

**UCHWAŁA NR XLIX/400/2021  
RADY MIEJSKIEJ W STASZOWIE**

z dnia 20 sierpnia 2021 r.

**w sprawie uchwalenia Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Staszów na lata 2021-2025.**

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 2021 roku poz. 1372) w związku z 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 2020 roku poz. 611<sup>[1]</sup>) Rada Miejska w Staszowie uchwala, co następuje:

**§ 1.**

Uchwala się "Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Staszów na lata 2021-2025" stanowiący załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały.

**§ 2.**

Wykonanie Uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Staszów.

**§ 3.**

Traci moc 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.

**§ 4.**

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

Przewodniczący Rady  
Miejskiej w Staszowie

**Ireneusz Kwiecjasz**

Uzasadnienie do uchwały Nr XLIX/400/2021

Rady Miejskiej w Staszowie

z dnia 20 sierpnia 2021 r.

Nowelizacja ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, która weszła w życie 21 kwietnia 2019 r. wprowadziła zmiany w zakresie gospodarki zasobami komunalnymi. Zmiany te spowodowały konieczność podjęcia uchwały Rady Miejskiej dostosowującej programy gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Staszów do zgodności z aktualnym brzmieniem ustawy.

---

<sup>[1]</sup> Zmiany wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz.U. z 2021 r., poz. 11 i poz. 1243.

**WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM  
GMINY STASZÓW NA LATA 2021-2025**

**Rozdział I  
Wprowadzenie**

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Staszów na lata 2021-2025 określa kierunki działania Miasta i Gminy Staszów w zakresie gospodarowania zasobem mieszkaniowym w celu usprawnienia systemu zarządzania tym zasobem w latach 2021 - 2025. 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.

**Rozdział II**

**Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach.**

**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 31.12.2020 r. - wchodzi 269 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni 10018,44 m<sup>2</sup>, w tym:

- 101 lokali o łącznej powierzchni 4483,76 m<sup>2</sup> w budynkach stanowiących 100 % własności Gminy Staszów,
- 166 lokali o łącznej powierzchni 5534,68 m<sup>2</sup> w budynkach stanowiących współwłasność 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.

<b>Prognozowana wielkość zasobu mieszkaniowego w poszczególnych latach</b>					
<b>ROK</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>	<b>2025</b>
<b>Liczba lokali mieszkalnych</b>	269	267	265	325 (w tym Mieszkania SIM SMS)	320 (w tym Mieszkania SIM SMS)

*Tabela nr.1 Prognoza wielkości zasobu mieszkaniowego Miasta i Gminy Staszów na lata 2021-2025.*

1.3. Prognozę wielkości zasobu mieszkaniowego oparto na następujących założeniach:

- sprzedaży lokali mieszkalnych na rzecz najemców,
- 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 Gminy Staszów obrazuje tabela nr 2 wg stanu na dzień 31.12.2020r.

	<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>26</b>	<b>15</b>	<b>9</b>	<b>24</b>	<b>29</b>
<b>Procentowy udział ilości lokali</b>	<b>25,24%</b>	<b>14,56%</b>	<b>8,74%</b>	<b>23,30%</b>	<b>28,16%</b>
<b>Razem</b>	<b>103</b>				

*Tabela nr 2. Struktura wiekowa lokali stanowiących własność Gminy Staszów.*

Strukturę wiekową lokali w budynkach stanowiących współwłasność Gminy Staszów obrazuje tabela nr 3 wg stanu na dzień 31.12.2020r.

	<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>82</b>	<b>39</b>
<b>Procentowy udział ilości lokali</b>	<b>8,43%</b>	<b>12,65%</b>	<b>6,03%</b>	<b>49,40%</b>	<b>23,49%</b>
<b>Razem</b>	<b>166</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 – 72,49 % lokali
- instalacja elektryczna – 100 % lokali
- instalacja gazowa – 54,65 % lokali
- instalacja wodno - kanalizacyjna – 96,28 % lokali
- łazienka i wc w obrębie mieszkania – 68,40 % lokali
- wc w obrębie mieszkania – 3,72 % 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 2020.1333 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>2021</b>	Wartość ogółem	200.000
	w tym:	
	- opracowanie dokumentacji technicznej i koszty nadzoru,	10.000
	- wymiana pokrycia dachowego wraz z remontem kominów oraz wykonanie wentylacji wywiewnej w WC w budynku położonym w miejscowości Wiśniowa 108,	50.000
	- wymiana instalacji zimnej i ciepłej wody – I etap piwnice w budynku położonym w Staszowie przy ul. Jana Pawła II 17,	20.000
	- wykonanie instalacji gazowej wraz z instalacją centralnego ogrzewania oraz montażem dwufunkcyjnego kotła gazowego w lokalu nr 2 położonym w Staszowie przy ul. Krakowskiej 9a,	18.000
	- wymiana pokrycia dachowego wraz z remontem kominów budynku położonego w Staszowie przy ul. Kościelnej 5a,	60.000
- remont stropu w lokalu położonym w Staszowie przy ul. Rynek 17/5,	20.000	
- sukcesywna wymiana stolarki budowlanej w zasobach gminy	22.000	
<b>2022</b>	Wartość ogółem	200.000
	w tym:	
	- opracowanie dokumentacji technicznej i koszty nadzoru	10.000
<b>2022</b>	- wykonanie elewacji budynku położonego w Staszowie przy ul. Szpitalnej 37 (dwie ściany)	140.000
	- docieplenie stropu, wykonanie izolacji pionowej ścian fundamentowych w budynku położonym w miejscowości Dobra 52 a	50.000
<b>2023</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>2023</b>	- wykonanie elewacji wraz z dociepleniem budynku położonego w Staszowie przy ul. Kościelnej 5a	40.000
	Wartość ogółem	200.000
	w tym:	
	- opracowanie dokumentacji technicznej i koszty nadzoru	10.000

<b>2024</b>	- wykonanie elewacji wraz z dociepleniem budynku położonego w miejscowości Sztombergi 54	60.000
	- wykonanie elewacji wraz z dociepleniem budynku położonego w Staszowie przy ul. Przejazdowej 10	60.000
	- malowanie klatki schodowej oraz remont łazienek w budynku położonym w Staszowie przy ul. Czystej 5	35.000
	- wymiana pokrycia dachowego oraz malowanie korytarza w budynku położonym w Staszowie przy ul. Szpitalnej 37B	35.000
<b>2025</b>	Wartość ogółem	200.000
	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 budynku położonego w Staszowie przy ul. Kolejowej 38	40.000
	- remont sześciu łazienek wraz z częściową wymianą pionów wodno-kanalizacyjnych w budynku położonym w Staszowie przy ul. Jana Pawła II 17,	30.000
	- wykonanie elewacji budynku położonego w Staszowie przy ul. Kościelnej 17 (ostania ściana),	25.000
- wykonanie elewacji wraz z dociepleniem budynku położonego w Staszowie przy ul. Szpitalnej 37B,	30.000	
- wykonanie elewacji wraz z dociepleniem (dwie ściany) budynku położonego w Staszowie przy ul. Wschodniej 3	40.000	

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 2021-2025 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.

Prognozę sprzedaży mieszkań sporządzono na podstawie liczby sprzedanych lokali w latach 2017-2020.

W latach 2017-2020 sprzedano 6 lokali. Średnio rocznie wpływa około 2-3 wnioski o wykup lokali mieszkalnych, zatem można uznać, że taka liczba zgłoszonych wniosków o wykup zajmowanych lokali uprawnia do planowania sprzedaży na poziomie około 2-3 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 z zastrzeżeniem ust 4. poniżej.

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 przypadku najmu socjalnego nie może przekraczać 50% stawki czynszu obowiązującego w mieszkaniowym zasobie gminy. Dla stawki czynszu za najem socjalny nie stosuje się czynników obniżających i podwyższających wartość użytkową lokalu.

4. Obniżenie czynszu może nastąpić na wniosek najemcy tylko z tytułu jednego czynnika, w przypadku, gdy dochód za okres 3 miesięcy poprzedzających złożenie wniosku, przypadający na jednego członka gospodarstwa domowego w dniu rozpatrywania wniosku nie przekracza:

- 60% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,
- 40% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

## **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.

Zarządzanie mieszkaniowym zasobem gminy obejmuje w szczególności prowadzenie spraw związanych z najmem lokali mieszkalnych poprzez zawieranie umów najmu, pobieranie czynszu i innych opłat związanych

z najmem lokali, prowadzenie obsługi technicznej, eksploatacyjnej i finansowej zasobu mieszkaniowego, prowadzenie spraw remontowych, windykację należności gminnych, dotyczących zarządzanego zasobu oraz prowadzenie spraw o eksmisję z tego zasobu.

W ramach zarządzania wykonywane są również czynności zmierzające do utrzymania zasobu komunalnego w stanie niepogorszonym, 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 2020.1333 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 2021-2025.

Podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2021-2025 są wpływy z tytułu najmu lokali mieszkalnych i użytkowych oraz środki budżetowe gminy.

W poszczególnych latach wpływy z tytułu najmu lokali mieszkalnych i użytkowych szacunkowo będą kształtować się na poziomie 444 000,00 zł rocznie.

Uzupełniające źródło finansowania mogą być środki uzyskane w ramach programów rządowych popierania budownictwa mieszkaniowego.

## 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 koszty 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
		2021	2022	2023	2024	2025	
1	Koszty bieżącej eksploatacji	282	290	297	306	312	1487
2	Koszty remontów oraz modernizacji lokali i budynków zasobu Gminy	155	200	200	200	100	855
3	Koszty zarządu i utrzymania nieruchomości wspólnych	460	465	472	478	482	2357
4	Nakłady inwestycyjne związane z adaptacją i budową lokali mieszkalnych	W zależności od pozyskanych środków zewnętrznych					-
5	<b>Łącznie</b>	897	955	969	984	894	4699

Tabela nr 5. Przewidywane koszty na utrzymanie mieszkaniowych zasobów Gminy w latach 2021– 2025.



## **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 przypadku remontów budynków i lokali, z którymi wiąże się konieczność przydzielenia lokalu zamiennego na czas remontu proponowany przez gminę lokal powinien znajdować się w tej samej lub pobliskiej miejscowości oraz spełniać inne określone Ustawą warunki lokalu zamiennego.

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.