

UCHWAŁA NR XXII/155/2008  
Rady Miejskiej w Kazimierzy Wielkiej  
z dnia 17 kwietnia 2008 roku.

w sprawie wieloletniego programu  
gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.), art. 4, 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 (tj. Dz. U. z 2005 r., Nr 31, poz. 266, z późn. zm.) oraz art. 13 pkt 2 ustawy z dnia 20 lipca 2000 r. o ogłaszaniu aktów normatywnych i niektórych innych aktów prawnych (Dz. U. z 2007 r. Nr 68, poz. 449,) uchwała, co następuje:

§ 1.

Uchwała się „Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Kazimierza Wielka w latach 2008 – 2012” stanowiący załącznik do uchwały.

§ 2.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy.

§ 3.

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

Przewodniczący  
Rady Miejskiej



Krzysztof Magnes

## **Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Kazimierza Wielka w latach 2008-2012**

### **I. Wstęp**

Stosownie do zapisów ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2001 r., Nr 142 poz. 1591 z późniejszymi zmianami) oraz ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tj. Dz. U. z 2005 r. Nr 31 poz. 266, z późniejszymi zmianami) określonej w dalszej części jako ustawa o ochronie praw lokatorów, zaspokajanie zbiorowych potrzeb wspólnoty należy do zadań własnych gminy.

Gmina wykonuje swoje zadania w zakresie tworzenia warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wykorzystując mieszkaniowy zasób gminy.

Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Kazimierza Wielka zawiera prognozy działań Gminy w latach 2008-2012 zmierzających do poprawy stanu technicznego i standardu zasobu mieszkaniowego.

Program obejmuje również kierunki działań Gminy podejmowane w zakresie tworzenia warunków dla zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej.

### **Mieszkaniowy zasób Gminy Kazimierza Wielka, jego wielkość oraz struktura własności według stanu na dzień 31.12.2007 r.**

Stosownie do przepisu ustawy o ochronie praw lokatorów w skład zasobu mieszkaniowego wchodzi lokala stanowiące własność gminy albo gminnych osób prawnych lub spółek handlowych utworzonych z udziałem gminy, z wyjątkiem towarzystw budownictwa społecznego, a także lokale pozostające w posiadaniu samoistnym tych podmiotów.

Mieszkaniowy zasób Gminy Kazimierza Wielka tworzą lokale mieszkalne położone w budynkach stanowiących w całości własność Gminy oraz lokale mieszkalne położone w budynkach stanowiących współwłasność Gminy i osób fizycznych.

W poniższej tabeli przedstawiono stan zasobu mieszkaniowego Gminy Kazimierza Wielka na dzień 31.12.2007 r.

Ilość budynków	Ilość mieszkań
22	136

## Ocena stanu technicznego budynków mieszkalnych z podziałem na poszczególnych administratorów zasobów.

Budynki i lokale mieszkalne administrowane przez Zakład Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Kazimierzy Wielkiej stanowiące własność Gminy Kazimierza Wielka oraz współwłasność Wspólnot Mieszkaniowych.

Ilość budynków	Ilość mieszkań	Ocena stanu technicznego mieszkań		
		zły	średni	dobry
15	124	2	122	-

Mieszkaniowy zasób Gminy Kazimierza Wielka administrowany przez Zakład Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Kazimierzy Wielkiej tworzą lokale mieszkalne położone w budynkach stanowiących:

- własność gminy w 100% - 5 budynek – 12 lokale mieszkalne
- współwłasność gminy – 10 budynków – 220 lokali mieszkalnych w tym:
  - 111 lokali stanowiących własność Gminy,
  - 109 lokale stanowiące własność osób fizycznych.

Potrzeby remontowe określone na podstawie stanu technicznego budynków realizowane będą w ramach środków przeznaczonych na utrzymanie mieszkaniowego zasobu w kolejnych latach 2008-2012.

Źródłem środków finansowych na utrzymanie i poprawę stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy są przychody z czynszów za lokale mieszkalne i użytkowe.

Budynki i lokale mieszkalne administrowane przez Zespół Obsługi Ekonomiczno Administracyjnej Publicznych Szkół i Placówek w Kazimierzy Wielkiej

Ilość budynków	Ilość mieszkań	Ocena stanu technicznego mieszkań		
		Zły*	Średni**	Dobry***
7	12	-	12	-

Źródłem środków finansowych na utrzymanie i poprawę stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy będącego w administracji Zespołu Obsługi Ekonomiczno Administracyjnej Publicznych Szkół i Placówek w Kazimierzy Wielkiej są przychody z czynszów za lokale mieszkalne.

## II. Analiza potrzeb remontowych i modernizacyjnych wynikających ze stanu technicznego budynków i lokali.

Ogólny stan techniczny mieszkaniowego zasobu Gminy Kazimierza Wielka winien ulegać systematycznej poprawie w miarę dostosowywania stawek czynszu do poziom odzwierciedlającego rzeczywiste nakłady na utrzymanie budynków.

Mając na uwadze bezpieczeństwo użytkowników lokali mieszkalnych jednostki zarządzające nieruchomościami kierują się priorytetami wynikającymi z okresowych przeglądów technicznych, ekspertyz oraz protokołów pokontrolnych i nakazów instytucji zewnętrznych.

Potrzeby remontowe określone na podstawie stanu technicznego budynków realizowane będą w ramach środków przeznaczonych na utrzymanie mieszkaniowego zasobu w kolejnych latach.

#### Założenie standardów jakim powinien odpowiadać mieszkaniowy zasób Gminy Kazimierza Wielka.

Okresowe przeglądy w zakresie wymaganym przez prawo budowlane i inne przepisy dotyczące bezpieczeństwa użytkowania lokali, dokonywane przez administratorów zasobu nie są wystarczające do określenia aktualnego standardu budynku mieszkalnego, gdyż polegają one na ocenie tylko niektórych elementów budynku.

Prawidłowe zbilansowanie potrzeb remontowo-modernizacyjnych wymaga ustanowienia standardów docelowych, które będzie można osiągnąć na przestrzeni lat.

#### Zakładany standard budynku:

1. elementy konstrukcji budynku bez zastrzeżeń,
2. sprawna instalacja odgromowa, badania kontrolne co 3 lata,
3. sprawna instalacja elektryczna przystosowana do aktualnych zwiększonych obciążeń sprzętem gospodarstwa domowego,
4. sprawne przewody dymowe, spalinowe, wentylacyjne – badania kontrolne – co 1 rok,
5. malowanie klatki schodowej wraz z oknami i drzwiami, nie rzadziej niż co 7 lat,
6. kompletne i zakonserwowane obróbki blacharskie i elementy odwodnienia dachów,
7. sprawne zamki w drzwiach wejściowych.

#### Zakładany standard lokalu mieszkalnego:

1. sprawna wentylacja w kuchni i w łazience,
2. sprawna stolarka okienna i drzwiowa,
3. sprawna instalacja elektryczna,
4. sprawne i odpowiednie do kubatury lokalu źródła ciepła,
5. wyposażenie lokalu w instalację centralnego ogrzewania.

### **III. Prognoza dotycząca wielkości zasobu mieszkaniowego Gminy Kazimierza Wielka w poszczególnych latach z uwzględnieniem lokali socjalnych i pozostałych lokali mieszkalnych.**

Z uwagi na zastój w budownictwie komunalnym z braku odpowiednich terenów i środków finansowych, gmina może jedynie dysponować lokalami z tzw. odzysku. Z chwilą wejścia w życie przepisów umożliwiających nabywanie zajmowanych przez najemców lokali na własność, to od tej pory gmina nie posiada mieszkań w celu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych mieszkańców gminy znajdujących się w trudnych warunkach mieszkaniowo-finansowych.

Prawdopodobieństwo odzyskania i ponownie wykorzystanie lokali mieszkalnych, których umowy najmu zawarte są na czas nie oznaczony, przy obowiązujących rozwiązaniach prawnych, jest niewielkie.

W odniesieniu do lokali mieszkalnych wynajętych na czas nie oznaczony, postanawia się kontynuować proces prywatyzacji umożliwiając najemcom nabywanie zajmowanych przez nich lokali na własność, pomniejszając tym samym ponoszone przez Gminę koszty utrzymania tej części zasobu mieszkaniowego.

W ramach posiadanego zasobu mieszkaniowego Gmina nie wydzieliła dotychczas odrębnego zasobu lokali socjalnych. W budynkach stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy, według stanu na dzień 31.12.2007 r., Gmina posiada jeden lokal mieszkalny z przeznaczeniem na cele socjalne w miejscowości Dalechowice 86 o powierzchni użytkowej – 41,21 m<sup>2</sup>.

W latach 2008-2012 zapotrzebowanie na lokale socjalne wynikać będzie z tytułu wydawanych w poszczególnych latach orzeczeń sądowych o uprawnieniu do lokalu socjalnego, z tytułu wystąpienia klęski żywiołowej, katastrofy lub pożaru, jak również zabezpieczenia pomieszczeń tymczasowych na wniosek komornika.

W związku z powyższym uzasadnione jest przeznaczenie budynku po b. szkole podstawowej w Donatkowicach na w/w cele.

W przypadku nie wywiązywania się przez Gminę z obowiązków zapewnienia lokali socjalnych nałożonych przez ustawodawcę, Gmina narażona zostanie na roszczenia odszkodowawcze.

W polityce gospodarowania swoim zasobem mieszkaniowym Gmina musi również uwzględniać konieczność wykorzystania jego części na lokale zamienne, a także zaspokajając potrzeby mieszkaniowe gospodarstw domowych mających nie zaspokojone potrzeby mieszkaniowe i osiągających dochody na poziomie uniemożliwiającym rozwiązanie problemu mieszkaniowego we własnym zakresie.

Pozbycie się w znacznej części lokali stanowiących udział Gminy w nieruchomościach wspólnot mieszkaniowych pozwoli Gminie na zwiększenie środków finansowych na tworzenie nowych zasobów mieszkaniowych poprzez wykorzystanie budynków wymagających dużych nakładów finansowych w celu przekształcenia ich w lokale mieszkalne, lokale socjalne oraz lokale zamienne.

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

Celem sprzedaży lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Kazimierza Wielka jest:

- racjonalne gospodarowanie mieszkaniowym zasobem Gminy Kazimierza Wielka,
- szeroka prywatyzacja zasobu mieszkaniowego,
- pozyskiwanie środków na rzecz mieszkalnictwa.

Sprzedaż lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Kazimierza Wielka odbywać się będzie na zasadach określonych uchwałami Rady Miejskiej oraz zgodnie z właściwymi przepisami. Pierwszeństwo w nabywaniu lokali mieszkalnych przeznaczonych do sprzedaży, przysługuje najemcom lokali, z którymi umowy najmu zawarte zostały na czas nieoznaczony – sprzedaż następuje w takim przypadku w trybie bezprzetargowym i odbywa się na preferencyjnych zasadach. Należy dążyć do sprzedaży lokali gminnych w budynkach wchodzących w skład wspólnot mieszkaniowych.

#### Plan sprzedaży lokali

Budynek, z lokalami stanowiącymi przedmiot odrębnej własności tworzy wspólnotę mieszkaniową. Zasady zarządzania budynkami wspólnot mieszkaniowych określają właściciele lokali. Na terenie miasta utworzonych jest 10 Wspólnot Mieszkaniowych, w których gmina posiada swój udział. Praktyka wykazała, że znaczne rozproszenie udziałów Gminy we wspólnotach mieszkaniowych skutkuje zwiększeniem kosztów utrzymania mieszkaniowego zasobu.

Podejmowanie działań polegających na wyprowadzaniu własności Gminy z budynków wspólnot mieszkaniowych pozwoli między innymi na zmniejszenie kosztów utrzymania mieszkaniowego zasobu Gminy.

Ze względu na duże nakłady finansowe, w 2008 r. podjęte zostaną działania w celu sprzedaży znacznej ilości lokali mieszkalnych, stanowiących udział gminy we wspólnotach mieszkaniowych.

lp.	Wyszczególnienie	2008	2009	2010	2011	2012
1.	Ilość lokali planowanych do sprzedaży w kolejnych latach	90	7	5	5	4

#### V. Zasady polityki czynszowej.

Na samorządy lokalne spadł główny ciężar odpowiedzialności za przygotowanie, realizację strategii i kierunku zmian oraz rozwiązań szczegółowych w zakresie gminnej polityki czynszowej.

Stawki czynszu w lokalach wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz stanowiących własność Skarbu Państwa lub państwowych osób prawnych ustalane będą każdorazowo zarządzeniem Burmistrza Miasta i Gminy

Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2008 - 2012 będą:

- czynsze z lokali mieszkalnych,
- środki finansowe z budżetu Gminy.

Obecnie stawki czynszu w lokalach mieszkalnych stanowiących własność Gminy Kazimierza Wielka kształtują się na poziomie bardzo niskiej stawki czynszu (aktualnie 1,27 zł/m<sup>2</sup> miesięcznie – 15,24 zł/m<sup>2</sup> rocznie w mieście i 0,98 zł/m<sup>2</sup> miesięcznie – 11,76 zł/m<sup>2</sup> rocznie na terenie sołectw tj. w przedziale do 1 % wartości odtworzeniowej 1m<sup>2</sup> p.u. lokalu).

Przy ustalaniu stawek czynszu za lokale mieszkalne Gmina uwzględniła czynniki podwyższające i obniżające ich wartość użytkową, a w szczególności :

- położenie budynku,
- wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stan.

Koszty utrzymania mieszkaniowego zasobu Gminy powinny być bilansowane wpływami z czynszów.

Sukcesywne podnoszenie przez Gminę stawek czynszowych spowoduje, że koszty eksploatacji i część kosztów bieżących remontów będą pokrywane z wpływów czynszowych.

#### Zasady ustalania stawek czynszu dla mieszkaniowego zasobu Gminy Kazimierza Wielka:

1. Czynsz obejmuje podatek od nieruchomości, koszty administrowania, koszty konserwacji, koszty utrzymania technicznego budynku, koszty utrzymania zieleni oraz koszty utrzymania wszystkich pomieszczeń wspólnego użytkowania.
2. Stawkę czynszu za lokal socjalny i pomieszczenie tymczasowe ustala się w wysokości nie przekraczającej połowy stawki najniższej czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.

#### VI. Administrowanie lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Kazimierza Wielka.

1. Jednym z Administratorów mieszkaniowym zasobem Gminy jest Zakład Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Kazimierzy Wielkiej. Gmina natomiast sprawuje nadzór nad ich jakością, nie zajmując się bezpośrednim świadczeniem tych usług.

Zakład Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Kazimierzy Wielkiej podlega Radzie Miejskiej w Kazimierzy Wielkiej, która za pośrednictwem Komisji Rewizyjnej sprawuje nadzór merytoryczny nad jego działalnością.

Decyzje w sprawach m.in. własności, inwestycji, finansowania i dysponowania zasobem mieszkaniowym pozostają w kompetencji Burmistrza Miasta i Gminy.

Gmina wykonuje uprawnienia właścicielskie w zakresie wskazania osób, z którymi Zakład Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Kazimierzy Wielkiej zawiera umowy najmu lokali mieszkalnych.

2. Drugim z Administratorów mieszkaniowym zasobem Gminy jest Zespół Obsługi Ekonomiczno Administracyjnej Publicznych Szkół i Placówek w Kazimierzy Wielkiej.

Zespół administruje przede wszystkim lokalami „Dom Nauczyciela” przy szkołach podstawowych. Zespół sprawuje nadzór nad ich jakością, oraz zajmuje się bezpośrednim świadczeniem usług w zakresie utrzymania zasobów mieszkaniowych.

## **VII. Administrowanie budynkami wchodzącymi w skład Wspólnot Mieszkaniowych, w których Gmina jest współwłaścicielem.**

Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity: Dz. U. z 2000 r. Nr 46 poz. 543 z późn.zm.) określa ramy gospodarowania zasobem Skarbu Państwa i zobowiązuje do wyboru zarządcy nieruchomości stanowiących zasób Skarbu Państwa w trybie ustawy z dnia 10 czerwca 1994 r. o zamówieniach publicznych (tekst jednolity: Dz. U. z 1994 r. Nr 76 poz. 344 z późn. zm.).

Przytoczone wyżej regulacje prawne wymagają profesjonalnej wiedzy i odpowiedniej struktury organizacyjnej w zarządzaniu nieruchomościami.

Zakład Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Kazimierzy Wielkiej posiada kompetencję do zarządzania nieruchomościami o tak różnorodnych stanach prawnych.

Gmina może współdecydować o wyborze zarządu lub zarządcy na takich samych prawach jak właściciele lokali wyodrębnionych.

Gmina zobowiązana jest do kontroli wydatkowania środków budżetowych we wspólnotach mieszkaniowych.

## **VIII. Remonty i modernizacje budynków mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy.**

Potrzeby remontowe nieruchomości wspólnot mieszkaniowych ustalane przez Zakład Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Kazimierzy Wielkiej na podstawie stanu technicznego budynków w oparciu o wyniki przeglądów technicznych, natomiast remonty wykonywane są zgodnie z podjętymi uchwałami poszczególnych wspólnot mieszkaniowych w zależności od zgromadzonych środków finansowych

Własność	Ilość budynków	Ilość mieszkań	Ocena stanu technicznego budynków		
			Zły*	Średni**	Dobry***
Wspólnoty Mieszkaniowe	10	220	-	7	3

Potrzeby finansowe obciążające Gminę Kazimierza Wielka na koniec 2007 r. stanowiły ok. 56% całości kosztów remontowych wspólnot mieszkaniowych.

Potrzeby technicznego utrzymania budynków na poziomie zapewniającym prawidłowe ich funkcjonowanie i zabezpieczającym przed pogarszaniem ich stanu technicznego, wymagają dużych nakładów finansowych. Niedobory środków finansowych przeznaczanych na remonty budynków mieszkalnych w poprzednich latach pokrywane były m.in. z wpływów czynszów za lokale użytkowe.

- 
- \* zły stan – istnieje pilna potrzeba wykonania remontu (wymiany), co najmniej jednego z elementów budynku np. konstrukcji pokrycia dachowego, ocieplenia, remont balkonów, instalacji.
- \*\* średni stan - istnieje w czasie (do 5 lat) potrzeba dokonania remontu (wymiany), co najmniej jednego elementu z budynków.
- \*\*\* dobry stan - nie zachodzi potrzeba remontu budynku do następnego przeglądu technicznego.