



Projekt
numer: 15

**UCHWAŁA NR
RADY MIASTA SKARŻYSKA-KAMIENNEJ**

z dnia 2021 r.

**w sprawie Wieloletniego Programu Gospodarowania
Mieszkaniowym Zasobem Gminy Skarżysko-Kamienna na lata 2021-2025**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jedn. Dz. U. z 2020 r., poz. 713 z późn. zm.) 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 jedn. Dz. U. z 2020 r., poz. 611 z późn. zm.) Rada Miasta Skarżyska Kamiennej uchwala, co następuje:

§ 1. Przyjmuje się Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Skarżysko-Kamienna na lata 2021-2025 stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Skarżyska-Kamiennej.

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

PREZYDENT MIASTA

Konrad Krönig

Przewodniczący Rady Miasta

Leszek Golik

Zastępca Prezydenta Miasta

Krzysztof Myszk

KIEROWNIK
Referatu Spraw
Społeczno-Lokalowych
Grzegorz Ślusarczyk

RADCA PRAWNY
Kowalski
K-87

Sekretarz Miasta
Bernard Antos

Załącznik do uchwały Nr
Rady Miasta Skarżyska-Kamiennej
z dnia.....2021 r.

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY SKARŻYSKO-KAMIENNA NA LATA 2021-2025

WPROWADZENIE

Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Skarżysko-Kamienna na lata 2021-2025 jest dokumentem strategicznym, określającym zasady oraz cele prowadzonej przez gminę polityki mieszkaniowej.

Ustawa z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym stwierdza, iż zaspokajanie zbiorowych potrzeb wspólnoty należy do zadań własnych gminy, te zaś obejmują m.in. sprawy związane z ładem przestrzennym, gospodarką nieruchomościami i komunalną, gminnym budownictwem mieszkaniowym i pomocą społeczną.

Opracowanie przedmiotowego dokumentu wynika w sposób bezpośredni z delegacji zawartej w art. 21 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego i w swoich przesłankach stanowi kontynuację polityki mieszkaniowej, której założenia przedstawione zostały w poprzednich programach i która na ich podstawie była wdrażana.

Zgodnie z wytycznymi przedstawionymi w powyższej ustawie, do priorytetowych zadań gminy należy dążenie do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych najbardziej potrzebujących członków wspólnoty samorządowej. W związku z powyższym Gmina Skarżysko-Kamienna podejmuje czynności zmierzające do:

1. zwiększenia w zasobie mieszkaniowym liczby lokali z najmem socjalnym dla gospodarstw domowych znajdujących się w niedostatku oraz tych, wobec których sąd orzekł takie uprawnienie w sprawach z powództwa gminy i podmiotów obcych;
2. zwiększenia w zasobie mieszkaniowym liczby tymczasowych pomieszczeń dla gospodarstw domowych, wobec których sąd orzekł takie uprawnienie w sprawach z powództwa gminy i podmiotów obcych;
3. dążenie do optymalnego wykorzystania mieszkaniowego zasobu gminy poprzez sukcesywne zmniejszanie liczby niezagospodarowanych lokali;
4. poprawy dostępności lokali dla gospodarstw domowych osiągających niskie dochody tj. przeznaczenia adekwatnej wobec potrzeb wnioskodawców liczby mieszkań do remontu wykonywanego we własnym zakresie i na koszt przyszłych najemców;
5. usprawnienia realizacji wykwaterowań lokatorów z budynków o złym stanie technicznym lub przeznaczonych do opróżnienia z uwagi na istotny interes gminy;
6. sukcesywnej poprawy stanu technicznego posiadanego zasobu mieszkaniowego, w szczególności poprzez:
 - a) realizację koniecznych remontów i modernizacji;
 - b) likwidację barier architektonicznych w związku z remontami lokali wskazywanych na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych osób niepełnosprawnych;
 - c) zmianę sposobu ogrzewania opartego na paliwach stałych na inne systemy grzewcze w celu ograniczenia zanieczyszczenia powietrza i poprawy efektywności energetycznej.
7. zwiększenia standardu i efektywności zarządzania zasobem;
8. racjonalizacji gospodarowania zasobem, obejmującej m.in. zamianę lokali, scalanie lokali posiadających pomieszczenia o wspólnej używalności, sprzedaż ostatnich lokali gminnych w budynkach wspólnotowych;

9. kształtowanie i wprowadzanie nowych instrumentów służących skutecznemu egzekwowaniu należności z tytułu zasad polityki czynszowej i minimalizowaniu zadłużenia tak, aby wpływy z czynszu pokrywały wydatki związane z utrzymaniem mieszkaniowego zasobu gminy.

§ 1. Przepisy ogólne

1. Zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej jest zadaniem własnym gminy nałożonym przez ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (tekst jedn. Dz. U. z 2020 r., poz. 611 z późn. zm.).

2. Program uwzględnia uwarunkowania wynikające z możliwości finansowych gminy, jej charakteru, stanu rozwoju oraz stanu infrastruktury technicznej.

3. Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Skarżysko-Kamienna został ustalony na lata 2021-2025 i opracowany stosownie do postanowień art. 21 ww. ustawy.

Program ten obejmuje w szczególności:

- a) prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach, z podziałem na lokale z najmem socjalnym, tymczasowym pomieszczeniem i pozostałe lokale mieszkalne;
- b) analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata;
- c) planowaną sprzedaż lokali w kolejnych latach;
- d) zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu;
- e) sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania w kolejnych latach;
- f) źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach;
- g) wysokość kosztów 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;
- h) opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, a w szczególności:
 - niezbędny zakres zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali;
 - planowaną sprzedaż lokali.

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) Administratorze – należy przez to rozumieć właściwą komórkę Urzędu Miasta Skarżysko-Kamienna, zajmującą się sprawami zarządzania i administrowania lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy;
- 2) czynszu – należy przez to rozumieć świadczenie należne z tytułu najmu lokalu;
- 3) gminie – należy przez to rozumieć Gminę Skarżysko-Kamienna;
- 4) gospodarstwie domowym – należy przez to rozumieć gospodarstwo domowe, o którym mówią przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych;
- 5) lokalu mieszkalnym – należy przez to rozumieć lokal, o którym mowa w art. 2 ust. 1 pkt. 4 ustawy, wynajmowany na czas nieoznaczony;
- 6) najem socjalny lokalu – należy przez to rozumieć lokal, o którym mowa w art. 22 ustawy, wynajmowany na czas oznaczony;
- 7) lokalu zamiennym – należy przez to rozumieć lokal, o którym mowa w art. 2 ust. 1 pkt. 6 ustawy, wynajmowany na czas nieoznaczony;

- 8) tymczasowym pomieszczeniu – należy przez to rozumieć lokal, o którym mowa w art. 2 ust. 1 pkt. 5a ustawy;
- 9) mieszkaniowym zasobie gminy – należy przez to rozumieć lokale stanowiące własność gminy Skarżysko-Kamienna;
- 10) Programie – należy przez to rozumieć Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Skarżysko-Kamienna na lata 2021-2025;
- 11) ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego;
- 12) wskaźniku przeliczeniowym kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej lokalu (wartość odtworzeniowa 1 m²) – należy przez to rozumieć przeciętny koszt budowy 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych, ustalany na okres 6 miesięcy przez Wojewodę Świętokrzyskiego i ogłaszany w drodze obwieszczenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Świętokrzyskiego;

DZIAŁ I.

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

Rozdział 1.

Wielkość mieszkaniowego zasobu gminy

§ 3. 1. Wielkość mieszkaniowego zasobu gminy tworzą lokale znajdujące się w budynkach stanowiących w 100% własność gminy oraz z współwłasnością gminy w budynkach wspólnot mieszkaniowych.

2. Według stanu na dzień 31 grudnia 2020 r. mieszkaniowy zasób gminy stanowiło 982 lokale, w tym 733 lokale mieszkalne o łącznej powierzchni 30 477,04 m², 243 lokale z najmem socjalnym o łącznej powierzchni 7 628,81 m² i 6 tymczasowych pomieszczeń o łącznej powierzchni 49,91 m² znajdujących się w 199 budynkach o łącznej powierzchni użytkowej 38 155,76 m² z czego:

1) w 37 budynkach stanowiących 100% własność gminy o powierzchni 12 015,85 m² znajdowało się:

- a) 106 lokali mieszkalnych o powierzchni użytkowej 4 545,91 m²;
- b) 229 lokali z najmem socjalnym o powierzchni użytkowej 7 420,03 m²;
- c) 6 tymczasowych pomieszczeń o powierzchni użytkowej 49,91 m²

2) w 162 budynkach stanowiących współwłasność gminy (wspólnoty mieszkaniowe) o powierzchni 26 139,91 m² znajdowało się:

- a) 627 lokali mieszkalnych o powierzchni użytkowej 25 931,13 m²;
- b) 14 lokali z najmem socjalnym o powierzchni użytkowej 208,78 m²

3. W latach 2016-2020 wpływ na zmianę liczby lokali mieszkalnych będących własnością gminy miały przede wszystkim następujące okoliczności:

- 1) sprzedaż lokali najemcom w trybie bezprzetargowym;
- 2) sprzedaż lokali w trybie przetargowym;
- 3) wykwaterowanie lokali z najmem socjalnym w budynkach przeznaczonych do rozbiórki.

4. Ponadto w roku 2019 zostało oddanych do użytku ogółem 36 lokali z najmem socjalnym w nowo wybudowanym budynku przy ul. Źródlanej 3 o powierzchni użytkowej 1 336,08 m².

5. W mieszkaniowym zasobie gminy zamieszkuje 2 125 osób (stan na dzień 31.12.2020r. wg. osób zadeklarowanych do opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi), średnia powierzchnia mieszkania wynosi 38,86 m², średnio na jedno mieszkanie przypada 2,16 osoby, a średnia powierzchnia na jedną osobę to 17,96 m².

6. Mieszkaniowy zasób gminy na dzień 31 grudnia 2020 r. obrazują tabele nr 1-8, w tym na tle kraju tabela nr 6.

Tabela nr 1. Mieszkaniowy zasób gminy – budynki

Budynki mieszkalne	Ilość [liczba]	%
Budynki w 100% własność gminy	37	18,59
Budynki we współwłasności	162	81,41
Razem	199	100

Tabela nr 2. Mieszkaniowy zasób gminy – lokale mieszkalne, lokale z najmem socjalnym i tymczasowe pomieszczenia

Lokale	Ilość [liczba]	Pow. [m ²]	% [liczba]	% [m ²]
Lokale znajdujące się w 100% własność gminy	341	12 015,85	34,73	31,49
Lokale znajdujące się we współwłasności	641	26 139,91	65,27	68,51
Razem	982	38 155,76	100,00	100,00

Tabela nr 3. Mieszkaniowy zasób gminy – lokale mieszkalne

Lokale mieszkalne	Ilość [liczba]	Pow. [m ²]	% [liczba]	% [m ²]
Lokale znajdujące się w 100% własność gminy	106	4 545,91	14,46	14,92
Lokale znajdujące się we współwłasności	627	25 931,13	85,54	85,08
Razem	733	30 477,04	100,00	100,00

Tabela nr 4. Mieszkaniowy zasób gminy – lokale z najmem socjalnym

Lokale z najmem socjalnym	Ilość [liczba]	Pow. [m ²]	% [liczba]	% [m ²]
Lokale znajdujące się w 100% własność gminy	229	7 420,03	94,24	97,26
Lokale znajdujące się we współwłasności	14	208,78	5,76	2,74
Razem	243	7 628,81	100,00	100,00

Tabela nr 5. Mieszkaniowy zasób gminy – tymczasowe pomieszczenia

Tymczasowe pomieszczenia	Ilość [liczba]	Pow. [m ²]	% [liczba]	% [m ²]
Lokale znajdujące się w 100% własność gminy	6	49,91	100,00	100,00
Lokale znajdujące się we współwłasności	-	-	-	-
Razem	6	49,91	100,00	100,00

Tabela nr 6. Mieszkaniowy zasób gminy – wskaźniki mieszkaniowe

Wyszczególnienie	Miasta w Polsce*	Zasób gminy**
Liczba lokali w zasobie	9 739 700	982
Powierzchnia użytkowa lokali w zasobie [m ²]	628 919 900	38 155,76
Liczba zamieszkałych osób	23 083 089	2 125
Przeciętna powierzchnia użytkowa lokalu [m ²]	64,57	38,86
Przeciętna powierzchnia użytkowa lokalu [m ² na osobę]	27,25	17,96
Przeciętna liczba osób na lokal	2,37	2,16

* - dane GUS według stanu na dzień 31 grudnia 2017 r.

** - dane na dzień 31 grudnia 2020 r.

Tabela nr 7. Wykaz budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy w 100% własności gminy

Lp.	Adres	Ilość lokali			
		mieszkalnych	najem socjalny	tymczasowe pomieszczenia	razem
1	Asfaltowa 1		4		4
2	Asfaltowa 2	1	6		7
3	Asfaltowa 3		12		12
4	Asfaltowa 4		12		12
5	Asfaltowa 5		8		8
6	Asfaltowa 6	2	5		7
7	Asfaltowa 7	2	10		12
8	Asfaltowa 8	8			8
9	Asfaltowa 9	3	5		8
10	Ekonomii 5a	9			9
11	Legionów 3	4			4
12	Legionów 84	12	3		15
13	Niska 13	1	9		10
14	Robotnicza 7	5	3		8
15	Robotnicza 9	5	2		7
16	Robotnicza 10	8			8
17	Rynek 12	4			4
18	Skalna 11	2	8		10
19	Skalna 12	2	4		6
20	Skalna 14	2	6	2	10
21	Skalna 15	2	8	1	11
22	Skalna 16	3	6		9
23	Skalna 17	4	1		4
24	Skalna 18		11		11
25	Skalna 19	2	6	1	9
26	Skalna 20	1	8	2	11
27	Skalna 21	1	8		9
28	Skalna 22	5	3		8
29	Skalna 23	1	7		8
30	Sportowa 36		12		12
31	Sportowa 38		12		12
32	Sportowa 42		12		12
33	Źródlana 3		36		36
34	1 Maja 27	11			13
35	3 Maja 29	1			2

363	3 Maja 42	4			4
37	3 Maja 93	1	2		3

Tabela nr 8. Wykaz budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy stanowiący współwłasność gminy we wspólnotach mieszkaniowych

Lp.	Adres	Ilość lokali	Lp.	Adres	Ilość lokali	Lp.	Adres	Ilość lokali
1	Apteczna 1	3	55	Południowa 3	2	109	Skalna 8	2
2	Apteczna 2	2	56	Południowa 5	5	110	Skalna 10	3
3	Apteczna 3	2	57	Popiełuszki 13	7	111	Staffa 1	2/1*
4	Apteczna 9	2	58	Popiełuszki 14	12	112	Staffa 2	1/1*
5	Apteczna 10	9	59	Popiełuszki 15	3	113	Staffa 3	2
6	Chałubińskiego 1	3	60	Popiełuszki 16	3	114	Staffa 4	3
7	Chałubińskiego 2	3	61	Popiełuszki 17	1	115	Staffa 5	1/1*
8	Chałubińskiego 3	2	62	Popiełuszki 23	2	116	Staffa 6	2
9	Chałubińskiego 5	2	63	Prusa 1	5	117	Staffa 7	2
10	Chałubińskiego 6	1	64	Prusa 3	1	118	Staffa 8	3
11	Chałubińskiego 7	4	65	Prusa 7	4	119	Staffa 9	3
12	Chałubińskiego 8	4	66	Prusa 8	3	120	Staffa 10	0/1*
13	Jaracza 3	2	67	Prusa 9	2	121	Staffa 11	3
14	Konarskiego 33	2	68	Prusa 11	5	122	Staffa 13	4
15	Konarskiego 35	6	69	Prusa 13	1	123	Staffa 14	3
16	Konarskiego 37	5	70	Prusa 15	3	124	Staffa 16	5
17	Kraśnińskiego 9	5	71	Prusa 16	1	125	Staffa 17	2
18	Kraśnińskiego 15	1	72	Pułaskiego 27	2	126	Staffa 18	0/1*
19	Kraśnińskiego 19	2	73	Pułaskiego 31	5	127	Staffa 19	1/2*
20	Kraśnińskiego 21	3	74	Pułaskiego 35	2	128	Staffa 20	1
21	Kraśnińskiego 23	3	75	Rejowska 24	5	129	Staffa 21	3/1*
22	Kraśnińskiego 29	4	76	Rejowska 26	13	130	Staffa 22	4
23	Kraśnińskiego 33	3	77	Rejowska 34	14	131	Staffa 23	3/1*
24	Legionów 107	33	78	Rejowska 36	8	132	Staffa 24	1
25	Moniuszki 14	4	79	Rejowska 38	3	133	Staffa 25	1/3*
26	Moniuszki 18	4	80	Rejowska 81	2	134	Staffa 28	0/1*
27	Norwida 7	1	81	Robotnicza 5	5	135	Staffa 29	1
28	Norwida 12	1	82	Robotnicza 8	3	136	Staffa 30	2
29	Norwida 14	2	83	Robotnicza 11	3	137	Staffa 31	2
30	Norwida 16	5	84	Robotnicza 12	4	138	Staffa 32	4
31	Norwida 18	1	85	Robotnicza 13	4	139	Staffa 33	3
32	Norwida 20	3	86	Robotnicza 15	5	140	Staffa 34	2
33	Norwida 21	3	87	Robotnicza 17	3	141	Struga 1	9
34	Norwida 22	1	88	Sikorskiego 1	2	142	Struga 3	9
35	Norwida 24	4	89	Sikorskiego 2	1	143	Szkolna 1	2
36	Orkana 10	2	90	Sikorskiego 3	2	144	Szkolna 5	6

37	Orkana 14	2	91	Sikorskiego 4	3	145	Szkolna 7	2
38	Osterwy 3	8	92	Sikorskiego 6	2	146	Szkolna 8	1
39	Osterwy 5	5	93	Sikorskiego 7	1	147	Szkolna 9	6
40	Paryska 233	9	94	Sikorskiego 8	1	148	Szkolna 10	4
41	Piłsudskiego 24	7	95	Sikorskiego 9	1	149	Szkolna 12	2
42	Piłsudskiego 25	10	96	Sikorskiego 10	4	150	Szydłowiecka 11	10
43	Piłsudskiego 26	6	97	Sikorskiego 12	2	151	Tysiąclecia 33	1
44	Piłsudskiego 27	10	98	Sikorskiego 14	4	152	Źródłana 4	3
45	Piłsudskiego 28	10	99	Sikorskiego 15	3	153	Źródłana 5	2
46	Piłsudskiego 29	12	100	Sikorskiego 16	5	154	Źródłana 6	1
47	Piłsudskiego 30	2	101	Sikorskiego 22	10	155	Źródłana 7	1
48	Piłsudskiego 31	11	102	Sikorskiego 24	4	156	Źródłana 8	2
49	Piłsudskiego 32	9	103	Słowackiego 23	6	157	Źródłana 9	2
50	Piłsudskiego 34	10	104	Sokoła 23	14	158	Źródłana 10	4
51	Piłsudskiego 35	10	105	Spółdzielcza 22	3	159	Źródłana 11	5
52	Piłsudskiego 39	4	106	Skalna 1	1	160	Źródłana 12	1
53	Piłsudskiego 46	1	107	Skalna 3	2	161	1-go Maja 136	2/1*
54	Południowa 1	1	108	Skalna 6	6	162	3-go Maja 19	1
Razem								627/14

* - w powyższych budynkach znajdują się lokale z najmem socjalnym.

Rozdział 2.

Prognoza dotycząca wielkości mieszkaniowego zasobu gminy

§ 4. 1. Prognozowana zmiana wielkości mieszkaniowego zasobu gminy w latach 2021-2025 zakłada spadek liczby lokali mieszkalnych wynikający głównie z ich sprzedaży, ale przewiduje wzrost lokali z najmem socjalnym pomimo wykwaterowań z budynków z uwagi np. na ich planowaną rozbiórkę.

2. W czasie trwania Programu planowane jest pozyskanie 72 lokali w nowo wybudowanych 2 budynkach przy ul. Źródlanej 3.

3. W okresie realizacji Programu planowane jest wyburzenie 5 budynków przy ul. Asfaltowej z 48 lokalami z najmem socjalnym oraz 1 budynku z lokalami mieszkalnymi przy ul. 1 Maja 27 z 12 lokalami ze względu na zły stan techniczny. W związku z powyższym gmina zobowiązana jest do dostarczenia tym najemcom lokali zamiennych.

Tabela nr 9. Plan wyburzeń budynków gminnych z podziałem na lata i kosztem przedsięwzięcia.

Rok	Adres	Liczba lokali	Powierzchnia użytkowa budynku w [m ²]	Szacunkowy koszt rozbiórki [tys. zł.]
2021	Asfaltowa 1	4	109,04	60 000,00
	Asfaltowa 5	8	243,32	60 000,00
2022	Asfaltowa 3	12	279,43	60 000,00
2023	Asfaltowa 4	12	284,13	60 000,00
2024	Asfaltowa 7	12	278,98	60 000,00
2025	1 Maja 27	12	509,71	120 000,00
Razem		60	1 704,61	360 000,00

4. Wypełniając zawartą w ustawie o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego dyspozycję, gmina realizuje politykę sukcesywnego powiększania zasobu lokali z najmem socjalnym i tymczasowych pomieszczeń, przeznaczonych zarówno na wynajem dla gospodarstw domowych pozostających w niedostatku oraz na bieżące potrzeby wynikające z konieczności realizacji wyroków eksmisyjnych, jak również zapewnienia lokalu po wyroku o eksmisję bez prawa do najmu socjalnego lokalu zgodnie z art. 1046 kpc.

W tym celu podejmowane są działania związane m.in.:

- 1) z odzyskiwaniem lokali o niepełnym standardzie położonych w budynkach stanowiących w 100% własność gminy i przeznaczaniem tych lokali na lokale z najmem socjalnym lub tymczasowe pomieszczenia poprzez wskazywanie aktualnym najemcom lokali zamiennych, poprawiając tym samym ich warunki mieszkaniowe;
- 2) z wydzielaniem budynków mieszkalnych, w których wszystkie lokale spełniają wymogi lokali z najmem socjalnym i przeznaczaniem ich w całości, po ewentualnym remoncie na lokale z najmem socjalnym bądź tymczasowe pomieszczenia.

5. W czasie trwania Programu planuje się dalsze przekształcanie lokali mieszkalnych w lokale z najmem socjalnym w budynkach przy:

ul. Robotniczej 7 – 5 lokali

ul. Robotniczej 9 – 5 lokali

ul. Robotniczej 10 – 7 lokali

Przekształcenie nastąpi w momencie wygaśnięcia obowiązującej umowy najmu w stosunku do osób, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy, stwierdzeniu przez Administratora pogorszenia się standardu lokalu mieszkalnego lub postanowieniu o opuszczeniu, opróżnieniu i wydaniu lokalu w wyniku wyroku sądowego.

6. W dalszym ciągu planuje się utworzenie tymczasowych pomieszczeń tak by do zakończenia Programu osiągnąć liczbę 20 tymczasowych pomieszczeń.

Przekształcenie nastąpi w momencie wygaśnięcia obowiązującej umowy najmu socjalnego lokalu.

7. W zależności od możliwości finansowych gminy podejmowane będą działania zmierzające do pozyskiwania lokali mieszkalnych i lokali z najmem socjalnym poprzez remont lub rewitalizację istniejącego lub pozyskanego zasobu oraz budowę nowych budynków z najmem socjalnym lokali.

8. Źródła pozyskiwania lokali mieszkalnych i lokali z najmem socjalnym do mieszkaniowego zasobu gminy stanowią w szczególności:

- 1) inwestycje mieszkaniowe;
- 2) adaptacje budynków i lokali niemieszkalnych na cele mieszkalne;
- 3) zbywanie nieruchomości w zamian za lokale mieszkalne;
- 4) dokonywanie zamian w ramach mieszkaniowego zasobu gminy.

9. Zwalniane z mieszkaniowego zasobu gminy lokale, których standard uzasadnia przeznaczenie ich na lokale z najmem socjalnym, będą w pierwszej kolejności przeznaczane na realizację wyroków sądowych, orzekających uprawnienie do takiego lokalu.

10. Na lata 2021-2025 przyjmuje się następującą prognozę dotyczącą wielkości mieszkaniowego zasobu gminy uwzględniającą sprzedaż lokali mieszkalnych w budynkach znajdujących się we współwłasności (wspólnoty mieszkaniowe), wykwaterowanie najemców z uwagi na rozbiórkę oraz planowaną budowę nowych budynków.

Tabela nr 10. Prognoza dotycząca wielkości mieszkaniowego zasobu gminy w latach 2021-2025

Wyszczególnienie	Stan	Lata				
		2021	2022	2023	2024	2025
lokale mieszkalne	733	703	675	652	629	592

najem socjalny lokalu i tymczasowe pomieszczenia	249	240	231	258	249	290
Razem lokali w mieszkaniowym zasobie gminy	982	943	906	910	878	882

Rozdział 3.

Stan techniczny mieszkaniowego zasobu gminy

§ 5. 1. Jednym z celów Programu jest poprawa stanu technicznego mieszkaniowego zasobu gminy, która odbywać się będzie w szczególności poprzez:

- 1) przeprowadzanie remontów i modernizacji lokali i budynków;
- 2) rozbiórkę budynków zagrożonych katastrofą budowlaną, w złym stanie technicznym lub których remont jest nieopłacalny;
- 3) zakup lokali mieszkalnych;
- 4) przebudowa lokali w budynkach gminy.

2. W wyniku poprawy stanu technicznego mieszkaniowego zasobu gminy planuje się uzyskanie niżej wymienionych efektów:

- 1) zmniejszenie kosztów eksploatacyjnych utrzymania nieruchomości;
- 2) zmniejszenie kosztów związanych z usuwaniem awarii i ich skutków;
- 3) zahamowanie procesów degradacji budynków i lokali;
- 4) polepszenie warunków zamieszkiwania w mieszkaniowym zasobie gminy.

3. Stan techniczny zasobu na podstawie analizy wpisów w ksiązkach obiektów budowlanych oraz dokonywanych przeglądów wskazuje, że budynki mieszkalne będące w 100% własnością gminy należą do najstarszych w Skarżysku-Kamiennej. Średni wiek tych budynków wynosi ok. 70 lat, a średni stopień zużycia wynosi ok. 70%. Z ogólnej liczby 37 budynków będących w 100% własnością gminy i wybudowanych po 2011 roku jest tylko 1. Zdecydowana większość budynków mieszkalnych, należących do mieszkaniowego zasobu gminy, powstała przed II wojną światową i w latach 50-70 tych XX wieku. Największy stopień zużycia budynków występuje w osiedlu Skałka, a najstarsze budynki występują w rejonie osiedla Zachodnie. Strukturę wiekową budynków, w których znajdują się lokale z mieszkaniowego zasobu gminy obrazuje tabela nr 11 natomiast zużycie budynków tabela nr 12.

4. Wyposażenie budynków stanowiących 100% własności gminy z ogólnej liczby 341 (wg stanu na dzień 31 grudnia 2020 r.) lokali mieszkalnych i lokali z najmem socjalnym mieszkaniowego zasobu gminy przedstawia tabela nr 13.

Tabela nr 11. Struktura wiekowa budynków stanowiących mieszkaniowy zasób gminy

Lata budynku	przed 1945	1945 - 1970	1971 - 1988	1989 - 2011	2011 - 2020	Razem
Liczba budynków	9	23	-	4	1	37

Tabela nr 12. Aktualny stan techniczny budynków stanowiących 100% własności gminy

Stan techniczny budynku	Stopień zużycia	Ilość budynków [liczba]	Ilość budynków [%]
bardzo dobry	0-10%	1	2,70
dobry	10-20%	4	10,81
średni	20-70%	29	78,38
zły	70-100%	3	8,11
Razem		37	100,00

Tabela nr 13. Wyposażenie budynków stanowiących 100% własności gminy

Lokale wyposażone w instalacje	Ogółem w kraju* [%]	Miasta w Polsce* [%]	Zasób gminy** [%]
Wodociąg sieciowy	96,83	99,06	19,94
Wc	93,74	97,27	14,12
Łazienka	91,41	95,56	10,37
Gaz z sieci	55,55	71,80	2,57
Centralne ogrzewanie (sieć)	82,34	87,52	2,57

* - dane GUS według stanu na dzień 31 grudnia 2017 r.

** - dane na dzień 31 grudnia 2020 r.

DZIAŁ II.

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

Rozdział 1.

Analiza potrzeb mieszkaniowych

§ 6. 1. Wielkość potrzeb mieszkaniowych, wynikających z realizacji ustawowych obowiązków gminy określa się w szczególności na podstawie:

- 1) liczby złożonych wniosków dotyczących przydziału lokalu:
 - a) dla osób znajdujących się w niedostatku;
 - b) dla osób mieszkających w lokalach nadmiernie przegęszczonych;
- 2) liczby wyroków sądowych orzekających eksmisję;
- 3) konieczności zapewnienia lokali zamiennych;
- 4) racjonalnego gospodarowania zasobem m.in. poprzez zamiany, ich dzielenie lub wykwaterowanie najemców.

2. Zapotrzebowanie na lokale mieszkalne i zamienne według stanu na dzień 31 grudnia 2020 r. – wynosi 127 lokali w tym:

- 1) pozostające do zrealizowania zobowiązania gminy wobec rodzin umieszczonych na wykazach osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu: 7
- 2) potrzeby wynikające z wpływających wniosków o przydział lokalu mieszkalnego: 75
- 3) potrzeby w zakresie dostarczenia lokali zamiennych ze względu na zły stan techniczny budynku lub planowane inwestycje: 14
- 4) lokale do remontu: 31

3. Zapotrzebowanie na najem socjalny lokalu według stanu na dzień 31 grudnia 2020 r. – wynosi 366 lokali w tym:

- 1) pozostające do zrealizowania zobowiązania gminy wobec rodzin umieszczonych na wykazach osób i uprawnionych do zawarcia umowy najmu: 17
- 2) potrzeby wynikające z wpływających wniosków o przydział najmu socjalnego lokalu: 274
- 3) potrzeby w zakresie dostarczenia lokali z najmem socjalnym na mocy prawomocnych wyroków orzekających eksmisję i przyznających prawo do najmu socjalnego lokalu 75 w tym:
 - a) w sprawach z powództwa gminy: 36
 - b) w sprawach z powództwa innych podmiotów: 39

4. Do realizacji pozostaje 19 wyroków orzekających eksmisję bez orzekania prawa do najmu socjalnego lokalu co związane jest z koniecznością dostarczenia tymczasowego pomieszczenia.

Tabela nr 14. Potrzeby w zakresie lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy wg. stanu na 31 grudnia 2020 r. /dot. również wniosków złożonych w latach poprzednich/

Zakres potrzeb	Ilość
Lokale mieszkalne	
Lokale mieszkalne z wykazu skierowań do zawarcia umowy najmu	7
Lokale mieszkalne osób oczekujących	75
Lokale zamienne/wykwaterowanie	14
Lokale do remontu	31
Najem socjalny lokalu	
Najem socjalny lokalu z wykazu skierowań do zawarcia umowy najmu	17
Najem socjalny lokalu osób oczekujących	274
Wyroki sądowe orzekające o uprawnieniu do najmu socjalnego lokalu	75
Tymczasowe pomieszczenia	
Wyroki sądowe orzekające o braku uprawnienia do najmu socjalnego lokalu	19
Razem	512

5. Należy zauważyć, iż poza planowaną sprzedażą lokali ich dotychczasowym najemcom, a także z wyłączeniem z użytkowania lokali, których stan techniczny uniemożliwia ich dalsze bezpieczne użytkowanie, gmina prognozując wielkość swojego zasobu mieszkaniowego bierze pod uwagę konieczność zaspokojenia roszczeń podmiotów obcych z powództwa których zapadły wyroki sądowe, orzekające o uprawnieniu do najmu socjalnego lokalu. Dążenie do minimalizacji kosztów związanych z powyższym, a wynikających z konieczności wypłaty ww. podmiotom odszkodowań w przypadku niedostarczenia lokalu z najmem socjalnym, generuje dodatkową (prócz wymogu zaspokojenia potrzeb najbardziej potrzebujących mieszkańców miasta) potrzebę powiększenia wyodrębnionego zasobu tych lokali.

6. Znaczącym czynnikiem wpływającym na uszczuplenie mieszkaniowego zasobu gminy pozostaje konieczność wykwaterowania wchodzących w jego skład nieruchomości znajdujących się w złym stanie technicznym i wynikający z powyższego obowiązek zapewnienia najemcom, zajmującym lokale w takich budynkach lokali zamiennych. W tym miejscu należy zauważyć, iż w takiej sytuacji każdorazowo dokonuje się przeglądu dotychczas zajmowanego lokalu i oceny jego utrzymania przez dotychczasowych najemców oraz sytuacji materialnej tych osób, a następnie zapewnia najemcom odpowiednio względem ich sytuacji materialnej lokale mieszkalne lub lokale z najmem socjalnym.

7. W latach 2016-2020 w ramach posiadanego zasobu, poprzez tzw. „ruch ludności” tj. eksmisję, zgony, wyprowadzenie się najemcy oraz wybudowanie nowego budynku gmina uzyskała 165 lokali przeznaczając je na realizację potrzeb mieszkaniowych. Pomimo, że średnio co rok odzyskano i zasiedlono 33 lokale, zakłada się jednak, że podczas trwania Programu taki stan będzie oscylował w przedziale 25-30 lokali rocznie. Część odzyskanych w ten sposób lokali charakteryzuje się obniżonym standardem, wymaga remontów o znacznych nakładach, bądź nie spełnia wymogów technicznych dla lokalu mieszkalnego, w związku z czym będą one przekształcane w lokale z najmem socjalnym lub tymczasowe pomieszczenia.

Tabela nr 15. Przydział lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy w latach 2016-2020

Rok	Lokal	2016	2017	2018	2019	2020	RAZEM
	Lokale mieszkalne /wykaz/	2	1	3	2	6	14
	Lokale mieszkalne /zamiennie/	3	4	2	5	1	15
	Lokale mieszkalne /remont/	4	5	3	8	7	27
	Razem	9	10	8	15	14	56

Lokale z najmem socjalnym /wykaz/	2	2	2	18	8	32
Lokale z najmem socjalnym /zamienne/	7	3	3	11	2	26
Lokale z najmem socjalnym /eksmisje/	9	11	5	5	4	34
Lokale z najmem socjalnym /osoby bezdomne/	1	6	1	1	-	9
Lokale z najmem socjalnym /WDD/	-	2	-	2	1	5
Razem	19	24	11	37	15	106
Tymczasowe pomieszczenie	-	-	2	-	1	3
Razem	28	34	21	52	30	165

Rozdział 2.

Analiza potrzeb remontowych i modernizacyjnych

§ 7. 1. Stan techniczny zasobu, w tym jego wiek, który wynosi ok. 70 lat oraz stopień zużycia tych budynków wynoszący również ok. 70% wyznacza potrzeby remontów bieżących i kapitalnych, modernizacji i konieczność dostosowania ich do aktualnie obowiązujących przepisów techniczno – budowlanych.

2. Gmina wykonując obowiązki wynikające z ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo Budowlane (tekst jedn. Dz. U. z 2020 r. poz. 1333) przeprowadza co najmniej raz w roku okresowe kontrole polegające m.in. na: sprawdzeniu stanu technicznego elementów budynku, budowli i instalacji narażonych na szkodliwe wpływy atmosferyczne i niszczące działania czynników występujących podczas użytkowania obiektu, instalacji i urządzeń służących ochronie środowiska, a także instalacji gazowych oraz przewodów kominowych (dymowych, spalinowych i wentylacyjnych).

3. Podejmowane remonty mają na celu utrzymanie i podwyższenie poziomu technicznego mieszkaniowego zasobu gminy, które gwarantują:

1) w zakresie standardu budynków:

- a) sprawną i szczelną instalację gazową;
- b) sprawną instalację odgromową;
- c) stan konstrukcji budynku zapewniający bezpieczeństwo;
- d) elewację budynku bez ubytków;
- e) sprawną instalację elektryczną i wodno-kanalizacyjną;
- f) sprawne przewody dymowe, spalinowe i wentylacyjne;
- g) schludne i estetyczne klatki schodowe oraz otoczenie budynków;
- h) sprawne obróbki blacharskie i elementy odwodnienia dachów.

2) w zakresie standardu lokali:

- a) sprawne źródła ciepła;
- b) sprawną wentylację w kuchni i w łazience;
- c) sprawną stolarkę okienną i drzwiową;
- d) sprawne instalacje gazowe i elektryczne;
- e) wyposażenie lokalu w urządzenia sanitarne.

4. Zbiorcze zestawienie potrzeb remontowych i modernizacyjnych oraz plan rzeczowo-finansowy na lata 2021-2025 przedstawiono w tabeli nr 16 i tabeli nr 17.

Tabela nr 16. Zbiorcze zestawienie potrzeb remontowych i modernizacyjnych w budynkach stanowiących 100% własności gminy

Wyszczególnienie	[szt.]
-------------------------	---------------

Remonty dachów	22
Remonty i modernizacja elewacji budynków	5
Remonty (wymiany) instalacji elektrycznej w budynkach	5
Remonty (naprawa) instalacji elektrycznej w lokalach	43
Remonty (wymiany) instalacji gazowych, wodno-kanalizacyjnych w budynkach	1
Remonty (wymiany) instalacji gazowych, wodno-kanalizacyjnych w lokalach	18
Pozostałe remonty budowlane w lokalach (naprawa podłóg, uzupełnienie tynków, inne)	12
Malowanie klatek schodowych	19
Wymiana stolarki okiennej	60
Wymiana stolarki drzwiowej	8
Postawienie/remont pieców	6
Remont lokali	10
Razem	209

Rozdział 3.

Plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego mieszkaniowego zasobu gminy

§ 8. 1. Dla zapewnienia całkowitego przywrócenia dobrego stanu technicznego mieszkaniowego zasobu gminy w okresie 2021-2025 niezbędne są środki w wysokości 2 510 000,00 zł. Warunkiem takiego stanu jest zapewnienie średniorocznie na potrzeby remontowe mieszkaniowego zasobu gminy kwoty 502 000,00 zł. Zabezpieczenie tych kwot jest jednak uzależnione od możliwości finansowych gminy.

2. Za celowe uznaje się przeznaczanie na potrzeby remontowe kwoty odpowiadającej dochodom budżetowym uzyskanym wskutek zwiększenia stawki bazowej czynszu. Duży stopień zużycia budynków, wiek budynków, niewystarczająca wysokość w stosunku do potrzeb środków finansowych na wykonanie gruntownych remontów budynków powoduje, że zachodzi konieczność wykonywania w nich również prac polegających na konserwacji, drobnych napraw i usuwaniu awarii. Prace te polegają m. in. na drobnych naprawach poszczególnych elementów budynków niezbędnych do utrzymania obiektu budowlanego i jego otoczenia w należyłym stanie technicznym obejmujące likwidację przyczyn mogących spowodować przedwczesne niszczenie obiektu lub jego elementów. Należy przypomnieć, że budynki mieszkalne będące w 100% własnością gminy należą do najstarszych w mieście.

3. Plan remontów i inwestycji na lata 2021-2025 uwzględnia priorytety przyjęte dla uzyskania poprawy stanu technicznego mieszkaniowego zasobu gminy i podniesienia standardu warunków mieszkaniowych z zachowaniem pierwszeństwa dla tych robót, które usuwają istniejący obecnie stan zagrożenia od których zależy bezpieczeństwo mieszkańców. Plan uwzględnia również potrzeby w zakresie wykonania ulepszeń lokali mieszkalnych poprzez wykonywanie przyłączy i wewnętrznych instalacji wodno-kanalizacyjnych, gazowych i centralnego ogrzewania oraz zagospodarowanie wolnych lokali. W ramach programu poprawy mieszkaniowego zasobu gminny realizowane są remonty lokali mieszkalnych w celu zwiększenia ilości lokali z najmem socjalnym i lokali zamiennych.

4. Wydatki na remonty obejmują kwoty niezbędne na wykonanie remontów w budynkach stanowiących 100% własność gminy oraz wydatki na pokrycie udziału gminy w budynkach wspólnot mieszkaniowych i tworzenie wyodrębnionego przez wspólnoty funduszu remontowego. Planowanie remontów budynków w latach 2021-2025 wynika z prognoz możliwości finansowania ich przez gminę, w poszczególnych latach.

Tabela nr 17. Plan rzeczowo-finansowy remontów i modernizacji w budynkach stanowiących 100% własności gminy

Wyszczególnienie	Rok				
	2021	2022	2023	2024	2025
	[tys.zł]	[tys.zł]	[tys.zł]	[tys.zł]	[tys.zł]
Remonty dachów	90	95	120	125	130
Remonty i modernizacja elewacji	250	80	150	150	150

Remonty (wymiany) instalacji elektrycznej	40	40	40	40	40
Remonty (wymiany) instalacji gazowych, instalacji wodno-kanalizacyjnych	-	10	10	10	-
Pozostałe remonty budowlane w lokalach (naprawa podłóg, uzupełnienie tynków i inne)	20	20	20	20	20
Malowanie klatek schodowych	20	25	25	20	20
Wymiana stolarki okiennej i drzwiowej	30	30	25	15	10
Postawienie/remont pieców	-	30	30	20	10
Remont lokali	115	100	100	100	100
Remonty i modernizacje w budynkach we współwłasności	5	5	5	-	-
Razem	570	435	525	500	480

5. Priorytetowym zadaniem podczas obowiązywania Programu jest wykonanie termomodernizacji w budynkach przy ul. Robotniczej stanowiących własność gminy. W osiedlu tym znajduje się 7 budynków, w których gmina jest współwłaścicielem (wspólnoty mieszkaniowe), a budynki te przeszły już termomodernizację. Wykonanie termomodernizacji 3 budynków należących do gminy podniesie standard techniczny budynków i ich estetykę, a jednocześnie wizerunek całego osiedla.

Tabela nr 18. Plan termomodernizacji w budynkach stanowiących 100% własności gminy

Rok	Adres	Liczba lokali	Powierzchnia użytkowa budynku w [m ²]	Szacunkowy koszt termomodernizacji [tys. zł.]
2021	-	-	-	-
2022	Robotnicza 7	8	260,13	100 000,00
2023	Robotnicza 9	7	262,91	100 000,00
2024	Robotnicza 10	8	258,36	100 000,00
2025	-	-	-	-
Razem		23	781,40	300 000,00

6. Za cel polityki remontowej nieruchomości znajdujących się w mieszkaniowym zasobie gminy przyjmuje się:

- 1) doprowadzenie do wyrównania stanów technicznych wszystkich budynków stanowiących mieszkaniowy zasób gminy, poprzez przyjęcie zasady, iż nakłady na remonty pozwolą na utrzymanie budynków w stanie nie pogorszonym, a budynki będą posiadać sprawnie działające instalacje wodociągowe, kanalizacyjne, bezpieczną instalację elektryczną odpowiadającą obecnym wymogom technicznym oraz niskie zużycie ciepła będące wynikiem dokonanej termomodernizacji (ocieplenia) budynku;
- 2) określenie priorytetowych kierunków w zakresie remontów mieszkaniowego zasobu gminy zmierzających do stałego podnoszenia nakładów finansowych na remonty, które pozwolą uniknąć wydawania środków finansowych na usuwanie stanów awaryjnych, a także tworzenie ram prawnych dla podmiotów odpowiedzialnych za stan techniczny zasobu umożliwiających podejmowanie odpowiedzialnych decyzji w zakresie kolejności wykonywania robót ich celowości oraz przyjmowania odpowiedzialności za podejmowane decyzje.

7. Szczegółowe potrzeby remontowe nieruchomości stanowiących własność i współwłasność gminy na każdy rok kalendarzowy określane będą w oparciu o przeglądy stanu technicznego budynków tak, aby środki finansowe niezbędne dla realizacji konkretnych – najpilniejszych działań, mogły zostać zabezpieczone w budżecie gminy na kolejny rok.

8. Oceny stanu technicznego budynków będą sporządzane w każdym roku kalendarzowym w oparciu o przepisy ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo Budowlane.

9. Za sporządzenie oceny stanu technicznego oraz corocznych harmonogramów remontów budynków mających na celu poprawę ich stanu technicznego odpowiedzialny jest Administrator.

DZIAŁ III.

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

Rozdział 1.

Prywatyzacja lokali z mieszkaniowego zasobu gminy

§ 9. 1. Warunki i zasady sprzedaży lokali mieszkalnych reguluje ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn. Dz. U. z 2020 r., poz.1990) oraz Uchwała Nr XXXI/80/2005 Rady Miasta Skarżyska-Kamiennej z dnia 24 listopada 2005 r. w sprawie sprzedaży lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży stanowiących własność Gminy Skarżysko-Kamienna, oraz zmiany do uchwały: Uchwała Nr XXXVIII/64/2009 z dnia 30 czerwca 2009 r., Uchwała Nr LIV/73/2014 z dnia 28 sierpnia 2014 r. oraz Uchwała Nr XXVII/65/2016 z dnia 23 czerwca 2016 r. Do sprzedaży może być przeznaczony lokal o uregulowanym stanie prawnym, a więc lokal położony w budynku stanowiący własność gminy, w stosunku do którego nie toczy się postępowanie administracyjne dotyczące prawidłowości nabycia nieruchomości przez gminę i do którego nie są zgłaszane żadne inne roszczenia. Lokal przeznaczony do sprzedaży musi mieć charakter samodzielny, a więc musi to być wydzielona trwałymi ścianami w obrębie budynku izba lub zespół izb przeznaczonych na stały pobyt ludzi (pokoje), które wraz z pomieszczeniami pomocniczymi (kuchnia, łazienka, przedpokój) służą zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych. Do lokalu jako jego części składowe mogą przynależeć pomieszczenia, które nawet nie muszą do niego przylegać bezpośrednio. Mogą być one położone w granicach nieruchomości gruntowej poza budynkiem np. są to: piwnica, strych, komórka, garaż. Spełnienie wymogów samodzielności lokalu stwierdza Starosta w formie zaświadczenia.

2. Aktualny zasób gminy we współwłasności (wspólnotach mieszkaniowych) obrazuje poniższa tabela.

Tabela nr 19. Struktura współwłasności gminy we wspólnotach mieszkaniowych

Wspólnoty mieszkaniowe z udziałem gminy	[liczba]	[%]
Wspólnoty z jednym niesprzedanym mieszkaniem	29	17,90
Wspólnoty z dwoma niesprzedanymi mieszkaniami	39	24,08
Wspólnoty z trzema niesprzedanymi mieszkaniami	30	18,52
Wspólnoty z czterema niesprzedanymi mieszkaniami	21	12,96
Wspólnoty z pięcioma niesprzedanymi mieszkaniami	14	8,64
Wspólnoty w których pozostało powyżej pięciu niesprzedanych mieszkań	29	17,90
Razem	162	100

3. Sprzedaż lokali mieszkalnych na rzecz dotychczasowych najemców pozwoli na pełną prywatyzację nieruchomości, co spowoduje zmniejszenie wydatków na utrzymanie części wspólnych budynku i remonty. Gmina jako jeden ze współwłaścicieli we wspólnocie mieszkaniowej partycypuje w kosztach zarządu nieruchomości wspólnej oraz funduszu remontowym proporcjonalnie do posiadanego udziału w nieruchomości.

4. Najemcom zamieszkującym w budynkach wspólnotowych z mniejszościowym udziałem gminy zostanie złożona oferta nabycia zajmowanego lokalu na zasadach określonych w uchwale Rady Miasta Skarżyska-Kamiennej.

5. Osoby nie zainteresowane wykupieniem lokali nabędą uprawnienia do uzyskania od gminy lokalu zamiennego, położonego w budynku, w którym nie planuje się sprzedaży lokali. Zgodnie z ustawą o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, lokal zamienny to lokal wyposażony w co najmniej takie urządzenia techniczne, w jakie jest wyposażony lokal dotychczas używany o powierzchni pokoi takiej, jak w lokalu dotychczas używanym - warunek ten uznaje się za spełniony, jeżeli na członka gospodarstwa domowego przypada 10 m² powierzchni łącznej pokoi, a w przypadku gospodarstwa jednoosobowego 20 m².

6. Ustalenia, o których mowa wyżej mogą stanowić podstawę wypowiedzania umów najmu z zachowaniem sześciomiesięcznego terminu wypowiedzenia.

7. Odzyskane lokale mieszkalne będą mogły być sprzedane w drodze przetargu.

Rozdział 2.

Program sprzedaży lokali mieszkalnych

§ 10. 1. Decyzja o sprzedaży lokalu mieszkalnego wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy należy do wyłącznej własności gminy. Oznacza to, że lokale mieszkalne można wykupić jedynie wtedy, gdy gmina przeznaczyła je do sprzedaży. Najemcy co do zasady nie przysługuje roszczenie o sprzedaż zajmowanego lokalu mieszkalnego. Ustawa o gospodarce nieruchomościami przyznaje najemcy lokalu mieszkalnego zawartego na czas nieoznaczony prawo pierwszeństwa w jego nabyciu oraz stanowi, że zbycie lokalu na rzecz innych osób, którym przysługuje roszczenie o nabycie nieruchomości z mocy tej ustawy bądź też poprzedniego właściciela zbywanej nieruchomości albo jego spadkobiercy nie może nastąpić z pominięciem przysługującego najemcy prawa pierwszeństwa w jego nabyciu.

2. Prognozę sprzedaży sporządzono na podstawie danych obejmujących liczbę oraz powierzchnię użytkową sprzedanych lokali mieszkalnych. Na lata 2021-2025 zaplanowano sprzedaż na poziomie 112 lokali mieszkalnych. W latach 2016-2020 sprzedanych zostało 219 lokali mieszkalnych, a gmina przestała być współwłaścicielem w 9 budynkach.

3. Realizowany będzie w dalszym ciągu proces wycofywania udziału gminy z budynków wspólnot mieszkaniowych, w szczególności w przypadkach, gdy w budynkach pozostaną pojedyncze lokale mieszkalne będące jej własnością.

4. Planuje się sprzedaż lokali mieszkalnych w poszczególnych latach na poziomie określonym w tabeli nr 20.

Tabela nr 20. Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych w latach 2021-2025

Rok	Ilość sprzedanych lokali			Przewidywany przychód [zł.]
	W trybie bezprzetargowym	W trybie przetargowym	Razem	
2021	25	2	27	237 000,00
2022	25	-	25	137 000,00
2023	20	-	20	110 000,00
2024	20	-	20	110 000,00
2025	20	-	20	110 000,00
Razem	110	2	112	704 000,00

Tabela nr 21. Sprzedaż lokali mieszkalnych w latach 2016-2020

Rok	Ilość sprzedanych lokali			Przychód [zł.]
	W trybie bezprzetargowym	W trybie przetargowym	Razem	
2016	53	3	56	385 881,00
2017	44	2	46	254 461,00
2018	43	2	45	261 868,00
2019	46	1	47	263 073,00
2020	25	-	25	144 672,00
Razem	211	8	219	1 309 955,00

Rozdział 3. Ograniczenie w sprzedaży lokali mieszkalnych

§ 11. Uwzględniając ustawowe obowiązki zapewnienia przez gminę lokali mieszkalnych dla określonych kategorii osób, gmina zobowiązana jest prowadzić racjonalną gospodarkę posiadanym zasobem mieszkaniowym. Dlatego też Rada Gminy może wyznaczyć określone kategorie lokali, które nie zostaną przeznaczone do sprzedaży. Gmina nie przeznaczyła do sprzedaży lokali w budynkach:

- a) wskazanych do rozbiórki lub przeznaczonych do remontu wymagających czasowego lub stałego wysiedlenia najemców;
- b) przeznaczonych jako lokale z najmem socjalnym;
- c) stanowiące integralną część budynku placówki oświatowej.

DZIAŁ IV. Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

Rozdział 1. Zasady ogólne

§ 12. 1. W celu poprawienia efektywności gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy oraz dla zahamowania degradacji tego zasobu, polityka czynszowa gminy zmierzać będzie do takiego kształtowania stawek czynszowych, aby docelowo zapewnić samowystarczalność finansową gospodarki mieszkaniowej, przynajmniej na poziomie zapewniającym pokrycie kosztów utrzymania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

2. Proces zakładający docelowe pokrycie kosztów z wpływów z czynszów, o których mowa w ust. 1 powiązany będzie:

- 1) z ochroną najuboższych gospodarstw domowych poprzez pomoc w formie dodatków mieszkaniowych;
- 2) ze stałą poprawą stanu technicznego mieszkaniowego zasobu gminy, w tym działań w zakresie obniżenia kosztów jego utrzymania;
- 3) z systemową zamianą lokali w celu racjonalnego zasiedlania mieszkaniowego zasobu gminy, uwzględniającego potrzeby rodzin i ich możliwości finansowe;
- 4) z realizacją przez służby społeczne programów osłonowych, dotyczących pomocy rodzinom w niedostatku, w uregulowaniu zaległości czynszowych oraz bieżącego wnoszenia opłat czynszowych.

3. Do czasu osiągnięcia czynszów na poziomie niezbędnym do utrzymania mieszkaniowego zasobu gminy, różnica wynikająca z potrzeb finansowych i faktycznych wpływów czynszowych będzie uwzględniana w planach budżetowych gminy.

4. Dla Skarżyska-Kamiennej wskaźnik przeliczeniowy na okres od 1 października 2020 r. do dnia 31 marca 2021 r. wynosi 4045,57 zł/m² i ustalony został Obwieszczeniem Wojewody Świętokrzyskiego z dnia 17 września 2020 r. (Dz. Urz. Woj. Świąt. z 2020r., poz. 3375). Oznacza to, że w stosunku do 3 % wartości odtworzeniowej maksymalna miesięczna stawka czynszu za 1 m² w Skarżysku-Kamiennej mogłaby wynosić 10,11 zł/m².

Rozdział 2. Zasady ustalania stawek czynszu

§ 13. 1. Stawka bazowa czynszu najmu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali stanowiących mieszkaniowy zasób gminy, ustalana jest na podstawie stawki czynszu z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających wartość użytkową lokali.

2. Stawka bazowa czynszu może być podwyższana nie częściej niż raz w roku. Każdorazowo jej wysokości będzie ustalał Prezydent Miasta na podstawie zarządzenia, w oparciu o zasady określone niniejszą uchwałą.

3. Prezydent Miasta określa również wysokość stawki czynszu dla najmu socjalnego lokali i tymczasowych pomieszczeń, przy czym stawka ta nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w mieszkaniowym zasobie gminy.

4. Aktualnie zgodnie z Zarządzeniem Nr 253/12 Prezydenta Miasta Skarżyska-Kamiennej z dnia 22 listopada 2012 r. stawka bazowa za 1 m² wynosi 2,40 zł/m².

5. W okresie realizowania Programu zmiana wysokości stawki czynszu następować będzie w przypadku:

- a) zwiększenia się wartości użytkowej lokalu wskutek ulepszeń wykonanych przez wynajmującego;
- b) zmniejszenia się wartości użytkowej lokalu wskutek zmniejszenia się wyposażenia technicznego lokalu, pogorszenia się stanu technicznego budynku.

Rozdział 3.

Czynniki wpływające na wysokość czynszu najmu poprzez podwyższanie lub obniżanie wartości użytkowej lokalu

§ 14. 1. Ustala się następujące czynniki podwyższające lub obniżające stawkę bazową czynszu za lokale mieszkalne stanowiące mieszkaniowy zasób gminy:

Czynniki podwyższające stawkę bazową czynszu	
lokal z doprowadzonym centralnym ogrzewaniem	+ 20%
lokal z doprowadzonym gazem	+ 20%
lokal wyposażony w łazienkę	+ 10%
lokal wyposażony w wc	+ 10%
Czynniki obniżające stawkę bazową czynszu	
lokal bez urządzeń wodociagowych lub kanalizacyjnych	- 10%
lokal z gazem bez możliwości podłączenia piecyka do ogrzewania	- 5%
lokal z kuchnią bez bezpośredniego oświetlenia naturalnego	- 5%
lokal o wysokości poniżej 2,5 m	- 10%
łazienka i wc we wspólnym pomieszczeniu	- 5%
łazienka i wc wspólna dla budynku	- 10%
lokale położone na parterze budynku min. trzy kondygnacyjnego	- 10%
lokale położone na najwyższej kondygnacji w budynkach min. pięciokondygnacyjnych	- 10%

2. Wysokość czynników obniżających nie może przekroczyć wysokości 20% stawki bazowej czynszu, a czynników podwyższających wysokości 60% stawki bazowej czynszu.

3. Czynniki podwyższające i obniżające mają zastosowania do stawek czynszu za lokale mieszkalne.

4. Stawka czynszu najmu socjalnego lokalu oraz tymczasowe pomieszczenie nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w mieszkaniowym zasobie gminy.

5. Czynniki obniżające i podwyższające wartość użytkową lokali, o których mowa w ust. 1 nie dotyczą najmu socjalnego lokalu oraz tymczasowego pomieszczenia.

6. Najemcy lokali opłacają czynsz najmu, ustalony według stawki bazowej za 1 m² powierzchni użytkowej lokali z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających wartość użytkową lokalu.

7. Najemca oprócz czynszu obowiązany jest do uiszczenia opłat niezależnych od właściciela związanych z eksploatacją lokalu tj. za dostawę do lokalu wody, energii elektrycznej, energii cieplnej, gazu, odbiór nieczystości stałych i ścieków.

8. W przypadku wykwaterowania najemcy z zajmowanego lokalu mieszkalnego do lokalu zamiennego z powodu koniecznej naprawy bądź remontu, na czas nie dłuższy niż 1 rok czynsz nie może być wyższy niż za lokal dotychczasowy.

Rozdział 4.

Inne zmiany wysokości stawek czynszu w czasie trwania najmu

§ 15. 1. W okresie realizowania Programu zmiana wysokości stawki czynszu następować będzie w przypadku zawartym w § 13 ust. 5.

2. Podstawą dokonania zmian w wysokości czynszu z przyczyn zawartych w ust. 1 powinien być protokół potwierdzający fakty uzasadniające podwyżkę lub obniżkę czynszu.

3. Dokonanie przez najemcę ulepszeń lokalu mieszkalnego na jego koszt za zgodą wynajmującego i na podstawie pisemnej umowy określającej sposób rozliczeń nie powoduje wzrostu wysokości czynszu najmu.

4. Nie wyklucza się możliwości ubiegania się o dodatek mieszkaniowy, przy czym przy ustalaniu uprawnień do dodatku mieszkaniowego uwzględniane będą wydatki mieszkaniowe potwierdzone przez Administratora lub zarządcę budynku.

Rozdział 5.

Prowadzenie działalności gospodarczej w lokalu mieszkalnym

§ 16. 1. Prowadzenie przez najemcę działalności gospodarczej w lokalu mieszkalnym wymaga zgody gminy i powoduje podwyższenie czynszu najmu o 100% za każdą izbę, w której działalność ta jest prowadzona.

2. Najemca ubiegający się o wyrażenie zgody na prowadzenie działalności gospodarczej w lokalu mieszkalnym składa pisemny wniosek do Administratora i załącza stosowne dokumenty.

3. Prowadzenie działalności gospodarczej w lokalu mieszkalnym nie może zakłócać spokoju użytkowników innych lokali i zmieniać funkcji oraz przeznaczenia lokalu mieszkalnego.

Rozdział 6.

Czasowe zaprzestanie korzystania z lokalu mieszkalnego

§ 17. 1. W przypadku czasowego niezamieszkiwania przez najemcę w lokalu mieszkalnym wskutek okoliczności od niego niezależnych, w szczególności ze względu na długotrwałą chorobę wymagającą pobytu w placówce leczniczej, jeżeli brak jest innych osób zamieszkujących w lokalu wraz z najemcą, zobowiązanych do zapłaty czynszu oraz pod warunkiem niezalegania, na dzień złożenia wniosku przez najemcę z płatnością czynszu i opłat eksploatacyjnych, najemca może ubiegać się o zawieszenie naliczania czynszu.

2. Najemca ubiegający się o zawieszenie naliczania czynszu za lokal mieszkalny składa pisemny wniosek, w którym podaje okoliczności uzasadniające jego złożenie, a także dołącza stosowne dokumenty na ich potwierdzenie.

3. Zawieszenie naliczania czynszu udzielane jest na czas określony do 12 miesięcy. W szczególnie uzasadnionych przypadkach istnieje możliwość przedłużenia tego terminu, po przedłożeniu dokumentów uzasadniających czasowe zawieszenie naliczania czynszu i uzyskaniu zgody wynajmującego.

4. Dopuszcza się również możliwość czasowego zawieszenia na wniosek najemcy naliczania opłat czynszowych w przypadku niemożności korzystania z lokalu mieszkalnego, gdy lokal ten ulegnie zniszczeniu wskutek zdarzeń losowych (np. pożar, zalanie lokalu).

5. W sytuacji braku możliwości korzystania z części lokalu mieszkalnego (np. wskutek przeprowadzanego przez zarządcę remontu budynku lub lokalu) możliwe jest czasowe zawieszenie, bądź obniżenie naliczania czynszu za powierzchnię wyłączoną z eksploatacji.

6. Najemca składa pisemny wniosek wraz z uzasadnieniem o czasowe zawieszenie bądź obniżenie naliczenia czynszu za powierzchnię wyłączoną z eksploatacji do Administratora. Wniosek taki podlega weryfikacji przez służby techniczne.

Rozdział 7.

Zaległości czynszowe i aktywna windykacja tych należności

§ 18. 1. Głównym problemem w gospodarowaniu mieszkaniowym zasobem gminy są zaległości najemców w opłatach za lokale mieszkalne i lokale z najmem socjalnym.

Analizując proces zadłużenia należy zaznaczyć, że zadłużenie najemców wobec gminy wzrasta i wynosiło odpowiednio:

- a) na 31 grudnia 2016 r. – 7 456 901,76 zł.
- b) na 31 grudnia 2017 r. – 7 951 215,45 zł.
- c) na 31 grudnia 2018 r. – 8 362 025,70 zł.
- d) na 31 grudnia 2019 r. – 8 441 382,42 zł.
- e) na 31 grudnia 2020 r. – 8 704 892,79 zł.

2. Na wzrost zadłużenia najemców wpływają takie czynniki jak: zmniejszenie dochodów gospodarstw domowych lub ich całkowita utrata, wzrastające koszty usług mieszkaniowych, głównie mediów energii elektrycznej i ciepłej, a także niewłaściwe postawy wielu najemców wobec pojawiających się problemów mieszkaniowych (brak aktywności w samodzielnym rozwiązaniu problemów płatniczych rodziny), brak umiejętności racjonalnego gospodarowania posiadanym budżetem przez najemców.

3. Najemcom lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy udziela się pomocy w spłacie wymagalnych zobowiązań wobec gminy z tytułu czynszu najmu poprzez:

- 1) umarzanie należności, odraczanie terminu ich płatności lub rozkładania na raty spłaty należności;

Wnioski dotyczące udzielenia ulgi w spłacie zadłużenia za korzystanie z lokali mieszkalnych rozpatrywane są w oparciu o Uchwałę Nr XXX/241/2020 Rady Miasta Skarżyska-Kamiennej z dnia 30 listopada 2020 r. w sprawie określenia szczegółowych zasad, sposobu i trybu udzielania ulg w spłacie należności pieniężnych mających charakter cywilnoprawny, warunków dopuszczalności pomocy publicznej w przypadkach, w których ulga będzie stanowić pomoc publiczną oraz wskazania organu uprawnionego do udzielania tych ulg.

- 2) odpracowanie zaległości czynszowych.

Zarządzeniem Nr 105/2016 z dnia 26 kwietnia 2016 r. Prezydenta Miasta Skarżyska-Kamiennej wprowadzono „Program odpracowania zaległości czynszowych” dla najemców lokali stanowiących własność Gminy Skarżysko-Kamienna. Program jest adresowany do osób korzystających z lokali stanowiących własność gminy, znajdujących się w trudnej sytuacji życiowej i materialnej, zagrożonych utratą lokalu w związku z zaległościami z tytułu opłat za korzystanie z lokalu gminnego. W programie może uczestniczyć osoba, posiadająca zadłużenie z tytułu opłat za korzystanie z lokalu gminnego, w tym również gdy zadłużenie zostało stwierdzone prawomocnym orzeczeniem sądowym lub ugodą sądową.

W poszczególnych latach dłużnicy odpracowali zaległości w kwocie:

- a) 2016 r. – 80 100,00 zł.
- b) 2017 r. – 137 790,00 zł.
- c) 2018 r. – 116 590,00 zł.
- d) 2019 r. – 112 933,41 zł.
- e) 2020 r. – 15 949,00 zł.

§ 19. 1. Prowadzony jest bieżący nadzór w celu zapewnienia regularnego i terminowego otrzymywania należności z tytułu opłat czynszu.

2. Nieuregulowanie zobowiązań wobec gminy stanowi podstawę do wypowiedzenia umów najmu, a w dalszej kolejności złożenie pozwu do Sądu o nakaz zapłaty i eksmisję.

W latach 2016-2020 skierowano do Sądu następującą ilość pozwów o nakaz zapłaty lub eksmisję:

- a) 2016 r. – 41
- b) 2017 r. – 144
- c) 2018 r. – 94
- d) 2019 r. – 52
- e) 2020 r. – 69

3. Celem skutecznego dochodzenia należności wynikających z zadłużeń czynszowych jest potrzeba skutecznego i szybkiego działania, która powinna obejmować:

- 1) po upływie 3 pełnych miesięcy zaległości czynszowych najemca jest informowany na piśmie o zamiarze wypowiedzenia umowy najmu i wyznaczeniu dodatkowego miesięcznego terminu do zapłaty zaległych i bieżących należności;
- 2) w przypadku nie dostosowania się do pisma zostaje wypowiedziana umowa najmu, ze wskazaniem terminu opuszczenia, opróżnienia i wydania właścicielowi tj. gminie zajmowanego lokalu;
- 3) w przypadku nie zdania lokalu po wyznaczonym terminie sprawa kierowana jest do Sądu celem wydania postanowienia eksmisyjnego.

Taka procedura ma zapobiec powstawaniu długoletnich zaległości czynszowych i zajmowaniu lokalu bez tytułu prawnego.

Rozdział 8.

Odszkodowanie za zajmowanie lokalu bez tytułu prawnego

§ 20. 1. Osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego są obowiązane do dnia opróżnienia lokalu co miesiąc uiszczać odszkodowanie na zasadach wynikających z ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Powyższe znajduje również zastosowanie do lokali, które były uprzednio objęte w ramach najmu socjalnego lub umową najmu tymczasowego pomieszczenia.

2. Osoby uprawnione do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu, jeżeli sąd orzekł o wstrzymaniu wykonania opróżnienia lokalu do czasu dostarczenia im takiego lokalu, uiszczają odszkodowanie w wysokości czynszu albo innych opłat za używanie lokalu, jakie byłyby obowiązane opłacać za zajmowany lokal, gdyby lokal ten objęty był najmem socjalnym.

DZIAŁ V.

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy

Rozdział 1.

Zarządzanie zasobem

§ 21. 1. Mieszkaniowym zasobem gminy zarządza Prezydent Miasta Skarżyska-Kamiennej.

2. Bieżące zarządzanie i administrowanie lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz obsługę mieszkańców sprawuje Administrator.

3. Za sprawy związane z przygotowaniem dokumentacji do wystawienia skierowania do podpisania umowy najmu na lokal mieszkalny, lokal zamienny, najem socjalny lokalu i tymczasowe pomieszczenie odpowiada Referat Spraw Społeczno-Lokalowych.

4. Wykonywanie czynności zarządzania na powierzonym mieszkaniowym zasobie gminy polega na podejmowaniu przez podmiot wymieniony w ust. 2 wszelkich decyzji i dokonywaniu wszelkich czynności zmierzających do utrzymania nieruchomości w stanie nie pogorszonym zgodnie z jej przeznaczeniem, odpowiednio na podstawie udzielonych przez Prezydenta Miasta pełnomocnictw lub wskazań do realizacji.

5. Do zadań podmiotu wymienionego w ust. 2 w zakresie czynności związanych z zarządzaniem mieszkaniowym zasobem gminy z uwzględnieniem ust. 4 należy m.in.:

- 1) prowadzenie spraw remontowych w zakresie mieszkaniowego zasobu gminy, a także nadzór nad ich realizacją i eksploatacją zasobu gminnego;
- 2) prowadzenie postępowań o udzielenie zamówień publicznych w zakresie robót remontowych, usług i dostaw dotyczących zarządzanego zasobu i zawieranie umów z wykonawcami;
- 3) prowadzenie obsługi technicznej, eksploatacyjnej i finansowej mieszkaniowego zasobu gminy;
- 4) zawieranie umów najmu lokali mieszkalnych, z najmem socjalnym lokalu i tymczasowych pomieszczeń z osobami wskazanymi przez Referat Spraw Społeczno-Lokalowych;
- 5) dysponowanie gruntami stanowiącymi tereny zewnętrzne (podwórka, ogródki przydomowe, miejsca zbiórki odpadów i zawieranie umów dzierżawy tych gruntów);

- 6) realizacja uchwał Rady Miasta w sprawie pomocy finansowej dla najemców i właścicieli lokali;
- 7) wypracowywanie i wdrażanie racjonalnego systemu zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy;
- 8) reprezentowanie gminy jako właściciela we wspólnotach mieszkaniowych.

6. Gmina Skarżysko-Kamienna jest współwłaścicielem w 162 wspólnotach mieszkaniowych. Gminę jako właściciela we wspólnotach mieszkaniowych reprezentuje przedstawiciel Administratora na podstawie udzielonego przez Prezydenta Miasta upoważnienia w oparciu o przepisy ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jedn. Dz. U. z 2020 r., poz. 713 z późn. zm.) oraz zgodnie z ustawą z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2020 r., poz. 1910 z późn. zm.)

7. Polityka finansowa gminy w stosunku do wspólnot mieszkaniowych realizowana jest w następujący sposób:

- 1) gmina wpłaca zaliczki na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną oraz fundusz remontowy zgodnie z uchwałami podjętymi przez wspólnoty mieszkaniowe;
- 2) gmina kontroluje rozliczenia jej udziału w kosztach utrzymania nieruchomości wspólnej według następujących zasad:
 - a) w przypadku, gdy wpłacone przez właścicieli zaliczki na koszty zarządu części wspólnej w budynkach wspólnot mieszkaniowych, przewyższają poniesione przez wspólnotę koszty z tego tytułu, przedstawiciel gminy wnioskuje o podjęcie uchwały określającej sposób przeznaczenia powstałej nadpłaty;
 - b) jeżeli zaliczki wpłacane przez właścicieli lokali na fundusz remontowy przewyższają w danym roku koszty poniesione przez wspólnotę, pozostałe środki finansowe w zależności od decyzji wspólnoty, winny być przeznaczone na remonty w następnym roku lub zwrócone właścicielom;
 - c) nadpłaty powstałe po stronie gminy mogą podlegać zwrotowi poprzez pomniejszenie bieżących zaliczek przekazywanych wspólnocie lub wpłatę dokonaną przez wspólnotę na rzecz gminy, natomiast niedopłaty gminy podlegają wyrównaniu poprzez wpłatę na rzecz wspólnoty mieszkaniowej.

8. Przyjęty model zarządzania zasobem zmierza do zapewnienia pełnego wykonywania funkcji właścicielskich przez gminę wobec nieruchomości wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy i pozwala na zachowanie ciągłości zarządzania, stąd też nie przewiduje się istotnych zmian w aktualnym modelu zarządzania.

DZIAŁ VI.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

Rozdział 1.

Możliwości finansowania gospodarki mieszkaniowej

§ 22. 1. Podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach będą środki pochodzące z budżetu gminy.

2. Finansowanie gospodarki mieszkaniowej może odbywać się również:

- 1) w ramach programów rządowych popierania budownictwa mieszkaniowego realizowanych przez Bank Gospodarstwa Krajowego poprzez:
 - a) udzielanie na warunkach preferencyjnych, kredytów, m.in. towarzystwom budownictwa społecznego na przedsięwzięcia inwestycyjno – budowlane mające na celu budowę lokali mieszkalnych na wynajem;
 - b) udzielanie gminom, na warunkach preferencyjnych, kredytów na realizację komunalnej infrastruktury technicznej towarzyszącej budownictwu mieszkaniowemu;
 - c) udzielanie gminom bezzwrotnego grantu z Funduszu Dopłat w ramach realizacji Programu mieszkaniowego z Ministerstwa Rozwoju, Pracy i Technologii;
 - d) w ramach premii przyznawanych przez Bank Gospodarstwa Krajowego ze środków Funduszu Termomodernizacji i Remontów.
- 2) w ramach środków Państwowego Funduszu Rehabilitacji Osób Niepełnosprawnych;
- 3) w ramach środków pomocowych znajdujących się w dyspozycji Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej przeznaczonych m.in. na dodatki mieszkaniowe;

4) innych źródeł.

DZIAŁ VII.

Wysokość kosztów 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

Rozdział 1.

Koszty utrzymania mieszkaniowego zasobu gminy

§ 23. 1. Koszty utrzymania mieszkaniowego zasobu gminy w 2020 roku wyniosły – wg stanu na dzień 31 grudnia 2020 r. – 3 419 857,98 zł., co przedstawia poniższa tabela:

Tabela nr 22. Wyliczenie średniego kosztu utrzymania 1 m² powierzchni w 2020r. związanego z utrzymaniem zasobu na dzień 31.12.2020r

Pozycje wydatków związanych z utrzymaniem mieszkaniowego zasobu gminy	Roczna kwota wydatków na dzień 31.12.2020r.	Koszt roczny utrzymania 1 m ²	Średnie koszty utrzymania 1 m ² /m-c
Media	1 860 819,10	48,77	4,06
Bieżąca eksploatacja	89 185,50	2,34	0,20
Remonty	227 336,50	5,96	0,50
Modernizacja lokali	-	-	-
Modernizacja budynków	64 117,06	1,68	0,14
Zarządzanie nieruchomościami /wspólnoty mieszkaniowe/	1 178 399,82	30,88	2,57
Inwestycje	-	-	-
Wydatki łącznie	3 419 857,98	89,63	7,47
Średni koszt utrzymania 1m²/m-c		7,47	

2. Przeciętne miesięczne wydatki na utrzymanie mieszkaniowego zasobu gminy wyniosły w roku 2020 – 284 988,17 zł. co daje ok. 7,47 zł/m².

3. W tabeli nr 23 przedstawiono planowane wydatki utrzymania i zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy na lata 2021-2025.

Tabela nr 23. Prognoza wydatków utrzymania i zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy na lata 2021-2025

Nazwa zadania	2021	2022	2023	2024	2025
Media	1 900 000	1 920 000	1 950 000	1 960 000	1 980 000
Bieżąca eksploatacja	90 000	100 000	120 000	130 000	140 000
Remonty	230 000	250 000	280 000	300 000	330 000
Modernizacja lokali	380 000	600 000	780 000	790 000	800 000
Modernizacja budynków	70 000	80 000	90 000	100 000	130 000
Zarządzanie nieruchomościami /wspólnoty mieszkaniowe/	1 180 000	1 200 000	1 200 000	1 220 000	1 230 000
Inwestycje	325 000	350 000	280 000	280 000	270 000
Wydatki łącznie	4 175 000	4 500 000	4 700 000	4 780 000	4 880 000

DZIAŁ VIII.

Działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy

Rozdział 1.

Racjonalizacja gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy

§ 24. 1. Racjonalizacja gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy będzie odbywać się poprzez następujące działania:

- 1) racjonalizację gospodarowania zasobem mieszkaniowym;
- 2) optymalizację wielkości zasobu mieszkaniowego;
- 3) racjonalizację polityki mieszkaniowej.

2. Racjonalizacja gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy odbywać się będzie poprzez dostosowanie wielkości mieszkaniowego zasobu gminy do możliwości finansowych.

3. Zakłada się docelowo utrzymanie mieszkaniowego zasobu gminy na poziomie ok. 900 lokali.

4. Realizacja przez gminę ustawowych zadań w zakresie zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej powinna być skierowana na zabezpieczenie najmu socjalnego lokali, lokali zamiennych oraz tymczasowych pomieszczeń.

5. Należy dążyć do sprzedaży wszystkich lokali mieszkalnych znajdujących się w budynkach wspólnot mieszkaniowych. W przypadku, gdy w budynkach wspólnotowych pozostają pojedyncze lokale mieszkalne będące własnością gminy, najemcom tych lokali, którzy nie skorzystają z oferty kupna lokalu mieszkalnego, należy zaproponować inny lokal, wypowiadając stosunek najmu z zachowaniem sześciomiesięcznego terminu wypowiedzenia. Lokal ten winien znajdować się w tej samej miejscowości, winien spełniać wymagania, co najmniej takie same, jakie powinien spełniać lokal zamienny. Wysokość czynszu i opłat w lokalu zamiennym powinna uwzględniać stosunek powierzchni i wyposażenia lokalu zamiennego do lokalu zwalnianego.

6. W budynkach wspólnot mieszkaniowych, w których gmina posiada nie więcej niż dwa lokale mieszkalne, w przypadku zwolnienia lokalu należy dążyć do jego sprzedaży w drodze przetargu publicznego.

7. Należy utrzymać dotychczasowe zasady wzajemnej zamiany lokali z mieszkaniowego zasobu gminy oraz zamiany pomiędzy najemcami lokali należących do tego zasobu, a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach.

8. Za priorytetowe należy uznać tzw. zamiany „z urzędu”, zgłaszane przez samotnych najemców lub mniej liczne rodziny, posiadające w mieszkaniowym zasobie gminy duże lokale mieszkalne, w zamian za lokale mniejsze.

9. W przypadkach prowadzenia prac remontowych zasiedlonych lokali czy też budynków, dla najemców zostaną zadysponowane czasowo wolne lokale z mieszkaniowym zasobie gminy. W okresie obowiązywania niniejszego Programu nie zakłada się remontów całych budynków, co powodowałoby potrzebę zabezpieczenia lokali zamiennych dla najemców z tego tytułu.

10. Należy uznać za celowe scalanie lokali posiadających pomieszczenia o wspólnej używalności (przedpokoju, bądź kuchni, czy też łazienki), o ile brak jest możliwości technicznych pozwalających na wyodrębnienie ich jako osobnych lokali.

11. Do optymalizacji wielkości mieszkaniowego zasobu gminy będzie się dążyć poprzez:

- 1) prywatyzację zasobu;
- 2) likwidację lokali mieszkalnych nie spełniających warunków samodzielnych lokali, zwolnionych wskutek naturalnego ruchu ludności;
- 3) przeznaczanie lokali mieszkalnych o niskim standardzie na lokale z najmem socjalnym lub tymczasowe pomieszczenia.

12. Dla osiągnięcia wytyczonego celu w zakresie racjonalizacji polityki mieszkaniowej gminy w okresie 2021-2025, niezbędnym będzie prowadzenie działań w wielu obszarach gospodarki mieszkaniowej, obejmujących:

- 1) sprzedaż lokali mieszkalnych położonych w budynkach wspólnot mieszkaniowych dotychczasowym najemcom tych lokali;
- 2) proces wycofywania udziałów gminy z budynków wspólnot mieszkaniowych w szczególności w przypadkach, gdy w budynkach pozostaną pojedyncze lub ostatnie dwa lokale mieszkalne będące jego własnością;
- 3) poprawę warunków mieszkaniowych dotychczasowym najemcom poprzez prowadzenie polityki zamiany lokali.

13. W wyniku powyższych działań możliwe będzie:

- 1) racjonalizowanie zarządzania budynkami wspólnot mieszkaniowych, w tym podniesienie nakładów na remonty, bez ograniczeń wynikających z możliwości finansowych gminy jako współwłaściciela tych nieruchomości;
- 2) skoncentrowanie działań gminy na zadaniach, związanych z zaspokojeniem potrzeb mieszkaniowych rodzin słabszych ekonomicznie (o niskich dochodach, w tym szczególnie pozostających w ubóstwie);
- 3) zdynamizowanie działań zmierzających do odnowienia istniejącego zasobu mieszkaniowego, zarówno poprzez remonty jak i modernizację budynków.

Rozdział 2.

Rewitalizacja mieszkaniowego zasobu gminny

§ 25. W czasie trwania Programu na terenie objętym rewitalizacją planuje się budowę dwóch budynków z najmem socjalnym.

Rozdział 3.

Procedury zamiany lokali

§ 26. 1. Poprzez system zamian lokali, czynione są starania na rzecz zarówno poprawy warunków bytowych mieszkańców członków wspólnoty samorządowej, jak i racjonalnej gospodarki mieszkaniowym zasobem gminy.

2. W ramach realizowanej przez gminę polityki mieszkaniowej istnieje możliwość dokonania zamiany zajmowanego lokalu na inny o większej powierzchni i/lub wyższym standardzie poprzez zamianę z dysponentem, którego lokal jest przedmiotem najmu. W tym celu prowadzone są wykazy zamian umożliwiające wybór najkorzystniejszej dla siebie oferty zamiany.

3. Realizowana jest ponadto procedura związana z tzw. zamianami „z urzędu”, gdzie często przyczyną wdrożenia postępowania jest sytuacja materialna najemcy, bądź byłego najemcy, jak również występujące na koncie lokalu zadłużenie. Wówczas istnieje możliwość dokonania zamiany na lokal mniejszy i tym samym tańszy w eksploatacji. W sytuacjach kiedy dłużnik występuje o pomoc w spłacie zadłużenia, dokonuje się analizy sytuacji materialnej zainteresowanego, zwracając szczególną uwagę na wielkość lokalu w odniesieniu do ilości zamieszkujących osób.

4. Przepisy prawa miejscowego umożliwiają również dokonywanie zamian lokali zadłużonych pod warunkiem spłaty całości zaległości przez przejmującego lokal.

5. Możliwe jest również przeprowadzenie tzw. zamiany „z urzędu” ze względu na stan zdrowia – w tym przypadku możliwe jest dokonanie zamiany na lokal położony np. na niższej kondygnacji.

6. Jednocześnie podejmuje się działania na rzecz zwiększenia liczby lokali z najmem socjalnym, przeznaczając odzyskane w wyniku dokonanych zamian „z urzędu” wolne lokale o niepełnym standardzie na lokale z najmem socjalnym bądź tymczasowe pomieszczenia.

7. Szczegółowa regulacja dotycząca realizacji zadania zawartego w § 26 została uregulowana w obowiązującej uchwale w sprawie zasad wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

Rozdział 4. **Współpraca z Miejskim Ośrodkiem Pomocy Społecznej**

§ 27. 1. W ramach współpracy z Miejskim Ośrodkiem Pomocy Społecznej gmina realizuje bądź będzie realizować projekty wymagające zadysponowania gminnych lokali mieszkalnych. Lokale mogą być przeznaczone w szczególności na potrzeby mieszkań chronionych, wspomaganych, treningowych bądź miejsc czasowego pobytu. Kwestia ta została uregulowana w uchwale w sprawie zasad wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

2. Program uwzględnia działania Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej w kwestii pomocy z zakresu wypłaty dodatków mieszkaniowych.

- 1) Wydatki poniesione na wypłatę ww. dodatków kształtowały się w sposób następujący i w ciągu obowiązywania Programu wyniosły ogółem 5 397 804,04 zł.:
 - a) w roku 2016 – przyznano 1 324 dodatków na kwotę 1 450 151,51 zł.
 - b) w roku 2017 – przyznano 1 129 dodatków na kwotę 1 167 439,62 zł.
 - c) w roku 2018 – przyznano 1 001 dodatków na kwotę 979 479,53 zł.
 - d) w roku 2019 – przyznano 923 dodatków na kwotę 873 181,41 zł.
 - e) w roku 2020 – przyznano 898 dodatków na kwotę 927 551,97 zł.
- 2) Planowane wydatki na wypłatę dodatków mieszkaniowych na lata 2021-2025 wynoszą 6 715 610,00 i przedstawiają się w następujący sposób:
 - a) w roku 2021 – 1 100 000,00 zł.
 - b) w roku 2022 – 1 210 000,00 zł.
 - c) w roku 2023 – 1 331 000,00 zł.
 - d) w roku 2024 – 1 464 100,00 zł.
 - e) w roku 2025 – 1 610 510,00 zł.
- 3) Pomimo, że w latach 2016-2020 nastąpił spadek zarówno ilości wypłaconych dodatków mieszkaniowych jak i ich kwot to jednak na zabezpieczenie wypłat tego świadczenia na lata 2021-2025 przyjęto coroczną podwyżkę w granicach ok. 10% wypłat. Spowodowane jest to ogólną sytuacją na rynku pracy oraz procentem bezrobocia, który wg. GUS w 2019 roku wyniósł 14,60%.

DZIAŁ IX. **Postanowienia końcowe**

§ 28. W sprawach nieuregulowanych niniejszą uchwałą mają zastosowanie przepisy ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (tekst jedn. Dz. U. z 2020 r. poz. 611 z późn. zm).

UZASADNIENIE

Opracowanie Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Skarżysko-Kamienna jest realizacją obowiązku wynikającego w sposób bezpośredni z delegacji zawartej w art. 21 ust. 1 pkt. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jedn. Dz. U z 2020 poz. 611 z późn. zm.). Przyjęty uchwałą Nr XXII/28/2016 Rady Miasta Skarżyska-Kamiennej z dnia 31 marca 2016 r. Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Skarżysko-Kamienna obejmuje okres 2016-2020. W związku z powyższym konieczna jest jego aktualizacja na kolejny okres, poprzez przyjęcie programu obejmującego lata 2021-2025.

W opracowanym dokumencie przedstawione zostały:

- wielkość mieszkaniowego zasobu gminy oraz prognoza na kolejne lata;
- zasady prowadzenia racjonalnej polityki czynszowej, która zmierza do utrzymania zasobu mieszkaniowego na odpowiednim poziomie technicznym i estetycznym;
- działania określające plany remontów i modernizacji;
- sposób i zasady zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy;
- wskazanie źródeł finansowania gospodarki mieszkaniowej na kolejne lata;
- wysokość kosztów bieżącej eksploatacji, kosztów remontu i modernizacji lokali i budynków, kosztów zarządu nieruchomościami wspólnymi, w których gmina jest jednym ze współwłaścicieli;
- inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

Szczegółowe regulacje dotyczące przydziału lokali z mieszkaniowego zasobu gminy w tym m.in. zamian uregulowane są w uchwale Nr XXII/29/2016 Rady Miasta Skarżyska-Kamiennej z dnia 31 marca 2016 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Skarżysko-Kamienna przy czym w związku ze zmianą ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego zostaną przedstawione w nowej uchwale.

Wszystkie działania opisane w programie mają na celu poprawę wykorzystania i racjonalne gospodarowanie mieszkaniowym zasobem Gminy Skarżysko-Kamienna.

PREZYDENT MIASTA

Konrad Krönig

Zastępca Prezydenta Miasta

Krzysztof Myszka

KIEROWNIK
Referatu Spraw
Społeczno-Lokalowych
Grzegorz Ślusarczyk