

Uchwała Nr.....
Rady Miasta Ostrowca Świętokrzyskiego
z dnia.....

**w sprawie przyjęcia Programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy
Ostrowiec Świętokrzyski na lata 2024 – 2028**

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 2023r. poz. 40, 572, 1463 i 1688) oraz 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 2023 r. poz. 725) Rada Miasta Ostrowca Świętokrzyskiego uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala się Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Ostrowiec Świętokrzyski na lata 2024-2028, 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.

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 2024-2028

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 umożliwia 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 01.01.2024r.

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

Zasób mieszkaniowy Gminy Ostrowiec Świętokrzyski stanowi 1.052 lokali o łącznej powierzchni użytkowej 38.498,31 m² w tym:

lokale mieszkalne we wspólnotach mieszkaniowych – 382 o łącznej powierzchni użytkowej – 13.921,00 m²

lokale mieszkalne w budynkach stanowiących w 100% własność Gminy – 670 o łącznej powierzchni użytkowej – 24.577,31 m² w tym:

lokale socjalne - 428 o łącznej powierzchni użytkowej – 14.242,17 m²

W przypadku budynków w 100% stanowiących własność Gminy część to budynki w całości z lokalami mieszkalnymi, część w całości z lokalami z najmem socjalnym zaś część z lokalami mieszkalnymi i najmem socjalnym jednak docelowo wszystkie lokale mieszkalne w tych budynkach zostaną przekwalifikowane na lokale z najmem socjalnym.

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

2. Prognozy wielkości zasobu mieszkaniowego na lata 2024 - 2028

Na przełomie kilku ostatnich lat można zauważyć, iż znacznie wzrasta zapotrzebowanie na lokale z najmem socjalnym i pomieszczenia tymczasowe.

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

W celu zwiększenia w najbliższych latach liczby lokali z umową najmu socjalnego lokalu zgodnie z przyjętą wcześniej polityką mieszkaniową w Gminie, zwalniane lokale komunalne o obniżonym standardzie w pierwszej kolejności przeznaczone będą na lokale z umową najmu socjalnego lokalu. Są to lokale mieszkalne w budynkach, w których Gmina posiada 100% własności, przy ulicach:

- Górzysta 3,
- Kuźnia 36, 40, 42,
- Mostowa 1,
- Osadowa 7,
- Rynek 33, 51,
- Rzeczki 1B,
- Siennieńska 42, 92, 137A,

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

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

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

Zgodnie z zapisami Gminnego Programu Rewitalizacji Miasta Ostrowca Świętokrzyskiego do realizacji w zakresie gospodarki mieszkaniowej zaplanowano zadanie pod nazwą: „Budowa, przebudowa i rozbudowa budynków na potrzeby gospodarki mieszkaniowej Gminy Ostrowiec Świętokrzyski” o wartości 35.000.000,00 zł, którego realizacja planowana jest na lata 2023 – 2030 (nowe budynki przy ul. Stodolnej, Górzystej i Parkowej, modernizacja budynku przy ul. Osadowa 5).

Realizacja tego zadania pozwoli na zwiększenie ilości mieszkań w zasobie mieszkaniowym gminy. Z uwagi na fakt, iż Gminny Program Rewitalizacji nie określa szczegółowo sposobu realizacji zadania nie można dokładnie określić ilości mieszkań o jaką zwiększy się zasób.

W przypadku budynku przy ul. Osadowa 5 realizacja modernizacji tego budynku planowana jest na lata 2024 – 2025. Wykonanie tego zadania zaplanowane jest ze środków własnych Gminy Ostrowiec Świętokrzyski oraz dofinansowania z Funduszu Dopłat BGK. Zadanie będzie realizowane po uzyskaniu dofinansowania. Jego realizacja pozwoli na zwiększenie zasobu mieszkaniowego o 11 lokali.

W celu zwiększenia ilości mieszkań w zasobie mieszkaniowym Gmina może nabywać wolne lokale mieszkalne, w szczególności poprzez:

- 1) zakup nieruchomości mieszkalnych;
- 2) zamiany nieruchomości stanowiących własność Gminy Ostrowiec Świętokrzyski na lokale mieszkalne;
- 3) najem lokali mieszkalnych w uzasadnionych przypadkach od innych podmiotów.

Planowana liczba mieszkań na dzień 31.12.

	2024	2025	2026	2027	2028
Ogółem	1050	1059	1057	985	983
Mieszkania we wspólnotach mieszkaniowych	380	378	376	374	372
Mieszkania w budynkach w 100% własność Gminy, w tym:	670	681	681	611	611
Socjalne	430	432	434	366	366

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 przeglądy techniczne pozwalają na określenie 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.	26	7
1951r. –1960r.	9	37
1961r.-1970r.	4	29
1971r.-1980r.	0	7
1981r.-1990r.	0	5
1991r.-2000r.	3	
Po 2000r.	7	

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

- Dobrym - 4
- Zadowolającym – 4
- Średnim – 31
- Miernym - 6
- Złym - 4

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. W jednym przypadku stan techniczny budynku Wspólnoty Mieszkaniowej oceniany jest jako zły.

Z ogólnej liczby budynków będących w 100% własnością gminy:

- 7 budynków posiada lokale ze wspólnym WC
- 6 budynków posiada lokale z WC na zewnątrz budynków
- 33 budynki posiadają lokale z ogrzewaniem piecowym
- 14 budynków podłączonych jest do sieci miejskiej c.o.
- 3 budynki posiadają gaz sieciowy
- 7 budynków posiada instalacje centralnie ciepłej wody
- 3 budynki posiadają lokale z wodą na zewnątrz budynku
- 45 budynków włączonych jest do kanalizacji miejskiej
- 1 budynek posiada ogrzewanie elektryczne

W przypadku Wspólnot Mieszkaniowych tylko 1 budynek nie posiada centralnego ogrzewania. Lokale w tym budynku posiadają ogrzewanie piecowe. 9 budynków nie posiada instalacji gazowej, 38 budynków nie posiada instalacji centralnie ciepłej wody.

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

W latach 2024 – 2028 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 2024 – 2028

1. Analiza potrzeb remontowych

Generalnie należy stwierdzić, iż stan techniczny zasobu mieszkaniowego jest niezadowalający, 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 Ostrowcu Świętokrzyskim na podstawie przeprowadzanych przeglądów technicznych oraz decyzji wydawanych przez służby nadzoru budowlanego oraz straż 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 najczęściej 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. Plan remontów i modernizacji

Wykonywanie remontów mieszkaniowych zasobów gminy stanowi duży problem 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				
		2024	2025	2026	2027	2028
1	Remonty lokali mieszkalnych	230 000	234 600	239 292	244 077	248 959
2	Remonty i modernizacja elewacji oraz remonty balkonów	81 000	82 620	84 272	85 957	87 677
3	Remonty, wymiana: - pokryć dachowych, - obróbek blacharskich	80 000	81 600	83 232	84 896	86 594
4	Prace wynikające z zaleceń kominiarskich, w tym dotyczące przewodów kominowych	40 000	40 800	41 616	42 448	43 297
5	Wymiana i modernizacja instalacji wewnętrznych budynków (elektrycznej, wodno – kanalizacyjnej, ciepłej, gazowej)	120 000	122 400	124 848	127 344	129 891
6	Malowanie klatek schodowych	80 000	81 600	84 272	85 957	87 677
7	Wymiana stolarki okiennej i drzwiowej	90 000	91 800	93 636	95 508	97 418

8	Remonty i modernizacja infrastruktury towarzyszącej budynkom mieszkalnym, remonty dróg osiedlowych i chodników	50 000	51 000	52 020	53 060	54 121
9	Inne prace remontowe i modernizacyjne, w tym prace wynikające z decyzji administracyjnych	70 000	71 400	72 828	74 284	75 769

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

Zakłada się możliwość sprzedaży lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Ostrowiec Świętokrzyski. Sprzedaż będzie odbywała się zgodnie z przepisami ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami oraz ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali.

Sprzedaż lokali mieszkalnych może być prowadzona :

- 1) w trybie bezprzetargowym - lokale mieszkalne w budynkach wielomieszkaniowych położonych w Ostrowcu Świętokrzyskim w których istnieją wspólnoty mieszkaniowe, na rzecz najemców, którym przysługuje pierwszeństwo w ich nabyciu i z którymi umowy najmu zawarte zostały na czas nieoznaczony - zgodnie z zasadami sprzedaży lokali mieszkalnych określonymi odrębną Uchwałą Rady Miasta;
- 2) w trybie przetargowym - lokale mieszkalne wolne, lokale pozyskane w drodze spadkobrania, jeżeli sprzedaż jest gospodarczo i ekonomicznie uzasadniona, po uprzednio uzyskanej zgodzie Rady Miasta na ich zbycie, w drodze stosownej indywidualnej uchwały lub zgodnie z zasadami określonymi Uchwałą Rady Miasta w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami gminnymi.

Głównym celem jest utrzymanie mieszkaniowego zasobu na poziomie pozwalającym na realizację przez Gminę obowiązków wynikających z przepisów dotyczących zaspokajania potrzeb mieszkaniowych mieszkańców Gminy Ostrowiec Świętokrzyski. Jednocześnie w uzasadnionych przypadkach nie wyklucza się prywatyzacji komunalnego zasobu mieszkaniowego, z uwzględnieniem racjonalnej gospodarki.

Gmina Ostrowiec Świętokrzyski może korzystać z możliwości wynikających z art. 21 ust. 4 i 5 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. 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 innego lokalu spełniającego wymagania co najmniej takie same, jakie powinien spełniać lokal zamienny.

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 2024 - 2028

Uwzględniając powyższe planuje się sprzedaż około 1 - 3 lokali mieszkalnych rocznie w budynkach, w których dotychczas zostały wyodrębnione Wspólnoty Mieszkaniowe, bez wskazywania szczegółowych danych tj. powierzchni lokali oraz ich położenia w budynku.

Ogółem w okresie obowiązywania Programu zaplanowano sprzedaż od 5 do 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 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	Mieszkania 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	Mieszkania bez instalacji wodociągowej, wspólne użytkowanie WC, łazienki lub kuchni	20
Mieszkanie na I piętrze w	5	Mieszkanie w strefie	10

budynkach o III kondygnacji i więcej		obejmującej osiedla: Denków, Gutwin oraz budynki przy ul. Samsonowicza	
Mieszkanie na II piętrze w budynkach o IV kondygnacji i więcej	3		
Budynki zasiedlone po 1996 r.	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 za lokal z najmem socjalnym.

Osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego są obowiązane do dnia opróżnienia lokalu, co miesiąc uiszczać odszkodowanie. Odszkodowanie, to odpowiada wysokości czynszu, jaki obowiązywałby najemcę danego lokalu gdyby posiadał aktualną umowę najmu.

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 lokalu socjalnego,
- 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) 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 z najmem socjalnym.

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 2003 r. z późniejszymi zmianami 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 zarządzane są przez samorządowy zakład budżetowy – Zakład Usług Miejskich w Ostrowcu Świętokrzyskim.

Rozdział VII

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej na lata 2024 - 2028 oraz wysokość wydatków na gospodarkę mieszkaniową gminy

1. Podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2024-2028 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 lokalu.
- 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 z najmem socjalnym lub pomieszczenia tymczasowego 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 postępowania egzekucje).
- 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 Gminy.

WSZCZEGÓLNIENIE		LATA				
		2024	2025	2026	2027	2028
1	Koszty bieżącej eksploatacji, w tym:	4 489 500,00	4 601 737,50	4 716 780,94	4 834 700,46	4 955 567,97
	- zarządzanie zasobem lokalowym	2 799 000,00	2 868 975,00	2 940 699,38	3 014 216,86	3 089 572,28
	- naprawy bieżące, awarie	150 000,00	153 750,00	157 593,75	161 533,59	165 571,93
	- utrzymanie terenów zielonych oraz czystości	540 500,00	554 012,50	567 862,81	582 059,38	596 610,87
	- energia elektryczna w częściach wspólnych budynków gminnych oraz oświetlenie osiedlowe	198 000,00	202 950,00	208 023,75	213 224,34	218 554,95
	- dzierżawa pojemników do zbiórki odpadów komunalnych	85 000,00	87 125,00	89 303,13	91 535,70	93 824,10
	- 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	200 000,00	205 000,00	210 125,00	215 378,13	220 762,58
	- ubezpieczenie budynków	32 000,00	32 800,00	33 620,00	34 460,50	35 322,01
	- opłaty publicznoprawne	385 000,00	394 625,00	404 490,63	414 602,89	424 967,96
2	Koszty remontów i modernizacji nieruchomości należących do Gminy – plan	1 320 000,00	1 353 000,00	1 386 825,00	1 421 495,63	1 457 033,02

	remontów					
3	Koszty związane z udziałem Gminy we wspólnotach mieszkaniowych, w tym:	894 000,00	916 350,00	939 258,75	962 740,22	986 808,72
	- opłaty z tytułu zaliczek na poczet utrzymania nieruchomości wspólnej określone przez poszczególne wspólnoty	480 000,00	492 000,00	504 300,00	516 907,50	529 830,19
	- zaliczki na poczet funduszy remontowych uchwalonych przez poszczególne wspólnoty	414 000,00	424 350,00	434 958,75	445 832,72	456 978,54
4	Wydatki inwestycyjne	1 000 000,00	x	x	x	x

Rozdział VIII

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

W celu poprawy gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy prowadzone będą:

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 politykę 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 wykonywanie tylko niezbędnego zakresu remontowego. Część prac remontowych wykonywana będzie przez najemcę po podpisaniu umowy najmu.

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.

7. Współpraca z Miejskim Ośrodkiem Pomocy Społecznej w ramach realizacji projektów wymagających zadysponowania gminnych lokali mieszkalnych. Lokale mogą być przeznaczane w szczególności na potrzeby mieszkań chronionych, wspomaganych, treningowych bądź miejsca czasowego pobytu.

8. Kontynuowany będzie program wymiany stolarki okiennej i drzwiowej w zasobach mieszkaniowych Gminy Ostrowiec Świętokrzyski. W przypadku małych ulepszeń wprowadzonych przez najemcę jeśli zobowiąże się on do wymiany stolarki okiennej lub drzwiowej we własnym zakresie, koszty wymiany stolarki zostaną zaliczone na poczet opłat związanych z najmem (czynsz). O zwrot kosztów wymiany stolarki okiennej i drzwiowej mogą ubiegać się najemcy zarówno lokali z umową zawartą na czas nieoznaczony jak i lokali z najmem socjalnym. Warunkiem jest posiadanie aktualnej umowy najmu oraz systematyczne regulowanie zobowiązań finansowych za najem lokalu, przy czym zwłoka w opłatach za korzystanie z lokalu za okres nie przekraczający 2 miesięcy nie dyskwalifikuje danego lokalu do wymiany stolarki.

9. W stosunku do budynków stanowiących w 100% własności Gminy Ostrowiec Świętokrzyski, w uzasadnionych przypadkach, takich jak zły stan techniczny budynku i nieopłacalność jego remontu, a także w przypadku budynków usytuowanych w sąsiedztwie terenów inwestycyjnych/przemysłowych o znacznej uciążliwości dla mieszkańców tych budynków - Gmina może podejmować działania w zakresie wykwaterowań najemców i przeprowadzania wyburzeń wytypowanych budynków lub sprzedaży.

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 ustalić 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 2024-2028 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 poprzedniego Programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy w latach 2019-2023 zatwierdzonego uchwałą Nr XIV/55/2019 Rady Miasta Ostrowca Świętokrzyskiego z dnia 30 maja 2019 r.