

**UCHWAŁA NR RG – XIV / 109 / 11  
RADY GMINY SITKÓWKA-NOWINY**

z dnia 30 listopada 2011 r.

**w sprawie: uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Sitkówka-Nowiny na lata 2012-2017**

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 ze zmianami) Rada Gminy uchwala co następuje:

**§ 1.** Uchwala się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Sitkówka-Nowiny na lata 2012-2017, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

**§ 2.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Sitkówka-Nowiny.

**§ 3.** Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Świętokrzyskiego i wchodzi w życie z dniem 01.01.2012 roku.

Przewodniczący Rady Gminy



**Sebastian Nowackiewicz**

## **WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY SITKÓWKA-NOWINY NA LATA 2012-2017.**

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.

### **Rozdział 1.**

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

Obecnie mieszkaniowy zasób Gminy Sitkówka-Nowiny, tworzony jest przez lokale stanowiące własność Gminy. Według stanu na dzień 31 października 2011 roku mieszkaniowy zasób Gminy Sitkówka-Nowiny obejmuje 42 lokale komunalne, znajdujące się w Nowinach, Sitkówce oraz 26 lokali socjalnych znajdujących się w Nowinach przy ulicy Przemysłowej 5, 11. Lokale komunalne oraz socjalne użytkowane są przez mieszkańców na podstawie zawartych umów najmu. Stan techniczny lokali komunalnych Gminy Sitkówka-Nowiny jest na dobrym poziomie. Wyposażone są w instalacje kanalizacyjną, wodną oraz centralnego ogrzewania. Instalacja wodno-kanalizacyjna jest zamortyzowana w 90 %. Na podstawie przeprowadzonych przeglądów zasobów socjalnych stwierdzono, że budynki socjalne przy ul. Przemysłowej nie nadają się do dalszego użytkowania i z tego powodu w latach 2011-2012 zostaną one wysiedlone, a mieszkańcy przeniesieni do nowo wybudowanych lokali socjalnych w ilości 54 sztuk.

### **Rozdział 2.**

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

Corocznie w okresach 6-cio miesięcznych przeprowadzane są przeglądy techniczne, ogólnobudowlane budynków, mające na celu sprawdzenie stanu technicznego, dokonanie analiz potrzeb wykonania prac remontowych, usunięcia usterek celem utrzymania budynków w stanie nie pogorszonym i nadającym się do użytkowania. Stan techniczny dwóch budynków socjalnych przy ul. Przemysłowej 5 i 11 mimo prowadzonych generalnych remontów nie pozwala na dalszą bezpieczną eksploatację z uwagi na brak prawidłowej wentylacji, brak ogrzewania, przemarzanie ścian itp. Występuje zawilgocenie i zagrzybienie mieszkań, a brak prawidłowej wentylacji może spowodować zaccadzenie przebywających w budynku osób. Zgodnie z posiadanymi ekspertyzami, generalny remont budynku byłby 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 priorytetowym celem planowanych inwestycji jest zaspokojenie potrzeb na lokale socjalne, tym samym poprawa warunków mieszkaniowych zarówno dotychczasowych najemców, jak również osób oczekujących na przydział takiego lokalu. Do użytku oddane zostaną 54 lokale socjalne. Innym zadaniem priorytetowym jest termomodernizacja budynków wielolokalowych mająca na celu obniżenie kosztów eksploatacji budynków z tytułu opłat za c.o. oraz poprawę ich estetyki zewnętrznej. Trudno jest ustalić wieloletni plan inwestycji, ponieważ decydują o tym właściciele budynków wielolokalowych podejmując stosowne uchwały większością głosów. Przeprowadzono już termomodernizację budynku przy ul. Białe Zagłębie Nr 5 natomiast w roku 2011 prowadzone są prace termomodernizacyjne budynków przy ul. Białe Zagłębie Nr 13 oraz na ulicy Parkowej Nr 7. Na 2012 rok planowana jest termomodernizacja budynków: Białe Zagłębie 8, 15, 17, 19. Na 2013 rok planowana jest termomodernizacja budynków: Białe Zagłębie 3, 6, 11 oraz w latach następnych planowana jest termomodernizacja budynków: Białe Zagłębie 3, 6, 11. W corocznym budżecie Gminy należy zabezpieczyć

środki na konserwację i drobne naprawy wykonywane w gminnym zasobie mieszkaniowym w wysokości 10.000,00 zł rocznie.

### **Rozdział 3.**

#### **Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach**

- 1) Zasady sprzedaży lokali mieszkalnych określa odrębna uchwała 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) Szacuje się, że sprzedaż lokali mieszkalnych na własność w poszczególnych latach wynosić będzie: w 2012 roku: 5 w tym 3 na raty 2 za gotówkę; w 2013 roku: 5 w tym 2 na raty 3 za gotówkę; w 2014 roku: 5 w tym 2 na raty 3 za gotówkę; w 2015 roku: 5 w tym 3 na raty 2 za gotówkę; w 2016 roku: 5 w tym 3 na raty 2 za gotówkę; w 2017 roku: 5 w tym 3 na raty 2 za gotówkę.

### **Rozdział 4.**

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

Zasady polityki czynszowej stanowią część składową Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy. Działania podejmowane w zakresie polityki czynszowej zmierzają do utrzymania zasobu mieszkaniowego gminy na zadawalającym poziomie technicznym i estetycznym. Wpływy z czynszów są jednym ze źródeł finansowania i utrzymania budynków w Gminie Sitkówka-Nowiny. Ustalenie czynszu lub innych opłat za używanie lokali należy do Wójta na podstawie Zarządzenia. Wójt może podwyższyć stawkę czynszu nie częściej niż 1 raz w roku. Czynsz najmu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Sitkówka-Nowiny ustala się na podstawie stawki bazowej za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, z uwzględnieniem czynników obniżających lub podwyższających wartość użytkową lokalu mieszkalnego. 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: położenie budynku, np. centrum, peryferie, położenie lokalu w budynku, np. kondygnacja, stopień nasłonecznienia, wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stan, ogólny stan techniczny budynku. Stawka czynszu za lokale socjalne nie może przekroczyć 50 % najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym na terenie Gminy Sitkówka-Nowiny. Mieszkańcy płacą czynsz regulowany tj.: - mieszkania komunalne w wysokości 1,50 zł/m<sup>2</sup>, - mieszkania socjalne w wysokości 0,50 zł/m<sup>2</sup>. Czynsz regulowany przeznaczony jest na pokrycie kosztów zarządu częścią wspólną tj. fundusz remontowy, eksploatację części wspólnej, energię elektryczną klatek schodowych, okresowe przeglądy techniczne (kominowe, instalacji elektrycznej, budowlane). Jak wykazała analiza roku 2011, czynsz regulowany w wysokości 1,50 zł/m<sup>2</sup> za mieszkania komunalne we Wspólnotach Mieszkaniowych nie pokrywa kosztów zarządu nieruchomością wspólną zasobów komunalnych i stanowi niedopłatę w wysokości 1.137,86 zł/miesiąc. Aby zrównoważyć koszty utrzymania zasobów komunalnych, czynsz regulowany w roku 2012 powinien wynosić 2,10 zł/m<sup>2</sup>, zaś lokali socjalnych powinien wzrosnąć z 0,50 zł/m<sup>2</sup> do kwoty 0,90 zł/m<sup>2</sup>.

### **Rozdział 5.**

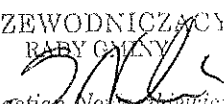
#### **Informacje dotyczące zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy.**

Zarząd nad mieszkaniowym zasobem Gminy Sitkówka-Nowiny sprawuje Zakład Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Sitkówce-Nowinach. Zarządza wszystkimi budynkami będącymi w mieszkaniowym zasobie Gminy Sitkówka-Nowiny. Statut zakładu budżetowego pozwala na wykonywanie w/w czynności.

### **Rozdział 6.**

#### **Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach.**

W latach 2012-2017 finansowanie gospodarki mieszkaniowej Gminy Sitkówka-Nowiny odbywać będzie się z poniżej wymienionych źródeł: - środki budżetowe - wpływy z czynszów za lokale komunalne i socjalne. Dodatkowymi źródłami finansowymi gospodarki mieszkaniowej mogą być: - fundusze Unii Europejskiej - środki z budżetu państwa, - kredyty na remonty i remonty termomodernizacyjne

PRZEWODNICZĄCY  
RADY GMINY  
  
Sebastian Nowaczki

### Uzasadnienie

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 ze zmianami) nakłada na gminy obowiązek uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy. Program powinien być opracowany na co najmniej 5 kolejnych lat. Przyjęcie programu na lata 2012 - 2017 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.

Przewodniczący Rady Gminy



**Sebastian Nowackiewicz**