



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA ŚWIĘTOKRZYSKIEGO

Kielce, dnia 31 stycznia 2024 r.

Poz. 533

UCHWAŁA NR II/3/2024 RADY MIEJSKIEJ W STARACHOWICACH

z dnia 26 stycznia 2024 r.

w sprawie przyjęcia „Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Starachowice na lata 2024-2028”

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. 2023 poz. 40, poz. 572, poz. 1463, poz. 1688) oraz art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz.U. z 2023, poz. 725 z późn. zm.) Rada Miejska w Starachowicach uchwala, co następuje:

§ 1. Przyjmuje się „Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Starachowice na lata 2024-2028”, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Traci moc uchwała nr II/8/2021 Rady Miejskiej w Starachowicach z dnia 26 lutego 2021 roku w sprawie przyjęcia „Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Starachowice na lata 2021-2025”.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Starachowice.

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Starachowicach

Michał Walendzik

Załącznik do uchwały Nr II/3/2024
Rady Miejskiej w Starachowicach
z dnia 26 stycznia 2024 r.

Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Starachowice na lata 2024 – 2028

Rozdział 1.

Prognoza wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Miasta Starachowice w latach 2021-2025 z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne

§ 1. Charakterystyka zasobu mieszkaniowego Miasta Starachowice – stan obecny

1. Zasób mieszkaniowy gminy stanowi około 5% wszystkich mieszkań w Starachowicach. Według stanu na dzień 18 stycznia 2024 r. 733 lokali jest wynajmowanych na podstawie umów najmu lokalu socjalnego i mieszkalnego, 36 lokali na Osiedlu Wzgórze jest w trakcie relokacji.

2. Mieszkania wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy przeznaczone są dla osób o niskich dochodach oraz w trudnej sytuacji życiowej. Skutkiem takiej polityki jest realne wsparcie najbardziej potrzebujących, ale też niestety zablokowanie możliwości przygotowania kompleksowych programów zachęcających do zamieszkania w Starachowicach nowych mieszkańców. Gmina zaspokajając potrzeby mieszkaniowe jedynie najuboższej części społeczeństwa ogranicza napływ kapitału kreatywnego. Nowi mieszkańcy to zaś dodatkowe dochody do budżetu miasta z podatku PIT, zwiększona subwencja oświatowa, dochody dla jednostek organizacyjnych, rozwój usług i handlu w mieście. Dlatego w ramach projektu pn. „Kierunek Przyszłość – Starachowicki Program Rozwoju Lokalnego” opracowana została „Strategia gospodarowania i rozwoju mieszkalnictwa w Starachowicach do roku 2035 z uwzględnieniem wyzwań wynikających ze zmian demograficznych”, której celem jest wytyczenie kierunków rozwoju zasobu mieszkaniowego z uwzględnieniem wyzwań wynikających ze zmian demograficznych w Starachowicach.

3. Wieloletnie obserwacje oraz dane statystyczne potwierdzają brak korelacji pomiędzy uzyskaniem mieszkania a wzrostem aktywności zawodowej czy społecznej najemców. Dlatego w uchwale w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Starachowice, przyjętej w grudniu 2023 r., wprowadzono punktację za aktywność na rynku pracy, aby zmotywować mieszkańców ubiegających się o najem lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy do podjęcia zatrudnienia.

4. Poziom zadłużenia najemców niestety jest na wysokim poziomie i sięga ponad 50% najemców, z czego ponad 19% to najemcy lokali socjalnych. Sumaryczna kwota zadłużenia wszystkich najemców zasobu mieszkaniowego gminy na dzień 31.12.2023 r., wynosi 8.675.549,12 zł w należności głównej co stanowi wzrost względem analogicznego okresu w roku 2020 o 369.417,83 złotych. Gmina podejmuje sukcesywne działania na rzecz realizacji wyroków eksmisyjnych czy rozmów z najemcami w celu zamiany lokali zadłużonych na lokale o niższym czynszu. Z uwagi na przepisy prawa, gwarantujące najemcom pomieszczenie tymczasowe czy lokal socjalny w przypadku eksmisji sądowej, ściągalność czynszu w poszczególnych przypadkach okazuje się jednak niemożliwa, gdyż takie działanie nie niweluje problemu nieuiszczenia opłat za najem.

5. Aby wspomóc dłużników miasto od 2015 r. realizuje program odpracowania zaległości czynszowych. W latach 2021-2023 w programie udział wzięło 40 dłużników. Zawartych zostało 45 porozumień, na podstawie których dłużnicy odpracowali 164.767,34 złotych.

6. Według stanu na 31.12.2023 r. Miasto Starachowice na podstawie 84 prawomocnych wyroków sądowych jest zobowiązane dostarczyć lokale w ramach najmu socjalnego lub zapewnić pomieszczenie tymczasowe, z czego 27 wyroków pochodzi ze spółdzielni mieszkaniowych, 8 wyroków – od osób prywatnych, 49 wyroków jest do zrealizowania w obrębie mieszkaniowego zasobu gminy.

Gmina Starachowice w latach 2021 – 2023, tj. w okresie który objął okres pandemii COVID 19 kiedy wstrzymane były eksmisje komornicze, zrealizowała 21 wyroków o eksmisję. Art. 18 ust. 5 Ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego zobowiązuje

gminę do wypłaty odszkodowań z tytułu niezapewnionych lokali socjalnych. W okresie ostatnich trzech lat gmina wypłaciła z tego tytułu Starachowickiej Spółdzielni Mieszkaniowej, która wystąpiła z roszczeniem, odszkodowanie w kwotach:

- a.2021 r. – 85.914,52 zł
- b.2022 r. – 109.416,18 zł
- c.2023 r. – 110.036,50 zł

Pomimo, iż nie wzrosła liczba wyroków eksmisyjnych, w których wierzycielem jest Starachowicka Spółdzielnia Mieszkaniowa, nastąpił wzrost odszkodowania ze względu na wzrost kosztów utrzymania lokali mieszkalnych.

7. Budynkami i lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy Starachowice zarządza Referat Działalności Gospodarczej i Zasobów Lokalowych Urzędu Miejskiego w Starachowicach. W okresie obowiązywania niniejszego programu nie przewiduje się zmian w tym zakresie.

8. W celu realizacji polityki mieszkaniowej, nastawionej zarówno na pomoc osobom w trudnej sytuacji życiowej oraz efektywne i racjonalne gospodarowanie mieszkaniowym zasobem gminy, prowadzone będą m.in. działania:

- 1) sukcesywne wprowadzanie do budynków stanowiących 100% własności gminy liczników przedpłatowych w celu zminimalizowania zadłużenia najemców względem gminy;
- 2) relokowanie uciążliwych najemców do lokali o niższym standardzie;
- 3) zwiększenie liczby odpracowania czynszowych. Świadczenie pracy przez dłużnika na rzecz najbliższego otoczenia, utrzymywanie czystości w częściach wspólnych, malowanie płotu, sprzątanie terenów zewnętrznych przy budynkach itp.;
- 4) przekazywanie informacji o zadłużeniu do rejestrów dłużników, celem zmotywowania najemców do systematycznego uiszczania opłat czynszowych;
- 5) współpraca z innymi instytucjami, np. Centrum Usług Społecznych w zakresie indywidualnej sytuacji najemcy, stały monitoring najemcy.

§ 2. Prognoza wielkości zasobu

1. Zakłada się że w okresie objętym Programem, w miarę możliwości dysponowania środkami finansowymi, gmina Starachowice będzie utrzymywać ilość lokali stanowiących mieszkaniowy zasób gminy na takim poziomie, aby móc zaspokoić potrzeby mieszkaniowe członków wspólnoty samorządowej.

2. Mieszkaniowy zasób gminy Starachowice stanowią lokale położone:

- a.w budynkach będących w 100% własnością gminy Starachowice,
- b.w budynkach, w których funkcjonują wspólnoty mieszkaniowe z udziałem gminy Starachowice,
- c.w budynkach pozostających w samoistnym posiadaniu gminy.

3. Miasto Starachowice w celu wykonywania zadania ustawowego, polegającego na zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych mieszkańców Miasta wynajmuje 19 lokali od Starachowickiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego (STBS), w celu ich dalszego podnajmowania. Stawka czynszu w zasobie STBS jest wyższa niż w mieszkaniowym zasobie gminnym, co powoduje konieczność dopłat do czynszu ze strony gminy, dlatego ustalono, iż za lokale w zasobie STBS najemcy gminni uiszczają czynsz w wysokości 70% stawki czynszu obowiązującej w zasobach STBS.

4. W ramach mieszkaniowego zasoby gminy wyróżnia się zasób lokali mieszkalnych (niesocjalnych), lokali socjalnych oraz zasób pomieszczeń tymczasowych. W miarę potrzeb lokale socjalne kwalifikowane są jako pomieszczenia tymczasowe w celu realizacji zasądzonych eksmisji.

5. Wielkość zasobu mieszkaniowego na dzień 31.12.2023 r. przedstawia poniższa tabela:

TABELA NR 1 Wielkość zasoby mieszkaniowego

L.p.	Ilość budynków	Ilość budynków	Ilość lokali w budynkach
------	----------------	----------------	--------------------------

1.	Budynki mieszkalne stanowiące w 100% własność Miasta	29	305
2.	Budynki mieszkalne wspólnot mieszkaniowych	131	452
3.	Budynki pozostające w samoistnym posiadaniu Miasta	4	27
Razem:		164	784

6. Czynnikiem wpływającym na wielkość mieszkaniowego zasoby gminy jest konieczność wyburzenia budynków znajdujących się w złym stanie technicznym i wynikający z powyższego obowiązek zapewnienia lokatorom innych lokali. Obecnie planowana jest relokacja mieszkańców Osiedla Bugaj (Bugaj 11, 11a, 15, 20, 20a, 22, 41, 7 i 9), gdzie budynki są w złym stanie technicznym, działki zaś na których są posadowione przeznaczone mają zostać pod cele inwestycyjne.

Ponadto na Osiedlu Wzgórze prowadzone są prace związane z termomodernizacją poszczególnych budynków, które z uwagi na swój wiek i stan techniczny wymagają gruntownej przebudowy. Obecnie trwa relokacja najemców lokali w budynkach Robotnicza 2 oraz Robotnicza 10. W budynku przy ul. Robotniczej 14 spośród 11 najemców pozostał 1 mieszkaniec. Dalej planowane są do termomodernizacji kolejne budynki przy ul. Robotniczej 4 i Robotniczej 1. W dalszej perspektywie czasowej do relokacji przewidziano najemców lokali w budynku przy ul. Leśnej 27 z uwagi na znaczne zniszczenia całego budynku.

Konieczność zapewnienia lokali zamiennych dla relokowanych najemców ww. lokali wymusiła przesunięcie w czasie nadbudowy jednego piętra budynku przy ul. Ostrowieckiej 21b.

7. Z uwagi na niedostateczną ilość lokali mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób gminy, w tym lokali socjalnych i tymczasowych pomieszczeń, które de facto kwalifikowane są z lokali socjalnych, w stosunku do niezaspokojonych potrzeb mieszkaniowych mieszkańców wspólnoty samorządowej zasadnym jest, w miarę możliwości, powiększania zasobu poprzez:

- a. budowę nowych mieszkań,
- b. nabywanie budynków niemieszkalnych z przeznaczeniem na cele mieszkaniowe i ich adaptację,
- c. zasiedzenie nieruchomości,
- d. nabywanie lokali w drodze spadkobrania, przejęcia za długi itp.

8. Szacunkową wielkość zasobu mieszkaniowego Miasta Starachowice na lata 2024-2028, uwzględniającą planowaną budowę nowych lokali w kolejnych latach oraz wyburzenie budynków o złym stanie technicznym przedstawia poniższa tabela:

TABELA NR 2 Szacunkowa wielkość zasobu mieszkaniowego na lata 2024 - 2028

Zasoby	Lata				
	2024	2025	2026	2027	2028
Mieszkania pozostające w mieszkaniowym zasobie gminy	887 (tj. 784 jako stan na dzień 31.12.2023 r. + 103 lokali mieszkalnych w nowowytbudowanym budynku przy ul. Kościelnej 52b, który oddany zostanie do użytku do końca I kwartału 2024 r.)	850 (wyburzenie 9 budynków przy ul. Bugaj – w sumie 45 lokali; powiększenie zasobu mieszkaniowego o 8 mieszkań oddanych do użytku do końca 2025 r. przy ul. Widok 3 i Widok 14)	847 (wyburzenie budynków przy ul. Piłsudskiego 94 i 104 – w sumie 9 lokali; termomodernizacja budynku przy ul. Hutniczej 8 – pozyskanie dodatkowo 6 mieszkań)	837 (wyburzenie budynku przy ul. Leśnej 27 – w sumie 10 lokali)	857 (planowana budowa nowego budynku przy ul. Leśnej 27 – ok. 20 mieszkań)

§ 3. Prognoza stanu technicznego zasobu

1. Ocena stopnia zużycia budynków jest jednym z działań w zakresie zarządzania substancją mieszkaniową.

2. Czynniki mającymi istotny wpływ na stan techniczny budynków są między innymi: wiek budynku, rodzaj zabudowy, rodzaj konstrukcji budynku, rodzaj pokrycia dachowego, podpiwniczenie, sposób użytkowania przez mieszkańców.

3. Stan techniczny budynków stanowiących 100% własności Miasta Starachowice oraz pozostających w samoistnym posiadaniu Miasta na dzień 31.12.2023 r. przedstawia poniższa tabela:

TABELA NR 3 Stan techniczny budynków komunalnych

Ilość budynków	Ocena stanu technicznego				
	bardzo dobry	dobry	średni	zły	do wyburzenia
2	4	27	6	13	

Bardzo dobry stan – budynki wybudowane po 2000 roku lub po kapitalnym remoncie

Dobry stan – nie zachodzi potrzeba remontu budynku do następnego przeglądu

Średni stan – w najbliższym czasie (do 3 lat) zajdzie potrzeba dokonania remontu (wymiany), co najmniej jednego elementu budynku

Zły stan – istnieje pilna potrzeba wykonania remontu co najmniej jednego z elementu budynku np. konstrukcji pokrycia dachowego, instalacji wewnętrznych, stolarki

Do wyburzenia – remont jest niemożliwy z uwagi na stan techniczny elementów konstrukcyjnych lub nieuzasadniony ekonomicznie

TABELA NR 4 Wykaz budynków przeznaczonych do wyburzenia oraz o złym stanie technicznym

Grupa	Lokalizacja	Uwagi
Budynki w złym stanie technicznym	Widok 8	Do wymiany połać dachowa, przebudowa kominów, wymiana obróbek blacharskich.
	Robotnicza 1	Do wymiany połać dachowa, przebudowa kominów, wymiana obróbek blacharskich. Budynki objęte planem prac termomodernizacyjnych.
	Robotnicza 2	
	Robotnicza 4	
	Robotnicza 10	
	Robotnicza 14	
Budynki przeznaczone do wyburzenia	Rynek 12	Budynek zamieszkały przez 1 lokatora, zamieszkującego lokal bezumownie. Planowane całkowite rozkwaterowanie do końca 2024 r.
	Bugaj 11	Budynki planowane do rozkwaterowania z uwagi na sprzedaż działki pod inwestycje i zły stan techniczny budynków.
	Bugaj 11a	
	Bugaj 15	
	Bugaj 20	
	Bugaj 20a	
	Bugaj 22	
	Bugaj 41	
	Bugaj 7	
	Bugaj 9	
	Piłsudskiego 94	Budynki w złym stanie technicznym.
	Piłsudskiego 104	
	Leśna 27	

4. W okresie obowiązywania Programu zaplanowane zostało wykwaterowanie wszystkich osób zamieszkujących w budynkach przy ul. Bugaj 11, 11a, 15, 20, 20a, 22, 41, 7, 9, Rynek 12, Piłsudskiego 94 oraz Piłsudskiego 104 ze względu na brak ekonomicznego uzasadnienia remontowania ww. budynków oraz planowaną sprzedaż działki przy ul. Bugaj pod inwestycje. Budynki po wykwaterowaniu wszystkich lokatorów, zostaną wyburzone. W dalszej perspektywie czasowej planowana jest ponadto relokacja najemców lokali w budynku przy ul. Leśnej 27, w którym remonty stają się nieopłacalne z uwagi na znaczne zniszczenie całego budynku. Równocześnie podejmowane będą remonty budynków znajdujących się w złym stanie technicznym. W zakresie remontów wykorzystywane będą środki zewnętrzne, w tym z programów rządowych, z Banku Gospodarstwa Krajowego.

Rozdział 2.**Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikających ze stanu technicznego budynków i lokali z podziałem na kolejne lata****§ 4. Analiza potrzeb mieszkaniowych**

1. Wielkość potrzeb mieszkaniowych wyznaczają ustawowe obowiązki gminy oraz liczba złożonych wniosków o wynajem z mieszkaniowego zasobu gminy.

2. Gmina Starachowice podejmuje działania prowadzące do realizacji nałożonych na gminę zadań w zakresie zaspokajania potrzeb mieszkaniowych poprzez:

- 1) powiększenie zasobu lokali socjalnych,
- 2) realizację wyroków sądowych, w których sąd orzekł o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego,
- 3) zapewnienie pomieszczeń tymczasowych,
- 4) zapewnienie lokali osobom, które opuściły pieczę zastępczą,
- 5) zapewnienie lokali osobom osiągającym niskie dochody – w przypadku osób ubiegających się o najem lokalu mieszkalnego,
- 6) zapewnienie lokali zamiennych jedynie w sytuacji gdy potrzeba zamiany wynika z przyczyn zdrowotnych najemcy lub powiększenia rodziny.

3. Liczba gospodarstw domowych oczekujących na najem lokalu ustalana jest na podstawie:

- 1) złożonych wniosków o udzielenie pomocy mieszkaniowej,
- 2) zarejestrowanych wyroków sądowych orzekających eksmisję z prawem do otrzymania lokalu socjalnego,
- 3) zarejestrowanych wyroków sądowych uprawniających do otrzymania pomieszczenia tymczasowego.

4. Liczbę gospodarstw domowych ubiegających się o wynajem mieszkania przedstawia poniższa tabela (stan na 31.12.2023 r.)

TABELA NR 5. Struktura gospodarstw domowych oczekujących na najem lokali

Wyszczególnienie	Wartość
Liczba osób oczekujących na wynajem mieszkania (lokale socjalne i mieszkalne)	404
Przekwaterowania	10 (budynek Robotnicza 2) 3 (budynek Hutnicza 8) 45 (budynki przy os. Bugaj) 1 (budynek Robotnicza 14) 1 (budynek Rynek 12) 14 (budynek Robotnicza 1) 12 (budynek Robotnicza 4) 16 (budynek Leśna 27)
Eksmisje z uprawnieniem do lokalu socjalnego/pomieszczenia tymczasowego	84
Bezdomni	5
Placówki Opiekuńczo-Wychowawcze, Rodziny Zastępcze	0
Zamiany (zgodnie ze złożonymi wnioskami o zamianę)	100
Przydziały	W zależności od odzysku/pozyskania wolnych lokali

§ 5. Zestawienie potrzeb remontowych i modernizacyjnych

1. Miasto gospodarować będzie mieszkaniowym zasobem dążąc do poprawy jego stanu technicznego i warunków zamieszkujących w nim lokatorów oraz racjonalnego i ekonomicznego wydatkowania środków finansowych na ten cel.

TABELA NR 6. Potrzeby remontowe zasobu mieszkaniowego Gminy w układzie branżowym

Lp	Zakres remontu	Potrzeby remontowe w poszczególnych latach				
		2024	2025	2026	2027	2028

1	Naprawa pokryć dachowych i uszkodzonych elementów konstrukcji oraz obróbek blacharskich	100 tys.	100 tys.	60 tys.	60 tys.	50 tys.
2	Dobudowa, przebudowa i remonty przewodów kominowych dymowych, spalinowych i wentylacyjnych	30 tys.	30 tys.	30 tys.	30 tys.	30 tys.
3	Remonty elewacji	50 tys.	50 tys.	50 tys.	50 tys.	40 tys.
4	Wymiana stolarki okiennej i drzwiowej	40 tys.	40 tys.	40 tys.	50 tys.	40 tys.
5	Remonty klatek schodowych i korytarzy (roboty malarskie)	40 tys.	40 tys.	40 tys.	40 tys.	50 tys.
6	Remonty pustostanów – lokale odzyskane przez gminę w wyniku zgonu najemcy lub eksmisji	60 tys.	60 tys.	60 tys.	60 tys.	60 tys.
7	Remonty wewnętrznych instalacji wodnych i sanitarnych	100 tys.	100 tys.	100 tys.	100 tys.	100 tys.
8	Remonty instalacji elektrycznych i odgromowych	30 tys.	30 tys.	30 tys.	30 tys.	30 tys.
9	Remonty podłóg	15 tys.	20 tys.	20 tys.	30 tys.	30 tys.
10	Remonty pieców i trzonów kuchennych	10 tys.	10 tys.	15 tys.	15 tys.	15 tys.
Razem		475 tys.	480 tys.	445 tys.	465 tys.	445 tys.

2. Wydatki na potrzeby remontowe określone w tabeli nr 6 są wartościami szacunkowymi i w zależności od różnych czynników, w tym od sytuacji finansowej gminy, mogą ulec zmianie.

3. W ramach planów remontowych konieczne jest zabezpieczenie środków finansowych na remonty lokali odzyskanych w wyniku eksmisji, śmierci lub wyprowadzenia się najemcy. 100% odzyskiwanych lokali wymaga przynajmniej częściowego remontu w zakresie wymiany podłóg, malowania ścian, wymiany instalacji hydraulicznej i elektrycznej.

4. Potrzeby remontowe budynków i lokali wynikają z konieczności:

- 1) utrzymania stanu technicznego na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia,
- 2) utrzymania wymaganego stanu estetycznego budynku a w przypadku wpisania budynku do rejestru zabytków – zachowania jego wartości podlegających ochronie konserwatorskiej.

5. Znajomość stanu technicznego zasobu wyznacza wielkość potrzeb i pozwala na racjonalne planowanie remontów oraz prawidłowe zarządzanie zasobem.

6. Oceny stanu technicznego budynków sporządzane będą w oparciu o obowiązujące przepisy prawa w tym zakresie.

7. W oparciu o dokonane przeglądy stanu technicznego budynków, na każdy rok kalendarzowy określone będą szczegółowo potrzeby remontowe nieruchomości stanowiących własność gminy Starachowice, tak aby środki finansowe niezbędne do realizacji mogły zostać zabezpieczone w budżecie gminy na kolejny rok.

8. Projekty rocznych planów inwestycji i bieżących remontów budynków i lokali opracowuje Referat Działalności Gospodarczej i Zasobów Lokalowych Urzędu Miejskiego w Starachowicach.

9. Miasto dążyć będzie do poprawy efektywności energetycznej gminnego zasobu lokalowego poprzez likwidację ogrzewania na paliwo stałe (piecowego, etażowego węglowego) na rzecz ogrzewania z sieci miejskiej, gazowego bądź elektrycznego.

10. Gmina Starachowice partycypuje w remontach nieruchomości stanowiących współwłasność, w zakresie określonym uchwałami wspólnot mieszkaniowych, do wysokości posiadanych udziałów.

11. Należy dążyć do tego by zminimalizować okres przekazywania odzyskanych lokali nowym najemcom. W tym celu jak również w celu ograniczenia środków finansowych przeznaczonych na remonty pustostanów, część odzyskiwanych wolnych lokali planuje się przeznaczać do remontu na koszt własny przyszłego najemcy bądź z zastrzeżeniem partycypacji w tych kosztach przyszłego najemcy.

TABELA NR 7. Pustostany w zasobie oraz nakłady niezbędne na ich remont (stan na dzień 31.12.2024)

Ilość zinwentaryzowanych pustostanów wymagających remontu ze środków budżetu gminy na dzień 31.12.2023 r.	7
---	---

Średni koszt remontu 1 pustostanu (w zakresie doprowadzenia lokalu do użytkowania, w tym spełnienie norm wymaganych przez komornika w procedurze eksmisyjnej)	16.500,00 zł
Łączny szacunkowy koszt remontów na dzień 31.12.2023 r.	115.500,00 zł

Rozdział 3.

Sprzedaż lokali mieszkalnych w kolejnych latach

§ 6. Polityka sprzedaży lokali mieszkalnych na rzecz najemców

1. Deficyt mieszkań komunalnych ma istotny wpływ na prowadzoną przez gminę politykę sprzedaży lokali na rzecz najemców. Żaden akt prawny nie nakazuje prywatyzacji zasobu, a wręcz przeciwnie ustawa o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego nakłada na gminę obowiązki w zakresie zaspakajania potrzeb mieszkaniowych gospodarstw o niskich dochodach.

2. Lokale, których zasiedlanie lub dalsze utrzymywanie przez gminę jest nieracjonalne z punktu widzenia gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Starachowice, mogą być sprzedawane w drodze przetargu.

3. Gmina może realizować sprzedaż mieszkań w budynkach wspólnot mieszkaniowych, w których większościowy udział stanowią udziały pozostałych właścicieli, o ile najemcy będą zainteresowani ich wykupem.

4. W przypadku pozostania w budynkach od 1 do 3 lokali mieszkalnych będących własnością gminy, gmina może skorzystać z ustawowego prawa wypowiedzenia umowy najmu i zapewnienia najemcom innego lokalu zamiennego w przypadku nieprzyjęcia przez najemcę złożonej oferty nabycia lokalu, o ile najemca wyrazi chęć zamieszkania w lokalu zamiennym. Zwolnione lokale mogą zostać sprzedane w drodze przetargu.

5. Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach:

- 1) 2024 – 1 lokal,
- 2) 2025 – 1 lokal,
- 3) 2026 – 0 lokali,
- 4) 2027 – 0 lokali,
- 5) 2028 – 0 lokali.

6. W celu zabezpieczenia niezbędnego zasobu mieszkaniowego gminy koniecznego do realizacji zadań z zakresu zaspakajania potrzeb mieszkaniowych, zasadne jest posiadanie niezbywalnego zasobu mieszkaniowego. Sprzedaży na rzecz najemców nie będą podlegały:

- 1) wynajmowane na czas określony,
- 2) położone w budynkach o złym stanie technicznym,
- 3) położone w budynkach stanowiących 100% własności Miasta.

Rozdział 4.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 7. Zasady polityki czynszowej

1. Polityka czynszowa Miasta zmierzać będzie w kierunku ustalania stawek czynszu na poziomie pozwalającym na pokrycie w stopniu maksymalnie możliwym kosztów utrzymania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy. Uwzględnić należy fakt, że wpływy z opłat czynszowych nigdy nie zbilansują wydatków związanych z utrzymaniem zasobu. Mają na to wpływ stawki czynszu najmu lokali socjalnych i pomieszczeń tymczasowych oraz zaległości we wnoszeniu opłat za wynajem lokali powstające na skutek uchylania się od tego obowiązku przez znaczną grupę osób.

2. Przy ustalaniu stawki czynszu przyjmuje się zasadę określenia maksymalnej stawki czynszu za 1m² powierzchni użytkowej lokalu.

3. Stawki czynszu najmu 1m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych stanowiących zasób mieszkaniowy gminy Starachowice ustalone są zarządzeniem Prezydenta Miasta Starachowice.

4. Stawka czynszu za 1m² powierzchni użytkowej lokalu ustalana jest na podstawie maksymalnych stawek czynszu z uwzględnieniem następujących czynników obniżających wartość użytkową lokali, przewidzianych ze względu na:

- 1) położenie budynku,
- 2) położenie lokalu w budynku,
- 3) wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacyjne oraz układu funkcjonalnego lokalu,
- 4) ogólny stan techniczny budynku.

5. Wysokość czynszu za lokal, w tym socjalny i pomieszczenie tymczasowe, jest iloczynem ustalonej stawki czynszowej i powierzchni użytkowej.

TABELA NR 8. Tabela stawek czynszowych obowiązujących od 23.03.2022 r.

Wyposażenie lokali mieszkalnych w instalacje	Baza		Czynniki obniżające stawkę czynszu		
	%	zł/m ²	Budynki kamienne, niestermomodernizowane - 5%	Lokale ze ślepą kuchnią - 5%	Lokale na parterze, ostatnim piętrze - 5%
Wodno-kanalizacyjna, łazienka, wc, centralnie ciepła woda, centralne ogrzewanie, gaz przewodowy lub kuchenka elektryczna/indukcyjna	180	5,94	-	5,64	5,64
Wodno-kanalizacyjna, łazienka, wc, centralne ogrzewanie lub gaz przewodowy	160	5,28	-	5,02	5,02
Wodno-kanalizacyjna, wc, centralne ogrzewanie z pieca grzewczego	140	4,62	-	4,39	4,39
Wodno-kanalizacyjna, łazienka, wc	120	3,96	3,76	3,76	3,76
Wodnokanalizacyjna	100	3,30	3,14	3,14	3,14
Wodociągowa	90	2,97	2,82	-	2,82
Bez instalacji	80	2,64	2,51	-	2,51
Lokale socjalne		1,24			

6. Obmiaru powierzchni użytkowej lokalu dokonuje się zgodnie z art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego.

7. Zakłada się możliwość corocznego podwyższania maksymalnych stawek czynszu, przy czym w okresie obowiązywania programu nie przewiduje się osiągnięcia stawki czynszu na poziomie 3% wartości odtworzeniowej.

§ 8. Warunki obniżenia czynszu

1. Ustalając zasady polityki czynszowej obejmuje się ochroną ubogich lokatorów zasobu mieszkaniowego gminy poprzez zastosowanie obniżek czynszu.

2. O obniżkę czynszu mogą ubiegać się osoby, które:

- 1) zawarły umowę najmu na czas nieoznaczony,
- 2) nie pobierają dodatku mieszkaniowego,
- 3) spełniają kryteria dochodowe uprawniające do obniżki czynszu, określone w § 15, ust. 2 i 3 uchwały nr XIII/10/2023 Rady Miejskiej w Starachowicach z dnia 15 grudnia 2023 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Starachowice.

3. Czynsz najmu lokalu mieszkalnego może być obniżony maksymalnie do poziomu czynszu ustalonego dla lokali socjalnych.

Rozdział 5.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach i przewidywane nakłady na utrzymanie zasobu

§ 9. Finansowanie i wydatki na gospodarkę mieszkaniową

1. Podstawowym źródłem finansowania zadań związanych z gospodarką mieszkaniową w latach 2024-2028 będą:

1) środki wewnętrzne:

- a. środki pochodzące z budżetu gminy,
- b. przychody z tytułu czynszu najmu za zajmowane lokale komunalne,
- c. przychody z tytułu czynszu najmu za zajmowane lokale użytkowe;

2) środki zewnętrzne wspierające sferę mieszkaniową:

- a. dotacje z budżetu państwa na budowę lokali z umową najmu socjalnego,
- b. preferencyjne kredyty przewidziane dla mieszkalnictwa w ustawach realizujących politykę mieszkaniową państwa,
- c. kredyty i pożyczki długoterminowe,
- d. dopłaty z Banku Gospodarstwa Krajowego.

2. Wydatki na gospodarkę mieszkaniową obejmują w szczególności:

1) Koszty bieżącej eksploatacji, w tym:

- a. koszty utrzymania budynków w należytym stanie sanitarno-porządkowym i ich otoczenia,
- b. koszty utrzymania terenów zielonych,
- c. koszty utrzymania posesji w okresie zimowym,
- d. koszty wymaganych przepisami prawa przeglądów technicznych budynków, instalacji i lokali,
- e. koszty konserwacji, usuwania awarii urządzeń wyposażenia technicznego,
- f. koszty remontów bieżących budynków, lokali, pomieszczeń wspólnego użytku i urządzeń technicznych,
- g. koszty naprawy przyłączy sieciowych,
- h. koszty zabezpieczenia budynków w przypadku wystąpienia zdarzeń losowych i klęsk żywiołowych,
- i. koszty ubezpieczenia nieruchomości,
- j. koszty dezynfekcji i deratyzacji.

2) Koszty remontów i modernizacji lokali i budynków.

3) Koszty rozbiórek budynków.

4) Koszty wynagrodzenia zarządców.

5) Koszty zaliczek na poczet kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej zgodnie z udziałami gminy we Wspólnotach mieszkaniowych.

6) Zaliczki na fundusz remontowy.

7) Koszty związane z pokryciem zaległości czynszowych lub wpłaty zaliczek na poczet zabezpieczenia płynności w związku z występującymi zaległościami czynszowymi na zasobach komunalnych.

8) Odszkodowania za niedostarczenie przez gminę lokalu zgodnie z prawomocnymi wyrokami sądowymi.

9) Koszty postępowania sądowego i egzekucyjnego dotyczące należności z tytułu zaległości czynszowych.

10) Zasądzone lecz nieściągalne należności czynszowe na zasobie mieszkaniowym (umorzone postępowania egzekucyjne).

11) Koszty budowy mieszkań wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

3. 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 przedstawia poniższa tabela:

TABELA NR 9. Tabela kosztów

Rok	Bieżąca eksploatacja	Koszty remontów i modernizacji	Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi
2024	3228250,00	1895600,00	404400,00
2025	3551075,00	1857688,00	444840,00
2026	3906182,50	1820534,24	489324,00
2027	4296800,75	1784123,56	538256,40
2028	4726480,83	1748441,08	592082,04

W kosztach wykazanych w powyższej tabeli uwzględniono coroczny wskaźnik inflacji na poziomie 10%. W przypadku kosztów remontów i modernizacji uwzględniono spadek w skali 2% rocznie z uwagi na wykorzystanie dofinansowania z BGK na termomodernizację poszczególnych budynków i przewidywany tym samym spadek potrzeb remontowych w kolejnych latach w budynkach stanowiących 100% własności gminy.

4. W związku z tym, że faktyczne wpływy z czynszu najmu lokali komunalnych jak i użytkowych, z uwagi na występujące zaległości nie zapewniają pełnego finansowania wszystkich wydatków związanych z gospodarowaniem zasobami mieszkaniowymi, konieczne jest dofinansowanie tej działalności z budżetu miasta w wysokości ponad 1.000.000,00 zł rocznie (różnica między wpływami a realizacją faktycznych wydatków). Zasadnym jest zatem sukcesywne podnoszenie opłat czynszowych, tak by w miarę możliwości mogły one jak najbardziej zminimalizować koszty utrzymania gminnego zasobu mieszkaniowego.

§ 10. Wydatki inwestycyjne

1. Wysokość wydatków inwestycyjnych na gospodarkę mieszkaniową zależec będzie głównie od środków zabezpieczonych w budżecie gminy oraz pozyskanych środków zewnętrznych.

2. Wydatki inwestycyjne związane z pozyskiwaniem lokali do mieszkaniowego zasobu poprzez:

- 1) nabywanie budynków i ich adaptacja na lokale mieszkalne,
- 2) budowę lokali socjalnych.

3. Na lata 2024-2025 zaplanowane zostały prace związane z przygotowaniem dokumentacji technicznej budynków: Robotnicza 4, Robotnicza 1. W tym czasie planuje się ponadto rozpoczęcie prac termomodernizacyjnych w budynkach przy ul. Robotnicza 2, 10 i 14 oraz Hutnicza 8. Dodatkowo wybudowane zostaną dwa nowe budynki przy ul. Widok 3 i Widok 14, które nadbudowane zostaną na fundamentach dawnych komórek lokatorskich.

4. Koszty inwestycyjne w poszczególnych latach:

- 1) 2024 r. – 3.330.000,00 zł
- 2) 2025 r. – 3.330.000,00 zł
- 3) 2026 r. – 1.300.000,00 zł
- 4) 2027 r. – 0,00 zł
- 5) 2028 r. – 0,00 zł

5. Wydatki inwestycyjne związane z modernizacją istniejącego zasobu mieszkaniowego przeznaczone będą głównie na: wymianie połąci dachowej szczególnie w przypadkach gdy pokrycie jest z eternitu, modernizację systemów grzewczych, modernizację lokali mieszkalnych, budowę przyłączy kanalizacyjnych, modernizację elewacji budynków i wzmocnienie balkonów, modernizację opomiarowania zużycia wody, zagospodarowanie terenów wokół budynków.

Rozdział 6.

Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy

§ 11. 1. W celu racjonalnego gospodarowania gminnym zasobem mieszkaniowym będą podejmowane działania polegające na:

- 1) kontynuowaniu działań zmierzających do zwiększenia skuteczności ściągalności opłat czynszowych i powstrzymanie procesu narastania zaległości czynszowych poprzez:
 - a. windykację należności między innymi poprzez: kierowanie do dłużników monitów i wezwań do dobrowolnej spłaty długu oraz bezpośrednie i telefoniczne kontakty w sprawie spłaty zadłużenia, kierowanie spraw na drogę sądową i egzekucji w sytuacji, gdy działania z zakresu windykacji wstępnej nie przynoszą efektów,
 - b. udzielanie dłużnikom pomocy, w granicach określonych przepisami prawa, w tym prawa miejscowego, poprzez rozkładanie należności na raty czy odroczenia terminu zapłaty należności,
 - c. kontynuowanie możliwości odpracowania należności czynszowych;
- 2) podejmowaniu działań mających na celu ustalenie prawidłowego wykorzystania przez lokatorów zajmowanych lokali między innymi poprzez: wizje w terenie, wywiady środowiskowe, oświadczenia o zamieszkiwaniu w lokalu, monitorowanie zamieszkiwania najemców, ustalanie posiadania przez najemcę tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego a w przypadku stwierdzenia nieprawidłowości podejmowanie działań przewidzianych prawem;
- 3) regulowaniu tytułów prawnych (po zgonach, wyprowadzeniu się najemców, po spłacie zaległości czynszowych);
- 4) podejmowaniu działań zmierzających do wykonania remontu lokali na koszt i we własnym zakresie przez przyszłego najemcę.

2. W przypadku osób, którym sąd orzekł nakaz eksmisji z uprawnieniami do lokalu socjalnego dopuszcza się możliwość realizacji wyroku poprzez dokonanie zmiany statusu lokalu mieszkalnego na lokal socjalny. Niniejsza zmiana uzależniona jest od stanu technicznego budynku. Przekwalifikowanie lokalu mieszkalnego na socjalny nie jest możliwe w przypadku mieszkań zlokalizowanych w blokach.

3. Zamiana lokali z urzędu musi uwzględniać zasadę racjonalnego gospodarowania zasobem i jest możliwa wyłącznie w sytuacjach związanych ze stanem zdrowia najemcy lub nieproporcjonalnie małego metrażu względem osób w rodzinie (np. w wyniku urodzeń dzieci).

4. Normatywna powierzchnia lokalu, z zastrzeżeniem ust. 5, nie może przekraczać:

- a. 30 m² dla 2 osób,
- b. 40 m² dla 3 osób,
- c. 50 m² dla 4 osób,

5. Normatywną powierzchnię lokalu powiększa się o 15 m² jeżeli zamieszkuje w nim osoba niepełnosprawna poruszająca się na wózku lub osoba niepełnosprawna, której niepełnosprawność wymaga zamieszkiwania w oddzielnym pokoju. O wymogu zamieszkiwania w oddzielnym pokoju orzekają zespoły ds. orzekania o niepełnosprawności, o których mowa w ustawie z dnia 27 sierpnia 1997 r. o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnianiu osób niepełnosprawnych.

6. Wspieranie działań z zakresu pomocy społecznej poprzez przeznaczenie lokali mieszkalnych na realizację zadań z zakresu pomocy społecznej i ustawy o wspieraniu rodziny i pieczy zastępczej.