzane są przez Samorządowy zakład budżetowy – Zakład Usług Miejskich w Ostrowcu Świętokrzyskim (lokale, które weszły w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Ostrowiec Świętokrzyski po 2008 roku)

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 należyтым 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 2013- 2018 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 2013-2018 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 na działania termomodernizacyjne.

Zakłada się, że w latach 2013-2018, wpływy z czynszów będą nadal stanowiły zasadnicze źródło finansowania gospodarki mieszkaniowej. Jednak wysokość tych wpływów zależy będzie od wysokości obowiązujących stawek czynszu. Jednoznacznie należy stwierdzić, że obecnie obowiązujące stawki czynszu na lokalach mieszkalnych nie pozwalają na pełne pokrycie ponoszonych kosztów utrzymania łącznie z koniecznymi remontami zasobów komunalnych. Ważnym problemem przy finansowaniu gospodarki mieszkaniowej, na który należy zwrócić szczególną uwagę są występujące zaległości czynszowe.

Ponadto z uwagi na prowadzoną preferencyjną sprzedaż mieszkań wpływy z czynszów będą sukcesywnie malały.

Na koszty utrzymania zasobu komunalnego składają się:

1) Koszty bieżącej eksploatacji, w tym:

- koszty utrzymania budynków w należytym 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,
- koszty ubezpieczenia nieruchomości,
- koszty dezynfekcji i deratyzacji.

2) Koszty remontów i modernizacji lokali i budynków.

3) Koszty rozbiórek budynków.

4) Koszty wynagrodzenia zarządców.

5) Koszty zaliczek na poczet kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej zgodnie z udziałami Gminy we Wspólnotach Mieszkaniowych.

6) Zaliczki na fundusz remontowy.

7) Koszty związane z pokryciem zaległości czynszowych lub wpłaty zaliczek na poczet zabezpieczenia płynności w związku z występującymi zaległościami czynszowymi na zasobach komunalnych.

8) Odszkodowania za nie dostarczenie przez gminę lokalu socjalnego zgodnie z prawomocnymi wyrokami sądowymi.

9) Koszty postępowania sądowego i egzekucyjnego dot. należności z tyt. zaległości czynszowych.

- 10) Zasądzone, lecz nieściągalne należności czynszowe na zasobach komunalnych (umorzone egzekucje komornicze nakazów zapłaty).
- 11) Koszty budowy mieszkań komunalnych i lokali socjalnych.

W związku z tym, że faktyczne wpływy z czynszu najmu lokali mieszkalnych jak i użytkowych (z uwagi na występujące zaległości) nie zapewniają pełnego finansowania wszystkich wydatków związanych z gospodarowaniem zasobami mieszkaniowymi, konieczne jest dofinansowywanie tej działalności z budżetu Miasta.

Rozdział VIII

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

W celu poprawy gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gmina prowadzone będzie:

1. Aktywna windykacja 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 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.

Zamiany mogą być realizowane poprzez oferty pochodzące od najemców zamieszkujących w innych zasobach. Zasadne jest, zatem nawiązanie ścisłej współpracy z instytucjami zewnętrznymi takimi jak Spółdzielnie Mieszkaniowe czy Towarzystwo Budownictwa Społecznego.

W celu usprawnienia realizacji zamian prowadzony będzie przez Zakład Usług Miejskich w Ostrowcu Świętokrzyskim bank zamian.

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

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

5. 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 pierwszeństwa przydziału lokali. Lokale byłyby przydzielane w pierwszej kolejności osobom, które zobowiążą się do ich samodzielnego wyremontowania. 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.

6. 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 2007-2012. Uwzględnia on jedynie nowe realia ekonomiczno – prawne.

Uzasadnienie

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 działań, 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.

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.

Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy zawiera prognozy działań Gminy w latach 2013-2018 zmierzających do pozyskiwania lokali mieszkalnych do mieszkaniowego zasobu oraz działań nakierowanych na poprawę stanu technicznego i standardu zasobu mieszkaniowego.

Środki finansowe na utrzymanie mieszkaniowego zasobu Gminy i poprawę jego stanu technicznego to przychody z czynszów za lokale mieszkalne oraz dodatkowe środki finansowe pochodzące z budżetu Gminy.

Ogólny stan techniczny mieszkaniowego zasobu Gminy winien ulegać systematycznej poprawie w miarę dostosowywania stawek czynszu do poziomu odzwierciedlającego rzeczywiste nakłady na utrzymanie budynków.

Zaległości remontowe winny być realizowane poprzez skuteczniejsze działania zarządzającego zasobem i jego zaangażowanie w zakresie bieżących remontów zasobu.

Mając na uwadze bezpieczeństwo użytkowników lokali mieszkalnych zarządca powinien kierować się priorytetami wynikającymi z okresowych przeglądów technicznych, ekspertyz oraz protokołów pokontrolnych i nakazów instytucji zewnętrznych.

Niniejszy Program będzie kontynuacją wcześniejszego Programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy w latach 2007-2012 zatwierdzonego uchwałą Nr XI/125/2007 Rady Miasta Ostrowca Świętokrzyskiego z dnia 5 czerwca 2007r.

ZAKŁAD USŁUG MIEJSKICH
W OSTROWCU ŚWIĘTOKRZYSKIM
DYREKTOR

inż. Zbigniew Wesołowski