

**UCHWAŁA NR LVII/491/18  
RADY MIEJSKIEJ W STASZOWIE**

z dnia 27 lutego 2018 r.

**w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Staszów na lata  
2018-2022.**

Na podstawie art. 18 ust.2 pkt. 15 i art. 40 ust. 1 i 2 pkt. 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz.U. z 2017 roku poz. 1875)<sup>1)</sup> 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 (tekst jednolity Dz.U. z 2016 roku poz. 1610 z późn. zm.)<sup>2)</sup> Rada Miejska w Staszowie uchwala, co następuje:

**§ 1.**

Uchwala się "Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Staszów na lata 2018-2022" stanowiący załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały.

**§ 2.**

Wykonanie Uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Staszów.

**§ 3.**

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

Przewodniczący Rady  
Miejskiej

**Dominik Rożek**

---

<sup>1)</sup>Zmiany wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2017 roku, poz. 2232; Dz.U. z 2018 roku, poz. 130.

<sup>2)</sup>Zmiany wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz.U. z 2017 roku, poz. 1442, poz. 1529.

Uzasadnienie do Uchwały Nr LVII/491/18

Rady Miejskiej w Staszowie

z dnia 27 lutego 2018 r.

Zgodnie z art. 21 pkt. 1 Ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie Gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tj. Dz.U. z 2016r. poz. 1610 ze zm.), Rada Gminy uchwala wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy.

Niniejszy program określa kierunki działania Miasta i Gminy Staszów w zakresie gospodarowania zasobem mieszkaniowym w celu usprawnienia systemu zarządzania tym zasobem w latach 2018 - 2022. Ma na celu, poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy, co w konsekwencji przełoży się na polepszenie warunków mieszkaniowych. Ww. Program opracowany zostaje na okres pięciu lat, aby umożliwić wdrożenie wszystkich założeń Programu w kwestiach dotyczących zagadnień gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy.

W związku z tym, że upłynął okres obowiązywania poprzedniego programu zasadnym staje się podjęcie niniejszej Uchwały dla prawidłowego i bardziej efektywnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Staszów.

**WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM  
GMINY STASZÓW NA LATA 2018-2022**

**Rozdział I  
Przepisy ogólne**

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Staszów na lata 2018-2022 określa:

1. prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne,
2. analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata,
3. planowaną sprzedaż lokali w kolejnych latach,
4. zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu,
5. sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych latach,
6. źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach,
7. wysokość wydatków w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także wydatki inwestycyjne,
8. opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

**Rozdział II**

**Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy**

**1. Wielkość zasobu mieszkaniowego.**

Mieszkaniowy zasób Gminy Staszów tworzą lokale położone w budynkach stanowiących w całości własność Gminy Staszów oraz lokale w budynkach stanowiących współwłasność Gminy Staszów.

1.1. W skład mieszkaniowego zasobu Gminy Staszów - stan na dzień 31.12.2017 r. - wchodzi 280 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni 10230,56 m<sup>2</sup>, w tym:

- 95 lokali o łącznej powierzchni 3998,47 m<sup>2</sup> w budynkach stanowiących 100 % własności Gminy Staszów lub w niewielkiej części posiadanie,
- 167 lokali o łącznej powierzchni 5679,89 m<sup>2</sup> w budynkach stanowiących współwłasność Gminy Staszów,

- 16 lokali socjalnych o łącznej powierzchni 478,77 m<sup>2</sup> (5 w budynkach stanowiących współwłasność Gminy Staszów, 11 w budynku stanowiącym własność Gminy Staszów),
- 1 lokal chroniony o łącznej powierzchni 47,43 m<sup>2</sup>,
- 1 kontener mieszkalny o łącznej powierzchni 26,00 m<sup>2</sup>.

1.2. Prognozę dotyczącą wielkości zasobu mieszkaniowego w poszczególnych latach, obrazuje tabela nr 1.

		Prognozowana wielkość zasobu mieszkaniowego w poszczególnych latach				
		2018	2019	2020	2021	2022
Wielkość zasobu mieszkaniowego	Lokale socjalne	18	20	22	24	26
	Lokale mieszkalne	264	261	258 + 112 Mieszkanie Plus	255+ 112 Mieszkanie Plus	252 + 112 Mieszkanie Plus

Tabela nr.1 Prognoza wielkości zasobu mieszkaniowego Miasta i Gminy Staszów na lata 2018-2022.

1.3. Prognozę wielkości zasobu mieszkaniowego oparto na następujących założeniach:

- sprzedaży lokali mieszkalnych na rzecz najemców,
- zmiany statusu lokali z mieszkalnych na socjalne,
- adaptację pomieszczeń o innym przeznaczeniu niż lokale mieszkalne (lokale użytkowe, pustostany),
- podział mieszkań na mniejsze
- połączenie lokali
- planach inwestycyjnych

Wyżej określone dane mają charakter jedynie szacunkowy.

## 2. Stan techniczny zasobu mieszkaniowego.

Stan techniczny budynków należących do zasobu Gminy Staszów uzależniony jest od roku budowy, ich utrzymania oraz przeprowadzonych w przeszłości remontów.

Strukturę wiekową lokali stanowiących własność lub w niewielkiej części posiadanie Gminy Staszów obrazuje tabela nr 2 wg stanu na dzień 31.12. 2017r.

	Liczba lokali w budynkach wybudowanych w poszczególnych latach				
	1900-1920	1921-1940	1941-1960	1961-1980	Powyżej 1980
Liczba lokali	28	19	9	25	27
Procentowy udział ilości lokali	25,93%	17,59%	8,33%	23,15%	25,00%
Razem	108				

Tabela nr 2. Struktura wiekowa lokali stanowiących własność lub w niewielkiej części posiadanie Gminy Staszów.

Strukturę wiekową lokali w budynkach stanowiących współwłasność Gminy Staszów obrazuje tabela nr 3 wg stanu na dzień 31.12.2017r.

	<b>Liczba lokali w budynkach wybudowanych w poszczególnych latach</b>				
	<b>1900-1920</b>	<b>1921-1940</b>	<b>1941-1960</b>	<b>1961-1980</b>	<b>Powyżej 1980</b>
<b>Liczba lokali</b>	<b>14</b>	<b>21</b>	<b>10</b>	<b>85</b>	<b>44</b>
<b>Procentowy udział ilości lokali</b>	<b>8,14%</b>	<b>12,21%</b>	<b>5,81%</b>	<b>48,26%</b>	<b>25,58%</b>
<b>Razem</b>	<b>172</b>				

*Tabela nr 3. Struktura wiekowa lokali w budynkach stanowiących współwłasność Gminy Staszów.*

Z ogólnej liczby lokali stanowiących zasób mieszkaniowy Gminy Staszów część lokali posiada infrastrukturę techniczną:

- centralne ogrzewanie – 64,14 % lokali
- instalacja elektryczna – 100 % lokali
- instalacja gazowa – 44,14 % lokali
- instalacja wodno - kanalizacyjna – 93,79 % lokali
- łazienka i wc w obrębie mieszkania – 62,76% lokali
- wc w obrębie mieszkania – 5,17 % lokali.

### **Rozdział III**

#### ***Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali z podziałem na kolejne lata.***

Zdecydowana większość budynków wymaga modernizacji ze względu na ich wiek, ogólny stan techniczny i konieczność dostosowania do aktualnie obowiązujących przepisów budowlanych.

Priorytetowym celem remontów jest zapewnienie bezpieczeństwa lokatorom, dlatego w pierwszej kolejności wykonywane są prace zmierzające do poprawy konstrukcji budynków, remont pokrycia dachowego, wymiana stolarki okiennej i drzwiowej, poprawa ogólnego wyglądu budynków (odnowienie elewacji i klatek schodowych) oraz remonty i wykonanie instalacji technicznych.

Kolejność oraz ilość przeprowadzonych prac uzależniona jest od wyników kontroli okresowych przeprowadzonych zgodnie z obowiązującymi przepisami Ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku Prawo budowlane (t.j. Dz.U. z 2017.1332 z późniejszymi zmianami), bieżących potrzeb eksploatacji jak również środków finansowych przeznaczonych na ten cel.

Plan remontów i modernizacji budynków i lokali w poszczególnych latach przedstawia tabela nr 4.

<b>Rok</b>	<b>Wykaz remontów</b>	<b>Koszt w zł</b>
<b>2018</b>	Wartość ogółem	200.000
	w tym:	
	- opracowanie dokumentacji technicznej i koszty nadzoru	10.000
	- wykonanie elewacji budynku położonego w Staszowie przy ul. Wschodniej 3	40.000
	- wykonanie elewacji oraz wymiana obróbek blacharskich budynku położonego w Staszowie przy ul. Kościelnej 17	120.000
	- malowanie korytarzy oraz klatki schodowej w budynku położonym w Staszowie przy ul. Szpitalnej 37	15.000

	- naprawa pokrycia dachowego na budynku położonym w miejscowości Dobra 52 a, wymiana drzwi wejściowych oraz montaż nad nimi zadaszenia.	15.000
<b>2019</b>	Wartość ogółem	200.000
	w tym:	
	- opracowanie dokumentacji technicznej i koszty nadzoru	10.000
	- wykonanie elewacji budynku położonego w Staszowie przy ul. Szpitalnej 37 (dwie ściany)	150.000
<b>2020</b>	- wymiana pokrycia dachowego na budynku położonym w miejscowości Wiśniowa 108	35.000
	- sukcesywna wymiana stolarki budowlanej w zasobach Gminy	5.000
	Wartość ogółem	200.000
	w tym:	
<b>2021</b>	- opracowanie dokumentacji technicznej i koszty nadzoru	10.000
	- wykonanie elewacji budynku położonego w Staszowie przy ul. Szpitalnej 37 (dwie ściany)	150.000
	- malowanie korytarzy, klatki schodowej oraz remont łazienek w budynku położonym w Staszowie przy ul. Szpitalnej 37a	40.000
	Wartość ogółem	200.000
<b>2022</b>	w tym:	
	- opracowanie dokumentacji technicznej i koszty nadzoru	10.000
	- wymiana pokrycia dachowego na budynku położonym w Staszowie przy ul. Armii Krajowej 17	25.000
	- wykonanie elewacji wraz z dociepleniem budynku położonego w Staszowie przy ul. Kościelnej 5a	50.000
	- wykonanie elewacji wraz z dociepleniem budynku położonego w miejscowości Sztombergi 54	40.000
	- wykonanie elewacji budynku położonego w miejscowości Wiśniowa 108	30.000
	- malowanie klatki schodowej oraz remont łazienek w budynku położonym w Staszowie przy ul. Czystej 5	30.000
	- malowanie korytarzy oraz klatki schodowej w budynku położonym w Staszowie przy ul. Kościelnej 17	30.000
- sukcesywna wymiana stolarki budowlanej w zasobach Gminy	10.000	
<b>2022</b>	Wartość ogółem	200.000
	w tym:	
	- opracowanie dokumentacji technicznej i koszty nadzoru	10.000
	- wykonanie elewacji wraz z dociepleniem budynku położonego w Staszowie przy ul. Przejazdowej 10	40.000
	- wykonanie elewacji budynku położonego w Staszowie przy ul. Kolejowej 38	45.000
	- remont sześciu łazienek wraz z częściową wymianą pionów wodno-kanalizacyjnych w budynku położonym w Staszowie przy ul. Jana Pawła II 17	80.000

Tabela nr 4. Plan remontów i modernizacji budynków i lokali w poszczególnych latach.

Plan remontów uwzględnia przyjęte założenia dla uzyskania poprawy stanu technicznego zasobu i podniesienia standardu mieszkań.

Wydatki planowane na remonty w latach 2018-2022 przedstawione zostały w tabeli nr 4.

Największe środki finansowe przeznaczone zostaną na remonty i wymianę dachów, wykonanie elewacji. Pozostałe środki zostaną przeznaczone na wymianę stolarki okiennej i drzwiowej, wykonanie dokumentacji technicznej oraz inne zadania określone w tabeli nr 4.

## **Rozdział IV**

### **Planowana sprzedaż lokali w poszczególnych latach.**

1. Lokale stanowiące mieszkaniowy zasób gminy mogą być przeznaczone do sprzedaży na rzecz najemców w przypadkach uzasadnionych interesem gminy w oparciu o Uchwałę Nr XXXIX/383/13 Rady Miejskiej w Staszowie z dnia 28 maja 2013 r. w sprawie zasad zbywania lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Staszów.

2. Ze sprzedaży wyłączone są lokale socjalne.

Prognozę sprzedaży mieszkań sporządzono na podstawie liczby sprzedanych lokali w latach 2013-2017.

W latach 2013-2017 sprzedano 13 lokali. Średnioroczny wpływ wniosków o wykup lokali mieszkalnych w latach 2013-2017 wynosił około 7 wniosków. Można uznać, że taka liczba zgłoszonych wniosków o wykup zajmowanych lokali uprawnia do planowania sprzedaży na poziomie około 3- 4 mieszkań rocznie.

## **Rozdział V**

### **Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.**

1. Polityka czynszowa Gminy zmierzać powinna do takiego kształtowania stawek czynszu, aby wpływy pokrywały koszty utrzymania bieżącego zasobu mieszkaniowego na zadowalającym poziomie technicznym oraz umożliwiły pozyskanie środków na remonty lokali i budynków.

2. Burmistrz Miasta i Gminy Staszów ustala w drodze zarządzenia stawkę bazową czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego z zachowaniem zasad wynikających z obowiązujących w tym zakresie przepisów prawa.

3. Stawka czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu z zasobu mieszkaniowego Gminy obejmuje stawkę bazową podwyższoną o czynniki podwyższające lub obniżoną o czynniki obniżające wartość użytkową lokalu.

1) czynniki podwyższające wartość użytkową lokalu, powodujące podwyższenie stawki czynszu:

- położenie lokalu w budynku na terenie miasta – 10%
- położenie lokalu na I lub II piętrze – 5%
- wyposażenie lokalu w instalację gazową – 5 %
- centralne ogrzewanie z kotłowni lokalnej- 20%

2) czynniki obniżające wartość użytkową lokalu, powodujące obniżenie stawki czynszu:

- łazienka poza lokalem – 20%
- brak kanalizacji – 10%
- położenie lokalu w budynku o złym stanie technicznym - 10%

3) wysokość czynszu w lokalach socjalnych wynosi 50% stawki czynszu w lokalach mieszkalnych.

## **Rozdział VI**

### **Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych latach.**

Zarządzanie mieszkaniowym zasobem Gminy sprawuje Burmistrz. Wykonanie określonych czynności zarządzania może powierzyć uprawnionemu do tego podmiotowi.

Głównym zadaniem w ramach zarządzania jest wykonywanie czynności zmierzających do utrzymania zasobu komunalnego w stanie nie pogorszonym, na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia.

Zgodnie z obowiązującymi przepisami Ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku Prawo budowlane (t.j. Dz.U. z 2017.1332 z późniejszymi zmianami) w ramach zarządzania przeprowadzane są co najmniej raz na 5 lat kontrole okresowe polegające na sprawdzeniu stanu technicznego oraz określeniu stanu przydatności do użytkowania budynku wraz z urządzeniami i instalacjami. Ponadto wykonywane są coroczne kontrole sprawdzające stan techniczny przewodów kominowych oraz instalacji gazowych.

## **Rozdział VII**

### **Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2018-2022.**

Podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2018-2022 są wpływy z tytułu najmu lokali mieszkalnych i użytkowych.

W poszczególnych latach wpływy z tytułu najmu lokali mieszkalnych i użytkowych szacunkowo będą kształtować się na poziomie 360 000,00 zł rocznie.

Uzupełniające źródło finansowania stanowią będą środki własne gminy na przebudowę budynków stanowiących zasób mieszkaniowy gminy.

## **Rozdział VIII**

### **Wysokość wydatków w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także wydatki inwestycyjne;**

Biorąc pod uwagę wydatki z lat poprzednich planowane koszty utrzymania zasobu Gminy Staszów przedstawione zostały w tabeli nr 5

Lp.	Wyszczególnienie	Wydatki w kolejnych latach w tys. zł					Łącznie
		2018	2019	2020	2021	2022	
1	Koszty bieżącej eksploatacji	152	154	157	161	165	789
2	Koszty remontów oraz modernizacji lokali i budynków zasobu Gminy	35	190	-	160	120	505
3	Koszty zarządu i utrzymania nieruchomości wspólnych	252	254	256	260	264	1286
4	Koszty remontów nieruchomości wspólnych	165	10	200	40	80	495
5	Nakłady inwestycyjne związane z adaptacją i budową lokali mieszkalnych	-	-	-	-	-	-
6	<b>Łącznie</b>	604	608	613	621	629	3075

Tabela nr 5. Przewidywane koszty na utrzymanie mieszkaniowych zasobów Gminy w latach 2018 – 2022.



## **Rozdział IX**

### **Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.**

W celu poprawy efektywności gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy, należy dążyć do sprzedaży lokali znajdujących się w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem gminy.

W celu efektywnego wykorzystania jak również racjonalnego gospodarowania zasobem mieszkaniowym Gminy należy większą wagę zwrócić na zamianę lokali na lokale dostosowane do potrzeb mieszkaniowych i możliwości płatniczych najemców.

Mając na uwadze powyższe należy stosować zamianę lokali większych na mniejsze, posiadające obniżony standard wyposażenia, w przypadku osób posiadających zadłużenie z tytułu opłat czynszowych.

Należy umożliwić dokonywanie zamian między lokatorami, zwłaszcza w sytuacji, gdy lokator posiadający zadłużenie z tytułu opłat czynszowych zamierza zamienić mieszkanie na mniejsze.

Strony zamiany spełniają kryteria określone przepisami prawa w sprawie przyznania lokalu z zasobów Gminy.