

UCHWAŁA Nr RG – XLVIII/362/06
Rady Gminy Sitkówka – Nowiny
z dnia 25 października 2006 roku.

w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Sitkówka-Nowiny na lata 2006-2011.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 15, art. 40 ust. 1 i 2, art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r., Nr 142, poz. 1591 z późniejszymi zmianami) oraz 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 (Dz. U. z 2005 r. Nr 31 poz. 266) Rada Gminy Sitkówka-Nowiny uchwala, co następuje:

§ 1

Przyjmuje się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Sitkówka-Nowiny na lata 2006-2011, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Sitkówka-Nowiny.

§ 3

Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Świętokrzyskiego.

§ 4

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

PRZEWODNICZĄCY
Rady Gminy
Witold Ryk



**Załącznik do UCHWAŁY Nr RG – XLVIII/362/06
Rady Gminy Sitkówka – Nowiny
z dnia 25 października 2006 roku.**

**WIELOLETNI PROGRAM
GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM
ZASOBEM GMINY SITKÓWKA-NOWINY
NA LATA 2006-2011**

Celem głównym programu jest dążenie do racjonalnego gospodarowania posiadanym przez Gminę Sitkówka-Nowiny zasobem mieszkaniowym.

Działania dotyczące mieszkalnictwa mają na celu:

- zaspokojenie niezbędnych potrzeb mieszkaniowych przez gminę,
- utrzymanie zasobu na dobrym poziomie technicznym,
- tworzenie warunków dla poprawy sytuacji mieszkaniowej mieszkańców.

Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2005 r. Nr 31 poz. 266) zobowiązuje rady gmin do uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

Program powinien obejmować między innymi:

- Prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne,
- Analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata,
- Planowaną sprzedaż lokali w kolejnych latach,
- Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu,
- 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,
- Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach,
- Wysokość wydatków w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także wydatki inwestycyjne,
- Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

Rozdział I

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego mieszkańowego zasobu Gminy Sitkówka-Nowiny z podziałem na lokale socjalne i komunalne.

1. Obecnie mieszkaniowy zasób Gminy Sitkówka-Nowiny, tworzony jest przez lokale stanowiące własność Gminy.
2. Według stanu na dzień 31 sierpnia 2006 roku mieszkaniowy zasób Gminy Sitkówka-Nowiny obejmuje 90 lokali komunalnych oraz 15 lokali socjalnych znajdujących się w Nowinach przy ulicy Przemysłowej 5 umiejscowionych w adoptowanym budynku po hotelu robotniczym.
3. Wykaz lokali komunalnych Gminy Sitkówka-Nowiny:

Tabela Nr 1:

Miejscowość, ulica	Nr bloku	Nr lokalu	Pow. użytkowa
Nowiny, ul. Białe Zagłębie (lokale komunalne)	1	5	39,90
		25	46,20
		27	39,90
	3	13	26,70
		17	46,20
		32	26,70
		42	46,20
		44	46,20
		49	58,90
	4	11	24,80
		19	49,80
		20	22,30
		24	37,60
	5	25	46,20
		27	39,90
32		26,70	
6	4	37,60	
	24	37,60	
8	1	37,60	
	11	24,80	
	15	63,20	
10	3	49,80	
	6	49,80	
	7	37,60	
	15	63,20	
	22	49,80	
	27	37,60	
11	6	46,20	
	7	26,70	
	24	58,90	
	25	46,20	
12	1	37,60	
13	2	39,90	
	7	26,70	
	8	39,90	
15	1	26,70	
	5	39,90	
	7	26,70	
	26	26,70	
	38	26,79	
	41	58,90	

	16	5	33,90
		11	54,00
	17	5	46,81
		12	35,45
		24	46,10
	19	6	47,90
		7	57,80
		8	24,00
		16	48,00
		18	37,00
21		37,00	
Nowiny, ul. Parkowa (lokale komunalne)	2	15	54,00
		18	40,50
	4	1	34,00
	6	5	34,10
		7	53,50
		8	34,30
	12	34,30	
Nowiny, ul. Szkolna (lokale komunalne)	7	6	17,40
		33	56,90
		42	26,80
		45	26,80
	9	1	26,80
		3	46,30
		14	39,80
		16	56,90
		22	56,90
		26	56,90
	41	46,30	
	45	26,80	
Sitkówka (lokale komunalne)	33	14	49,74
		15	67,01
	38	11	49,74
		12	67,01
Nowiny, ul. Szkolna – domki (lokale komunalne)	15	1	94,56
	21	1	94,56
	23	3	46,75
Nowiny, ul. Przemysłowa (lokale komunalne)	11	1	51,10
		2	45,20
		3	54,20
		4	54,20
		5	48,40
		6	57,60
		7	57,90
		8	45,20
		9	56,60
		10	51,10
		11	47,30
		12	57,60

Ilość lokali komunalnych z wyszczególnieniem na miejscowości i ulice:

a) Nowiny:

- ul. Białe Zagłębie: 52 lokale
- ul. Parkowa: 7 lokali
- ul. Szkolna: 15 lokali
- ul. Przemysłowa: 12 lokali

b) Sitkówka: 4 lokale

4. Wykaz lokali socjalnych Gminy Sitkówka-Nowiny:

Tabela Nr 2:

Miejscowość, ulica	Nr bloku	Nr lokalu	Pow. użytkowa
Nowiny, ul. Przemysłowa (lokale socjalne)	5	1	36,10
		2	18,00
		2B	18,10
		3	45,30
		4	25,60
		5	17,50
		6	18,70
		6A	18,70
		6B	17,50
		7	17,50
		7A	18,70
8	37,20		
9	25,90		
10	56,00		
11	55,00		

Ilość lokali komunalnych z wyszczególnieniem na miejscowości i ulice:
Nowiny: 15 lokali

5. Stan techniczny zasobu mieszkaniowego Gminy Sitkówka-Nowiny jest na dobrym poziomie. Lokale komunalne wyposażone są w instalacje kanalizacyjną, wodną oraz centralnego ogrzewania. Instalacja wodno-kanalizacyjna jest zamortyzowana w 90 %. Lokale socjalne znajdujące się w budynku przy ulicy Przemysłowej 5 w Nowinach posiadają wspólne łazienki oraz wydzielone sanitariaty i wspólną pralnię.
6. Nie przewiduje się powiększenia mieszkaniowego zasobu poprzez budowę nowych mieszkań oprócz lokali socjalnych.

Rozdział II

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali.

Według informacji uzyskanych od Zakładu Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Sitkówce-Nowinach wynika, iż stan techniczny dwóch budynków tj. budynek komunalny przy ul.

Przemysłowej 11 oraz budynek socjalny przy ul. Przemysłowej 5 mimo prowadzonych generalnych remontów nie pozwala na dalszą bezpieczną eksploatację z uwagi na brak prawidłowej wentylacji, brak ogrzewania, przemarzanie ścian, prowizorycznej konstrukcji budynku przy ul. Przemysłowej 11. Występuje zawilgocenie i zagrzybienie mieszkań a brak prawidłowej wentylacji może spowodować zaczadzenie przebywających w budynku osób. Zgodnie z posiadanymi ekspertyzami, generalny remont budynku jest nie opłacalny, gdyż nie poprawi w zdecydowany sposób warunków panujących w mieszkaniach i w żaden sposób nie zostanie spełniona norma przewidująca warunki dla lokali w których przebywają ludzie.

W związku z powyższym jest to priorytetowe zadanie inwestycyjne dotyczące zasobów komunalnych Gminy, w zakresie budowy budynków socjalnych spełniających normy, o których mowa wyżej.

W chwili obecnej pilną potrzebą jest wybudowanie 50 mieszkań socjalnych, do których możliwe byłoby przeniesienie mieszkańców budynku przy ul. Przemysłowej 5 i 11 oraz mieszkańców zasobów komunalnych we Wspólnotach Mieszkaniowych, wobec których toczą się postępowania eksmisyjne (15 spraw).

Informujemy, że poza wymienionymi budynkami, w pozostałych budynkach zakresy remontów określają uchwały Wspólnot Mieszkaniowych na corocznych zebraniach, które gromadzą na w/w cele własne środki finansowe.

Obecnie na 2006 rok zaplanowano remonty dachów budynków przy ul. Szkolnej nr 7 i 9 oraz Białe Zagłębie 16 oraz Parkowa 6. Dokonano całkowitą wymianę stolarki okiennej w budynku przy ul. Białe Zagłębie 15 oraz dokończono wymianę stolarki okiennej w budynku przy ul. Białe Zagłębie 13..

W związku z dużymi kosztami, remonty elewacji budynków do roku 2011 nie są przez Wspólnoty Mieszkaniowe planowane. Koszt termomodernizacji 1 nieruchomości wynosi około 200 tysięcy złotych. W tym miejscu należałoby rozważyć pilną potrzebę stworzenia przez Gminę Sitkówka-Nowiny funduszu środków pomocowych dla Wspólnot Mieszkaniowych celem pomocy i przyspieszenia realizacji tych poważnych inwestycji.

Środków powyższych należałoby naszym zdaniem szukać w ramach Pomocy dla Regionów, przy prowadzeniu inwestycji rewitalizacyjnych, pomocy w uzyskaniu kredytów termomodernizacyjnych wraz z pomocą w ich spłacie lub w ramach własnych środków budżetowych.

Podstawowe remonty ustalane i prowadzone są na podstawie corocznych przeglądów techniczno-eksploatacyjnych budynków lub doraźnie w razie występowania awarii.

Powyższe remonty są finansowane z opłat mieszkaniowych.

Zaliczki na fundusz remontowy Wspólnot Mieszkaniowych, będących pod zarządem ZGKiM:

Tabela Nr 3:

L.p.	Wspólnota Mieszkaniowa	Zaliczka na fundusz remontowy
1.	Białe Zagłębie 4	0, 30 zł/m ²
2.	Białe Zagłębie 5	0, 50 zł/m ²
3.	Białe Zagłębie 6	10 zł/lokal
4.	Białe Zagłębie 8	0, 30 zł/m ²
5.	Białe Zagłębie 10	15 zł/lokal
6.	Białe Zagłębie 13	0, 30 zł/m ²
7.	Białe Zagłębie 15	0, 50 zł/m ²
8.	Białe Zagłębie 16	0, 30 zł/m ²
9.	Białe Zagłębie 17	0, 80 zł/m ²
10.	Białe Zagłębie 19	20 zł/lokal
11.	Szkolna 7	0, 30 zł/m ²
12.	Szkolna 9	0, 30 zł/m ²
13.	Parkowa 4	0, 20 zł/m ²
14.	Parkowa 6	0, 30 zł/m ²
15.	Sitkówka 33	0, 50 zł/m ²
16.	Sitkówka 38	0, 50 zł/m ²

Rozdział III

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

1. Zasady sprzedaży lokali mieszkalnych określa uchwała Nr RG – XXXI/223/05 Rady Gminy Sitkówka-Nowiny z dnia 30 marca 2005 roku w sprawie określenia zasad sprzedaży lokali mieszkalnych w budynkach wielorodzinnych stanowiących własność Gminy Sitkówka-Nowiny oraz uchwała Nr RG – XL/296/06 Rady Gminy Sitkówka-Nowiny z dnia 25 stycznia 2006 roku w sprawie zmiany uchwały Nr RG – XXXI/223/05 Rady Gminy Sitkówka-Nowiny z dnia 30 marca 2005 roku w sprawie określenia zasad sprzedaży lokali mieszkalnych w budynkach wielorodzinnych stanowiących własność Gminy Sitkówka-Nowiny.

2. Sprzedaż lokali na rzecz najemców spowoduje zmniejszenie się istniejącego zasobu mieszkalnego Gminy.
3. Ilość lokali przeznaczonych do sprzedaży w kolejnych latach określa się na podstawie wniosków najemców stale zamieszkujących w tych lokalach.
4. Zgodnie z Uchwałą Nr RG – XXIX/212/05 Rady Gminy Sitkówka-Nowiny z dnia 26 stycznia 2005 roku w sprawie określenia zasad sprzedaży lokali mieszkalnych w budynkach wielorodzinnych stanowiących własność Gminy Sitkówka-Nowiny, Rada Gminy wyraziła zgodę na udzielenie bonifikaty:
 - Od wartości rynkowej lokalu, pomieszczenia przynależnego i udziału w nieruchomości wspólnej, określonej przez rzeczoznawcę majątkowego w przypadku uiszczenia jednorazowo ceny w wysokości 85 %
 - Od wartości rynkowej lokalu, pomieszczenia przynależnego i udziału w nieruchomości wspólnej, określonej przez rzeczoznawcę majątkowego w przypadku rozłożenia ceny na raty w wysokości 80 %
5. Szacuje się, że sprzedaż lokali mieszkalnych na własność w poszczególnych latach wynosić będzie:

Tabela Nr 4:

Lp.	Lata	Przewidywana ilość sprzedanych lokali	
1.	2006	7 w tym	
		5 na raty	2 za gotówkę
2.	2007	7 w tym	
		5 na raty	2 za gotówkę
3.	2008	5 w tym	
		3 na raty	2 za gotówkę
4.	2009	5 w tym	
		3 na raty	2 za gotówkę
5.	2010	5 w tym	
		3 na raty	2 za gotówkę
6.	2011	5 w tym	
		3 na raty	2 za gotówkę

Należy nadmienić, iż w 2004 roku sprzedaż lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Sitkówka-Nowiny przy zastosowanej bonifikacie wynoszącej 65% wynosiła 12 sprzedanych lokali w tym (7 za gotówkę oraz 5 na raty) natomiast w 2005 roku sprzedaż lokali mieszkalnych będących własnością Gminy Sitkówka-Nowiny wyniosła 5 sprzedanych lokali przy zastosowanej bonifikacie w przypadku uiszczenia jednorazowo ceny (85%) oraz 1 lokal w przypadku rozłożenia na raty (80%), co daje łącznie 6 sprzedanych lokali.

Rozdział IV

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.

1. Zasady polityki czynszowej stanowią część składową Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.
2. Działania podejmowane w zakresie polityki czynszowej zmierzają do utrzymania zasobu mieszkaniowego gminy na zadawalającym poziomie technicznym i estetycznym.

3. Wpływy z czynszów są jednym ze źródeł finansowania i utrzymania budynków w Gminie Sitkówka-Nowiny.
4. Ustalenie czynszu lub innych opłat za używanie lokali należy do Wójta na podstawie Zarządzenia.
5. Wójt może podwyższyć stawkę czynszu nie częściej niż 1 raz w roku.
6. Czynsz najmu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Sitkówka-Nowiny ustala się na podstawie stawki bazowej za 1 m² powierzchni użytkowej, z uwzględnieniem czynników obniżających lub podwyższających wartość użytkową lokalu mieszkalnego.
7. W lokalach wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, Wójt Gminy Sitkówka-Nowiny ustalając stawkę czynszu najmu zobowiązany jest uwzględnić czynniki podwyższające lub obniżające wartość użytkową lokalu do których należy:
 - A) położenie budynku, np. centrum, peryferie,
 - B) położenie lokalu w budynku, np. kondygnacja, stopień nasłonecznienia,
 - C) wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stan,
 - D) ogólny stan techniczny budynku.
8. Stawka czynszu za lokale socjalne nie może przekroczyć 50 % najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym na terenie Gminy Sitkówka-Nowiny.

Rozdział V

Informacje dotyczące zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

Zarząd nad mieszkaniowym zasobem Gminy Sitkówka-Nowiny sprawuje Zakład Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej. Zarządza dziewiętnastoma budynkami na podstawie odrębnie zawartych z każdą ze Wspólnot Mieszkaniowych umów o zarządzanie, trzema budynkami, w których na dzień 31 marca 2006 roku nie został wyłoniony Zarząd Wspólnoty oraz dwoma budynkami (komunalny i socjalny).

Informujemy, iż statut zakładu budżetowego pozwala na wykonywanie w/w czynności. W trzech budynkach tj. Białe Zagłębie nr 1, Białe Zagłębie nr 12, Białe Zagłębie nr 8 zarząd powierzono: *Zespołowi Zarządców Nieruchomości WAM Spółka z o.o. Oddział Kraków Biuro Obsługi Kielce, ul. Paderewskiego 24.*

Rozdział VI

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach.

1. W latach 2006-2011 finansowanie gospodarki mieszkaniowej Gminy Sitkówka-Nowiny odbywać będzie się z poniżej wymienionych źródeł:
 - środki budżetowe
 - wpływy z czynszów za lokale komunalne i socjalne.
2. Dodatkowymi źródłami finansowymi gospodarki mieszkaniowej mogą być:
 - fundusze Unii Europejskiej
 - środki z budżetu państwa,
 - kredyty na remonty i remonty termomodernizacyjne.

PRZEWODNIAŁA
Rady Gminy
[Podpis]
Zobignow Pyk

UZASADNIENIE
do UCHWAŁY Nr RG – XLVIII/362/06
Rady Gminy Sitkówka – Nowiny
z dnia 25 października 2006 roku.

Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 z późniejszymi zmianami) nakłada na gminy obowiązek uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy. Program powinien być opracowany na co najmniej 5 kolejnych lat. Przyjęcie programu lata 2006 - 2011 pozwoli na podjęcie działań mających na celu rozwój budownictwa przede wszystkim socjalnego, poprawienie estetyki, usprawnienie organizacji zarządzania zasobem mieszkaniowym gminy, uzyskiwanie wyższej efektywności gospodarowania tym zasobem poprzez reformę czynszów jak również ochronę osób najuboższych.

PRZEWOZNIŁ ZACZY
Rady Gminy
Zbigniew Pyk