



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA ŚWIĘTOKRZYSKIEGO

Kielce, dnia 1 marca 2017 r.

Poz. 834

### UCHWAŁA NR XXVI/361/2017 RADY MIEJSKIEJ W BUSKU-ZDROJU

z dnia 23 lutego 2017 r.

#### w sprawie uchwalenia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem gminy Busko-Zdrój na lata 2017 – 2021.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2016 r. poz. 446 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 (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 1610 ), Rada Miejska w Busku-Zdroju uchwała co następuje:

#### § 1. Postanowienia ogólne.

1. Uchwała się Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem gminy Busko-Zdrój na lata 2017 – 2021.

#### § 2. Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy.

1. W skład gminnego zasobu mieszkaniowego wchodzi 182 lokale mieszkalne, w tym 45 lokali które mogą być przedmiotem sprzedaży.

2. Gminny zasób mieszkaniowy tworzą lokale mieszkaniowe stanowiące własność gminy, zlokalizowane:

- w budynkach będących w 100% własnością gminy,
- w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem gminy.

3. Stan zasobów mieszkaniowych gminy Busko-Zdrój przedstawia poniższe zestawienie:

Lp.	Adres	Ilość lokali w budynku
1	Busko-Zdrój, ul. Bohaterów Warszawy 114	23
2	Busko-Zdrój, ul. Kościuszki 1	1
3	Busko-Zdrój, ul. Kościuszki 7	6
4	Busko-Zdrój, os. Legionów Polskich 1	1
5	Busko-Zdrój, os. Legionów Polskich 4	1
6	Busko-Zdrój, os. Legionów Polskich 7	2
7	Busko-Zdrój, ul. Sądowa 16	3
8	Busko-Zdrój, ul. Mickiewicza 20D	1
9	Busko-Zdrój, ul. Mickiewicza 20E	1
10	Busko-Zdrój, ul. Mickiewicza 10A	5
11	Busko-Zdrój, os. Świerczewskiego 1	8
12	Busko-Zdrój, os. Świerczewskiego 5	2
13	Busko-Zdrój, os. Świerczewskiego 7	9
14	Busko-Zdrój, os. Świerczewskiego 8	3
15	Busko-Zdrój, os. Świerczewskiego 9	1

16	Busko-Zdrój, ul. Boczna 6	7
17	Busko-Zdrój, ul. Boczna 7	3
18	Busko-Zdrój, Plac Zwycięstwa 26	2
19	Busko-Zdrój, ul. Różana 2	1
20	Busko-Zdrój, ul. Rehabilitacyjna 3	1
21	Busko-Zdrój, ul. Kolonia Górka 3	10
22	Busko-Zdrój, ul. Kolonia Górka 4	11
23	Busko-Zdrój, ul. Kolonia Górka 6	14
24	Busko-Zdrój, ul. Kolonia Górka 6A	12
25	Busko-Zdrój, ul. Kolonia Górka 7	11
26	Bronina 50	3
27	Kołaczkowice 17	1
28	Owczary ul. Długa 101	6
29	Młyny 93	8
30	Olganów 70	4
31	Kołaczkowice 12	4
32	Bilczów 94	5
33	Baranów 8	5
34	Szaniec 240	2
35	Radzanów 70	5

4. Stan zasobów mieszkaniowych gminy Busko-Zdrój wg form własności przedstawia poniższe zestawienie:

<b>Wyszczególnienie</b>	<b>Ilość lokali</b>
Liczba lokali mieszkalnych ogółem w tym:	182
Lokale mieszkalne w budynkach będących w 100% własnością gminy	137
Lokale mieszkalne w budynkach wspólnot mieszkaniowych.	45

5. Prognozowany stan wielkości mieszkaniowego zasobu gminy Busko-Zdrój przedstawia poniższe zestawienie:

<b>Wyszczególnienie</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>
Liczba lokali mieszkalnych na koniec roku	178	241	236	233	229

6. Prognozę wielkości zasobu mieszkaniowego oparto na następujących założeniach:

- coroczna sprzedaż lokali mieszkalnych na rzecz najemców,
- coroczna sprzedaż lokali mieszkalnych w drodze publicznych przetargów nieograniczonych,
- planowane działania inwestycyjne w zakresie adaptacji budynku przy ul. Bohaterów Warszawy (tzw. hotelowca) na cele mieszkaniowe.

7. Stan techniczny zasobu mieszkaniowego gminy jest pochodną ich struktury wiekowej i przedstawia się następująco:

- wybudowane w latach 1900-1950 – 11 budynków, w których znajduje się 95 lokali mieszkalnych,
- wybudowane w latach 1951-1975 – 22 budynki, w których znajduje się 78 lokali mieszkalnych,
- wybudowane po 1975 roku – 2 budynki, w których znajduje się 9 lokali mieszkalnych.

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

1. Obecny stan techniczny zasobu mieszkaniowego wskazuje na potrzebę znacznych nakładów finansowych.

2. W latach 2017-2021 prowadzone będą bieżące naprawy, remonty i modernizacje budynków mieszkalnych celem polepszenia ich stanu technicznego oraz warunków mieszkaniowych lokatorów. Decyzje w sprawie remontów oraz modernizacji budynków mieszkalnych będą podejmowane przez Burmistrza Miasta i Gminy w granicach środków określonych corocznie w budżecie gminy.

3. Jako priorytetowe uznaje się remonty budynków mieszkalnych stanowiące w pierwszej kolejności usuwanie stanów awaryjnych w budynkach zagrażających bezpieczeństwu mieszkańców oraz konstrukcji technicznej budynków, a w dalszej kolejności działań podnoszących standard zamieszkania.

4. Plan remontów na lata 2017-2021 przedstawia poniższe zestawienie:

Lp.	Wyszczególnienie	Jm.	Rok				
			2017	2018	2019	2020	2021
1	Wymiana stolarki okiennej i drzwiowej	szt.	10	20	30	15	10
2	Wymiana pieców na paliwo stałe	szt.	0	1	1	1	0
3	Wymiana instalacji c.o. i c.w.u.	szt.	1	5	25	20	10
4	Wymiana instalacji elektrycznej	szt.	1	3	0	3	0
5	Termomodernizacja, w tym: - docieplenie ścian, - docieplenie dachów, - docieplenie stropów, - wymiana drzwi zewnętrznych	szt.	1	2	6	6	0
6	Konserwacja pokrycia dachowego	szt.	1	2	2	2	2
7	Bieżąca konserwacja budynku	szt.	16	16	16	16	16

#### § 4. Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach.

1. Sprzedaż lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Busko-Zdrój odbywać się będzie na dotychczasowych zasadach, w oparciu o obowiązujące przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami.

2. Celem sprzedaży lokali mieszkalnych jest:

- pozyskiwanie środków na nowe budownictwo i inne cele inwestycyjne w posiadanych zasobach,
- racjonalne gospodarowanie mieszkaniowym zasobem gminy poprzez żądanie od nabywcy w przypadku zbycia lokalu - zwrotu udzielonej bonifikaty w przypadkach przewidzianych w ustawie o gospodarce nieruchomościami,
- przemyślana prywatyzacja zasobu mieszkaniowego.

3. Prywatyzacja zasobu polegać będzie na kontynuowaniu obecnej formy zbywania lokali tj. na możliwości wykupu lokali mieszkalnych przez ich najemców oraz sprzedaży wolnych lokali mieszkalnych w drodze przetargu.

4. Szacuje się, iż w okresie objętym wieloletnim programem gospodarowania zasobem mieszkaniowym gminy Busko-Zdrój sprzedaż dotyczyć może ok. 20 lokali mieszkalnych. Liczba ta została ustalona w oparciu o wyliczenie średniej liczby sprzedanych lokali mieszkalnych w okresie obowiązywania poprzedniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

5. Prognozuje się, że sprzedaż lokali mieszkalnych z zasobu gminy w latach obowiązywania programu będzie kształtowała się na następującym poziomie:

- 1) w roku 2017 - 4 lokale,
- 2) w roku 2018 - 5 lokali,
- 3) w roku 2019 - 3 lokale,
- 4) w roku 2020- 4 lokale,
- 5) w roku 2021 - 4 lokale.

6. Planuje się przeznaczenie środków uzyskanych ze sprzedaży lokali mieszkalnych, na remonty i modernizację lokali pozostających w gminnym zasobie mieszkaniowym.

## § 5. Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżenia czynszu.

1. Stan budynków oraz lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy wymaga stałych, znacznych nakładów finansowych. W celu poprawienia efektywności gospodarowania zasobem oraz dla zahamowania degradacji tego zasobu, Gmina będzie dążyć do takiego kształtowania stawek czynszowych, aby docelowo zapewnić samowystarczalność finansową gospodarki mieszkaniowej, przynajmniej w zakresie bieżącego utrzymania budynków. Do roku 2021 zakładany jest wzrost stawek czynszu do poziomu minimum 2% wartości odtworzeniowej 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego w zasobach już istniejących.

2. Bazową stawkę czynszu najmu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu za lokale mieszkalne oraz stawkę czynszu za lokale socjalne, ustala zarządzeniem Burmistrz Miasta i Gminy Busko-Zdrój w oparciu o zasady określone niniejszą uchwałą.

3. Zmiany stawek czynszu następować będą nie częściej niż jeden raz w roku.

4. Czynsz obejmuje: podatek od nieruchomości oraz koszty: administrowania, konserwacji, utrzymania technicznego budynku oraz wszystkich pomieszczeń wspólnego użytkowania

5. Najemca oprócz czynszu zobowiązany jest ponadto do uiszczania opłat związanych z eksploatacją mieszkania, a niezależnych od właściciela tj. opłat za dostawę energii elektrycznej, wody, gazu, energię cieplną, wywóz nieczystości stałych i płynnych.

6. Stawka czynszu za lokal socjalny wynosi 50% stawki bazowej, z uwzględnieniem obniżek i podwyżek wynikających ze standardu lokalu, jego położenia, wyposażenia w urządzenia techniczne i wysokości dochodu na jednego członka rodziny najemcy, w stosunku do najniższej emerytury.

7. Stawka czynszu za pomieszczenie tymczasowe jest równa stawce czynszu za lokal socjalny.

8. Stawka czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu z zasobu mieszkaniowego gminy obejmuje stawkę bazową podwyższoną o czynniki podwyższające lub obniżoną o czynniki obniżające wartość użytkową lokalu.

9. Czynniki podwyższającymi wartość użytkową lokali, powodującymi podwyższenie stawki czynszu są:

- położenie lokalu w zabudowie wolnostojącej - 10 %,
- wyposażenie lokalu w instalację centralnego ogrzewania - 20 %,
- wyposażenie lokalu w instalację gazową zasilaną gazem przewodowym - 10 %.

10. Czynniki obniżającymi wartość użytkową lokali, powodującymi obniżenie stawki czynszu są:

- położenie lokalu na terenach wiejskich - 5 %,
- brak w lokalu instalacji wodno-kanalizacyjnej - 10 %,
- lokal ze wspólnym przedpokojem - 5 %,
- lokal posiadający kuchnię bez oświetlenia naturalnego - 5 %.

11. Obniżkę czynszu naliczonego według obowiązujących stawek w wysokości 50% stosuje się w stosunku do najemców o niskich dochodach na zasadach określonych w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Za najemcę o niskich dochodach uważa się osoby, których średni dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekracza 30% kwoty najniższej emerytury (obowiązującą w dniu złożenia wniosku, ogłaszaną przez Prezesa Zakład Ubezpieczeń Społecznych)

12. Za dochód uważa się dochód w rozumieniu przepisów ustawy o dodatkach mieszkaniowych.

13. Najemca ubiegający się o obniżkę czynszu zobowiązany jest przedstawić deklarację o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego za okres trzech ostatnich miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku.

§ 6. Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład zasobu mieszkaniowego gminy.

1. Zarządzanie budynkami, w których wyodrębniono własność lokali, wykonywane jest przez zarządców nieruchomości na podstawie umowy o zarządzanie nieruchomością zawartej ze wspólnotą mieszkaniową.

2. Zarządzanie budynkami, w których nie wyodrębniono własności lokali, stanowiącymi własność gminy Busko-Zdrój sprawowane jest przez Miejskie Przedsiębiorstwo Gospodarki Komunalnej Sp. z o.o. z siedzibą w Busku-Zdroju przy ul. Łagiewnickiej 25, prowadzące działalność w formie spółki prawa handlowego ze 100% udziałem gminy Busko-Zdrój.

3. Gmina nie przewiduje zmian w modelu zarządzania zasobem mieszkaniowym w okresie obowiązywania programu, lecz stałe podnoszenie jakości świadczonych usług poprzez doskonalenie i usprawnianie obowiązujących procedur.

#### § 7. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach.

1. Źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej gminy w latach 2017-2021 będą dochody z następujących źródeł:

- wpływy z czynszów za lokale mieszkalne,
- dochody z dzierżawy i najmu lokali użytkowych,
- wpływy ze sprzedaży lokali mieszkalnych,
- dotacje z budżetu gminy,
- fundusze unijne.

§ 8. Wysokość wydatków w kolejnych latach z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, remontów, modernizacji, a także wydatki inwestycyjne.

1. Wysokość wydatków 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 będą określane corocznie w uchwale budżetowej.

2. Wysokość wydatków, o których mowa w § 8 ust. 1 w latach objętych planem, będzie uzależniona od bieżących potrzeb oraz możliwości finansowych gminy.

3. Prognozowaną wysokość wydatków w kolejnych latach z podziałem na poszczególne rodzaje kosztów związanych z utrzymaniem zasobu przedstawia poniższe zestawienie:

Lp.	Wyszczególnienie	Wydatki w kolejnych latach w zł.				
		2017	2018	2019	2020	2021
1	Koszty bieżącej eksploatacji	250 000	260 000	265 000	265 000	265 000
2	Koszty remontu	50 000	50 000	50 000	50 000	50 000
3	Koszty modernizacji lokali	50 000	50 000	50 000	50 000	50 000
4	Koszty modernizacji budynków	50 000	50 000	50 000	50 000	50 000
5	Koszty zarządu nieruchomością wspólną	270 000	280 000	280 000	280 000	280 000
6	Wydatki inwestycyjne	500 000	500 000	300 000	0	0
	<b>Razem</b>	<b>1 170 000</b>	<b>1 190 000</b>	<b>995 000</b>	<b>695 000</b>	<b>695 000</b>

**§ 9.** Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminnym.

1. W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania zasobem należy dążyć do:

- 1) Racjonalnego gospodarowania środkami z budżetu gminy przeznaczonymi na utrzymanie gminnego zasobu mieszkaniowego,
- 2) Poprawy standardu lokali mieszkalnych,
- 3) Posiadania ilości zasobów zabezpieczających potrzeby mieszkaniowe społeczności lokalnej,
- 4) Sprzedaży w pierwszej kolejności lokali mieszkalnych położonych w budynkach objętych wspólnotami mieszkaniowymi, w których gmina jest jednym ze współwłaścicieli,
- 5) Kształtowania polityki przestrzennej ukierunkowanej na budownictwo mieszkaniowe,
- 6) Sprawowania bieżącego nadzoru nad terminowością regulowania opłat czynszowych oraz sprawna windykacja zaległości,
- 7) Dokonywania zamian lokali na lokale dostosowane do potrzeb mieszkaniowych i możliwości płatniczych najemców,
- 8) Popierania wszelkich form budownictwa mieszkaniowego, w tym zorientowanych na wykorzystanie Odnawialnych Źródeł Energii,
- 9) Zapewniania lokali zamiennych w przypadku konieczności wykonania remontów budynków i lokali,
- 10) Pozyskiwania zewnętrznych środków finansowych na budownictwo mieszkaniowe.

**§ 10.** Postanowienia końcowe.

1. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Busko-Zdrój.

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

Przewodniczący Rady  
Miejskiej w Busku-Zdroju

**mgr Justyna Nurek**