

UCHWAŁA NR
RADY MIASTA OSTROWCA ŚWIĘTOKRZYSKIEGO

z dnia 2019 r.

**w sprawie przyjęcia Programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem
Gminy Ostrowiec Świętokrzyski na lata 2019 – 2023**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2019 r. poz. 506) oraz art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2018 r. poz. 1234 i 1496) Rada Miasta Ostrowca Świętokrzyskiego uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala się Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Ostrowiec Świętokrzyski na lata 2019-2023, w brzmieniu określonym w załączniku do niniejszej uchwały.

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

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

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

RADCA PRAWNY

Marek Rachwał
KL-K-914

Projektodawca: Prezydent Miasta Ostrowca Świętokrzyskiego.

Przedstawiający w imieniu projektodawcy: Dyrektor Zakładu Usług Miejskich w Ostrowcu Świętokrzyskim.

Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Ostrowiec Świętokrzyski na lata 2019-2023

Rozdział I Postanowienia ogólne

Ustawa z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego 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.

Rozdział II Charakterystyka gminnego zasobu mieszkaniowego

1. Wielkość zasobu mieszkaniowego wg stanu na dzień 31.12.2018r.

Mieszkaniowy zasób Gminy Ostrowiec Św. tworzą lokale mieszkalne i socjalne położone w budynkach stanowiących w całości własność gminy, lokale położone w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem Miasta oraz w budynkach Spółdzielni Mieszkaniowych, do których Miastu przysługuje prawo własności.

Zasób mieszkaniowy Gminy Ostrowiec Świętokrzyski stanowi 1.071 lokali o łącznej powierzchni użytkowej 39.057,36 m² w tym:

lokale mieszkalne we wspólnotach mieszkaniowych – 392 o łącznej powierzchni użytkowej – 14.340,67m²

lokale mieszkalne w budynkach stanowiących w 100% własność Gminy – 679 o łącznej powierzchni użytkowej – 24.716,69m² w tym:

lokale socjalne - 424 o łącznej powierzchni użytkowej – 14.285,92m²

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 lokalami socjalnymi jednak docelowo wszystkie lokale mieszkalne w tych budynkach zostaną przeznaczone na najem socjalny lokalu.

W przypadku budynków we wspólnotach mieszkaniowych wszystkie lokale są lokalami mieszkalnymi.

2. Potrzeby mieszkaniowe wg stanu na dzień 31.12.2018r.

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 poprzez zapewnienie lokali

w ramach najmu socjalnego lokalu, lokali zamiennych a także zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych gospodarstw o niskich dochodach.

W strukturze potrzeb mieszkaniowych największy udział ma najem lokalu wynajmowanego na czas oznaczony. Liczba osób oczekujących na przydział mieszkania z umową najmu na czas oznaczony corocznie wzrasta.

Konieczność tworzenia i powiększania zasobu mieszkaniowego jest następstwem obowiązku ustawowego, zgodnie, z którym Sądy orzekając eksmisję z zajmowanego lokalu w stosunku do osób spełniających przesłanki wynikające z ustawy orzekały o uprawnieniu do lokalu socjalnego a po wprowadzeniu zmian do ustawy o ochronie praw lokalowych, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego o uprawnieniu do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu. Obowiązek przedstawienia oferty zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu ciąży na gminie właściwej ze względu na miejsce położenia lokalu podlegającego opróżnieniu.

Zgodnie z danymi na dzień 31.12.2018r. liczba gospodarstw domowych oczekujących na najem lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy ustalana jest na podstawie:

1. złożonych i zakwalifikowanych wniosków o przydział mieszkania z mieszkaniowego zasobu gminy,
2. złożonych i zakwalifikowanych wniosków o zamianę mieszkania z mieszkaniowego zasobu gminy,
3. zarejestrowanych wyroków sądowych orzekających eksmisję z przyznanym uprawnieniem do zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego. W następnych latach będzie to uprawnienie do najmu socjalnego lokalu.

W Ostrowcu Świętokrzyskim na przydział lokalu z zasobu mieszkaniowego gminy oczekuje 432 osób/rodzin, w tym:

WYSZCZEGÓLNIENIE	IŁOŚĆ WNIOSKÓW
Przekwaterowania	1
Eksmisje z uprawnieniem do lokalu socjalnego	100
Trudne warunki mieszkaniowe i materialne	126
Bezdomni	148
Placówki Opiekuńczo - Wychowawcze, Rodziny zastępcze	24
Zamiany	33

3. Prognozy wielkości zasobu mieszkaniowego na lata 2019 - 2023

Na przełomie kilku ostatnich lat można zauważyć, iż znacznie wzrasta liczba osób oczekujących na zawarcie umowy najmu lokalu na czas oznaczony.

Spowodowane jest to tym, iż Sądy orzekały eksmisję z uprawnieniem do lokalu socjalnego. Ponadto w ciągu ostatnich lat znacznie wzrasta liczba osób oczekujących na przydział mieszkania, które ze względu na osiągnięty niski dochód kwalifikują się do zawarcia umowy najmu na czas oznaczony.

W celu zwiększenia w najbliższych latach liczby lokali z umową najmu socjalnego lokalu zgodnie z przyjętą wcześniej polityką mieszkaniową w Gminie, zwalniając lokale

komunalne o obniżonym standardzie w pierwszej kolejności przeznaczane będą na lokale z umową najmu socjalnego lokalu. Są to lokale mieszkalne w budynkach, w których Gmina posiada 100% własności, przy ulicach:

- Hżecka 31,
- Kuźnia 36, 38, 40, 42,
- Mostowa 1,
- Osadowa 5, 7,
- Rieczki 1B,
- Samsonowicza 55,
- Siennieńska 42,92, 137A,
- Świętokrzyska 24, 26, 30.

W okresie obowiązywania Programu odzysk lokali w zasobie mieszkaniowym gminy przeznaczonych do ponownego zasiedlenia w znacznej mierze następuje w wyniku naturalnego ruchu ludności oraz wykonywanych wyroków eksmisyjnych bez orzeczonego prawa do lokalu socjalnego.

W dalszym ciągu podejmowane będą działania mające na celu odzyskanie jak największej liczby lokali polegające na:

- kontroli zgłoszonych nielegalnych podnajmów lokali,
- zintensyfikowaniu działań zmierzających do odzyskania lokali w drodze postępowania sądowego w przypadku najemców zakłócających porządek domowy oraz najemców zalegających z opłatą czynszu.

Planuje się, iż w okresie 2019-2023 liczba lokali w mieszkaniowym zasobie gminy zwiększy się o 26 mieszkań.

Zwiększenie liczby mieszkań nastąpi poprzez:

1. Budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego z lokalami socjalnymi wraz z miejscami postojowymi dla samochodów osobowych w Ostrowcu Świętokrzyskim przy ul. Parkowej. Planowane jest, iż budynek powstanie w latach 2019 -2020. W budynku powstanie 18 mieszkań jedno i dwupokojowych wyposażonych w instalację elektryczną, centralnego ogrzewania, wody zimnej i ciepłej, kanalizacji sanitarnej.
2. Przebudowę i termomodernizację budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ul. Osadowa. Planowane jest, iż oddanie budynku do użytkowania nastąpi w 2019r. W budynku powstanie 8 mieszkań jedno i dwupokojowych wyposażonych w instalację elektryczną, centralnego ogrzewania, wody zimnej i ciepłej, kanalizacji sanitarnej, domofonu.

Planowana liczba mieszkań na dzień 31.12.

	2019	2020	2021	2022	2023
Ogółem	1076	1091	1088	1085	1082
Mieszkalne we wspólnotach mieszkaniowych	389	386	383	380	377
Mieszkalne w budynkach w 100% własność Gminy, w tym:	687	705	705	705	705
Socjalne	432	450	450	450	450

4. Prognoza dotycząca stanu technicznego zasobu mieszkaniowego.

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

przeeglądy techniczne pozwalają na określenie potrzeb przeprowadzenia remontów bieżących i kapitalnych oraz modernizacji budynków.

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	
	Budynki w 100% własność Gminy	Budynki Wspólnot Mieszkaniowych
Do 1950r.	28	7
1951r. –1960r.	9	37
1961r.-1970r.	4	26
1971r.-1980r.	-	8
1981r.-1990r.	-	5
1991r.-2000r.	2	-
Po 2000r.	5	-

Ostatnie przeglądy techniczne wskazują, że budynki należące w 100% do zasobu mieszkaniowego Gminy są w stanie technicznym:

Dobrym - 2

Zadawalającym – 4

Średnim – 32

Miernym - 9

Złym - 1

Problemem dla gminy stają się budynki o złym i miernym stanie technicznym.

W przypadku budynków Wspólnot Mieszkaniowych, w których Gmina posiada swoje udziały w 90% są to budynki w dobrym stanie technicznym a w przypadku 10% w stanie technicznym średnim.

Z ogólnej liczby budynków będących w 100% własnością gminy:

4 budynki posiadają lokale ze wspólnym WC

12 budynków posiada lokale z WC na zewnątrz budynków

35 budynków posiada lokale z ogrzewaniem piecowym

13 budynków podłączonych jest do sieci miejskiej c.o.

3 budynki posiadają gaz sieciowy

5 budynków posiada instalacje centralnie ciepłej wody

4 budynki posiadają lokale z wodą na zewnątrz budynku

41 budynków włączonych jest do kanalizacji miejskiej

1 budynek posiada ogrzewanie elektryczne

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.

W latach 2019 – 2023 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.

Gmina będzie czynić starania, aby w miarę możliwości wykonywać remonty tych budynków, w których jego przeprowadzenie jest opłacalne zamiast doprowadzać do rozbiórek powodujących zmniejszenie zasobu mieszkalnego.

Rozdział III

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji zasobu mieszkaniowego w latach 2019 – 2023

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.

Potrzeby remontowe w budynkach i lokalach stanowiących w 100% własność gminy Ostrowiec Świętokrzyski ustalane są przez Zakład Usług Miejskich w Ostrovcu Świętokrzyskim na podstawie przeprowadzanych przeglądów technicznych oraz decyzji wydawanych przez służby nadzoru budowlanego oraz straź pożarną.

W przypadku budynków Wspólnot Mieszkaniowych, w których gmina posiada udziały potrzeby remontowe ustalane są bezpośrednio przez Wspólnoty poprzez podejmowanie stosownych uchwał.

Gmina, jako udziałowiec ponosi koszty związane z przekazywaniem zaliczki na bieżące konserwacje i eksploatację oraz na fundusz remontowy.

Przy planowaniu remontów do realizacji w danym roku, konieczne będzie 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 naturalnego ruchu ludności (śmierć najemcy, zdanie lokalu przez dotychczasowych najemców).

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 szczególnie tych odzyskanych w wyniku przeprowadzonej eksmisji. 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 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. Plan remontów

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.

Poniższa tabela przedstawia tylko planowane remonty, jakie powinny być wykonane w poszczególnych latach w budynkach stanowiących w 100% własność gminy. Ich wykonanie uzależnione będzie od posiadanych środków finansowych. Podane wartości są wartościami szacunkowymi.

WSZCZEGÓLNIENIE	LATA				
	2019	2020	2021	2022	2023
1 Remonty lokali mieszkalnych	180 000,00	180 000,00	184 500,00	189 112,50	193 840,31
2 Remonty i modernizacja elewacji oraz remonty balkonów	10 000,00	75 000,00	76 875,00	78 796,88	80 766,80
3 Remonty, wymiana: - pokryć dachowych, - obróbek blacharskich	70 000,00	73 250,00	75 081,25	76 958,28	78 882,24
4 Prace wynikające z zaleceń kominiarskich, w tym dotyczące przewodów kominowych	20 000,00	30 000,00	30 750,00	31 518,75	32 306,72
5 Wymiana i modernizacja instalacji wewnętrznych budynków (elektrycznej, wodno – kanalizacyjnej, ciepłej, gazowej)	180 000,00	85 000,00	87 125,00	89 303,13	91 535,70
6 Malowanie klatek schodowych	10 000,00	10 250,00	10 506,25	10 768,91	11 038,13
7 Wymiana stolarki okiennej i drzwiowej	50 000,00	40 000,00	41 000,00	42 025,00	43 075,63
8 Remonty i modernizacja infrastruktury towarzyszącej budynkom mieszkalnym, remonty dróg osiedlowych i chodników	20 000,00	60 000,00	61 500,00	63 037,50	64 613,44
9 Inne prace remontowe i modernizacyjne, w tym prace wynikające z decyzji administracyjnych	60 000,00	61 500,00	63 037,50	64 613,44	66 228,77

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

Planowana sprzedaż lokali

1. Aktualny stan sprzedaży lokali

Zasady sprzedaży lokali mieszkalnych regulują postanowienia uchwały Nr XV/99/2015 Rady Miasta Ostrowca Świętokrzyskiego z dnia 29 czerwca 2015r. w sprawie zasad sprzedaży lokali mieszkalnych, sprzedaży lub oddania w użytkowanie wieczyste nieruchomości gruntowych przyległych do nieruchomości wspólnej wspólnot mieszkaniowych, warunków udzielenia bonifikat i wysokości stawek procentowych tych bonifikat przy zbywaniu tych lokali i nieruchomości,

Zgodnie z w/w uchwałą do sprzedaży przeznaczają się lokale mieszkalne w budynkach wielomieszkaniowych położonych w Ostrowcu Świętokrzyskim, stanowiących własność lub współwłasność Gminy Ostrowiec Świętokrzyski, w których istnieją wspólnoty mieszkaniowe, na rzecz najemców tych lokali, z którymi najem został nawiązany na czas nieoznaczony.

Sprzedaż lokali mieszkalnych z przyznaniem pierwszeństwa najemcom może być prowadzona za cenę ustaloną w oparciu o wycenę rzeczoznawcy majątkowego.

Ewentualne przyznanie bonifikaty może być rozpatrywane przez organ Gminy w uzasadnionych przypadkach.

Dopuszcza się sprzedaż – za zgodą Rady Miasta Ostrowca Świętokrzyskiego - lokali mieszkalnych wolnych, niewynajmowanych w drodze przetargów, na zasadach ogólnych.

Gmina może korzystać również z uprawnień wynikających z art. 21 ust. 4 i 5 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego tj. z prawa wypowiedzenia umowy najmu z zachowaniem 6 miesięcznego okresu wypowiedzenia pod warunkiem jednoczesnego zaoferowania wynajęcia w tej samej miejscowości innego lokalu spełniającego wymagania, co najmniej takie same, jakie powinien spełniać lokal zamienny. Jednak w przypadku, gdy najemcy przysługuje pierwszeństwo nabycia zajmowanego lokalu skorzystanie z prawa wypowiedzenia umowy najmu stosuje się pod warunkiem, że najemcy zaoferowano wcześniej nabycie tego lokalu, a najemca nie skorzystał z przysługującego mu pierwszeństwa w jego nabyciu.

2. Prognozy dotyczące sprzedaży lokali w latach 2019 - 2023

Uwzględniając powyższe planuje się sprzedaż 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.

Zakłada się, iż sprzedaż mieszkań ogółem w latach 2019-2023 przedstawiałaby się następująco:

2019 rok – 2-3 lokale we Wspólnotach Mieszkaniowych

2020 rok – 2-3 lokale we Wspólnotach Mieszkaniowych

2021 rok – 2-3 lokale we Wspólnotach Mieszkaniowych

2022 rok – 2-3 lokale we Wspólnotach Mieszkaniowych

2023 rok – 2-3 lokale we Wspólnotach Mieszkaniowych

Ogółem zaplanowano w przedmiotowym okresie sprzedaż 10-15 lokali mieszkalnych.

Rozdział V Zasady polityki czynszowej

1. Zasady ustalania stawek czynszu

Gmina przez cały okres obowiązywania Programu prowadzić będzie racjonalną politykę w zakresie 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.

Stawki czynszu najmu 1m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych stanowiących zasób mieszkaniowy Gminy Ostrowiec Świętokrzyskim ustalone 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%.

Zgodnie z art. 23 ust. 4 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego stawka czynszu w przypadku najmu socjalnego lokalu nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.

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 w przypadku najmu socjalnego lokalu.

Osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego są obowiązane do dnia opróżnienia lokalu, co miesiąc uiszczać odszkodowanie. Odszkodowanie, to odpowiada wysokości czynszu, jaki właściciel mógłby otrzymać z tytułu najmu lokalu.

Uznaje się za celowe dokonywanie zmiany 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 do zasiedlenia w pierwszej kolejności z umową najmu socjalnego lokalu i osiąga dochody kwalifikujące go do otrzymania takiego lokalu,
- 3) utrzymuje się niski dochód gospodarstwa domowego uzasadniający zastosowanie obniżki czynszu.

2. 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 najmu lokalu socjalnego.

Rozdział VI

Zarządzanie lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy

Na podstawie uchwały Nr XVI/182/2003 Rady Miasta Ostrowca Świętokrzyskiego z dnia 30 grudnia 2003r. w sprawie połączenia zakładów budżetowych w 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

Rozdział VII

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2019- 2023 i przewidywane nakłady na utrzymanie zasobu

1. Podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2019-2023 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 z umową najmu socjalnego lokali.
 - 2) Preferencyjne kredyty przewidziane dla mieszkalnictwa w ustawach realizujących politykę mieszkaniową państwa.
 - 3) Kredyty i pożyczki długoterminowe.
 - 4) Premie na działania termomodernizacyjne.
2. 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,
 - 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 zgodnie z prawomocnymi wyrokami sądowymi.
- 9) Koszty postępowania sądowego i egzekucyjnego dot. należności z tyt. zaległości czynszowych.
- 10) Zasądzone, lecz nieściągalne należności czynszowe na zasobie mieszkaniowym (umorzone postępowania egzekucyjne).
- 11) Koszty budowy mieszkań wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

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.

WSZCZEGÓLNIENIE		LATA				
		2019	2020	2021	2022	2023
1	Koszty bieżącej eksploatacji, w tym:	3 523 000,00	3 611 075,00	3 701 351,88	3 793 885,67	3 888 732,81
	- zarządzanie zasobem lokalowym	2 140 000,00	2 193 500,00	2 248 337,50	2 304 545,94	2 362 159,59
	- naprawy bieżące, awarie	105 000,00	107 625,00	110 315,63	113 073,52	115 900,35
	- utrzymanie terenów zielonych oraz czystości	420 000,00	430 500,00	441 262,50	452 294,06	463 601,41
	- energia elektryczna w częściach wspólnych budynków gminnych oraz oświetlenie osiedlowe	118 000,00	120 950,00	123 973,75	127 073,09	130 249,92
	- dzierżawa pojemników do zbiórki odpadów komunalnych	90 000,00	92 250,00	94 556,25	96 920,16	99 343,16
	- koszty obsługi prawnej, windykacji należności i eksmisji, w tym koszty sądowe i komornicze	100 000,00	102 500,00	105 062,50	107 689,06	110 381,29
	- koszty przeglądów, bieżącego utrzymania i konserwacji systemów technicznych	150 000,00	153 750,00	157 593,75	161 533,59	165 571,93
	- ubezpieczenie budynków	20 000,00	20 500,00	21 012,50	21 537,81	22 076,26
	- opłaty publicznoprawne	380 000,00	389 500,00	399 237,50	409 218,44	419 448,90
2	Koszty remontów i modernizacji nieruchomości należących do Gminy – plan remontów	600 000,00	615 000,00	630 375,00	646 134,38	662 287,73
3	Koszty związane z udziałem Gminy we wspólnotach	737 000,00	755 425,00	774 310,63	793 668,39	813 510,10

	mieszkaniowych, w tym:					
	- opłaty z tytułu zaliczek na poczet utrzymania nieruchomości wspólnej określone przez poszczególne wspólnoty	365 000,00	374 125,00	383 478,13	393 065,08	402 891,71
	- zaliczki na poczet funduszy remontowych uchwalonych przez poszczególne wspólnoty	372 000,00	381 300,00	390 832,50	400 603,31	410 618,40
4	Koszty inwestycyjne	1.000.000,00	-	-	-	-

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. Windykatorzy 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. Windykatorzy 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. W celu umożliwienia dłużnikowi spłaty zadłużenia z tytułu korzystania z lokalu wchodzącego w skład zasobu mieszkaniowego Gminy Ostrowiec Świętokrzyski ustalona została spłata w/w zadłużenia w formie świadczenia rzeczowego. Świadczenie rzeczowe polega na wykonywaniu różnych czynności na rzecz Gminy Ostrowiec Świętokrzyski. Przedmiotem świadczenia rzeczowego mogą być prace porządkowe i inne proste czynności. Świadczenie rzeczowe realizowane jest przez dłużnika w Zakładzie Usług Miejskich.

3. Otwarta polityka zamian wzajemnych oraz z urzędu mieszkań w celu odzyskiwania lokali o obniżonym standardzie oraz dostosowania lokali do możliwości finansowych najemców. Zamiany mogą być realizowane również poprzez oferty pochodzące od najemców zamieszkujących w innych zasobach.

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

4. Z uwagi na konieczność ograniczenia kosztów, jakie ponoszone są na remonty lokali mieszkalnych przed ich ponownym zasiedleniem zasadnym jest wprowadzenie porozumień remontowych z osobą skierowaną do zawarcia umowy najmu tego lokalu.

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

5. Monitorowanie zamieszkiwania przez najemców w lokalach, do których posiadają tytuł prawny. Ustalanie czy najemca nie posiada tytułu prawnego do innego lokalu, czy ewentualne wynajęcie, podnajęcie albo oddanie do bezpłatnego używania lokalu lub części następuje za wymaganą pisemną zgodą wynajmującego

6. Regulacja na bieżąco przez lokatorów tytułów prawnych.

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 dostawcy 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 2019-2023 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.

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 2013-2018 zatwierdzonego uchwałą Nr XXXIII/151/2012 Rady Miasta Ostrowca Świętokrzyskiego z dnia 20 grudnia 2012r.

Zakład Usług Miejskich
w Ostrowcu Świętokrzyskim
DYREKTOR
Łukasz Dybiec