



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA ŚWIĘTOKRZYSKIEGO

Kielce, dnia 11 stycznia 2017 r.

Poz. 268

UCHWAŁA NR XXIX/292/2016 RADY MIEJSKIEJ W KOŃSKICH

z dnia 29 grudnia 2016 r.

w sprawie przyjęcia Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Końskie na lata 2017 – 2021

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r. poz. 446, 1579) 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 (Dz. U. z 2016 r. poz. 1610) Rada Miejska w Końskich uchwala, co następuje:

§ 1. Przyjmuje się Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Końskie na lata 2017 – 2021, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Końskie.

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej

Zbigniew Kowalczyk

**Załącznik
do uchwały Nr XXIX/292/2016
Rady Miejskiej w Końskich
z dnia 29 grudnia 2016 r.**

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Końskie na lata 2017–2021

Rozdział I Postanowienia ogólne

§ 1.1. Głównym celem Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Końskie na lata 2017–2021, zwanego dalej „Programem”, jest określenie podstawowych kierunków oraz prognoz działania gospodarki mieszkaniowej w dążeniu do racjonalnego i efektywnego gospodarowania posiadanym zasobem mieszkaniowym, w celu realizacji zadań nałożonych przez art. 75 Konstytucji RP oraz art. 4 i art. 4a ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2016 r. poz. 1610).

§ 2. Ilekroć w Programie jest mowa o:

- 1) Gminie – należy przez to rozumieć Gminę Końskie,
- 2) mieszkaniowym zasobie – należy przez to rozumieć mieszkaniowy zasób Gminy,
- 3) Urzędzie – należy przez to rozumieć Urząd Miasta i Gminy w Końskich,
- 4) Burmistrzu – należy przez to rozumieć Burmistrza Miasta i Gminy Końskie,
- 5) administratorze – należy przez to rozumieć podmiot gospodarczy zarządzający mieszkaniowym zasobem Gminy Końskie,
- 6) ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2016 r. poz. 1610).

§ 3.1. Zadania określone w Programie realizują:

- 1) właściwy wydział ds. gospodarki komunalnej Urzędu,
- 2) administrator.

2. Koordynatorem Programu jest Burmistrz za pośrednictwem właściwego wydziału Urzędu oraz administratora.

§ 4. Działania dotyczące gospodarki mieszkaniowej mają za zadanie:

- 1) poprawę stanu technicznego i standardu posiadanego mieszkaniowego zasobu,
- 2) tworzenie warunków do poprawy sytuacji mieszkaniowej w Gminie,
- 3) zaspokajanie niezbędnych potrzeb mieszkaniowych przez Gminę,
- 4) urynkowienie wysokości stawek czynszowych w mieszkaniowym zasobie.

§ 5.1. Program obejmuje:

- 1) prognozę wielkości oraz stanu technicznego mieszkaniowego zasobu,
- 2) analizę potrzeb remontowych i modernizacji,
- 3) planowaną sprzedaż lokali,

- 4) zasady polityki czynszowej,
- 5) sposób i zasady zarządzania mieszkaniowym zasobem,
- 6) źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej,
- 7) wysokość wydatków na utrzymanie zasobu mieszkaniowego,
- 8) opis innych działań mających na celu racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem

Rozdział II

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego mieszkaniowego zasobu w latach 2017–2021

§ 6.1. Mieszkaniowy zasób stanowią lokale mieszkalne znajdujące się w budynkach będących własnością Gminy oraz w budynkach, których Gmina jest współwłaścicielem.

2. Według stanu na dzień 12 grudnia 2016 r. Gmina posiada 419 lokali mieszkalnych o powierzchni użytkowej 16.226,13 m², w tym:

- 1) 227 lokali mieszkalnych, o powierzchni użytkowej 9.056,06 m² zlokalizowanych w 47 budynkach stanowiących współwłasność Gminy,
- 2) 192 lokale mieszkalne, o powierzchni użytkowej 7.170,07 m² zlokalizowane w 30 budynkach będących w 100% własnością Gminy, z czego 62 lokale wynajmowane jako lokale socjalne oraz 1 tymczasowe pomieszczenie.

§ 7.1. Wielkość i stan techniczny mieszkaniowego zasobu przedstawia tabela nr 1.

Tabela nr 1. Wielkość i stan techniczny mieszkaniowego zasobu, według stanu na dzień 12.12.2016 r.

Nazwa ulicy	Nr Budynku (* bud. w 100% gminny)	Rok budowy	Powierzchnia w m ²	Ilość lokali	Stan własności				Stan technicz. **
					Własność gminy		Własność osób fizycznych		
					Ilość lok.	m ²	Ilość lok.	m ²	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Brzozowa	1A	1967	2243,07	60	10	381,80	50	1861,27	dobry
Brzozowa	2	1966	2237,05	60	17	627,68	43	1609,37	dobry
Iwo Odrowąża	7	1957	767,61	18	4	176,61	14	591,00	dobry
Iwo Odrowąża	9	1957	762,59	18	2	81,04	16	681,55	dobry
Iwo Odrowąża	11	1960	773,04	17	4	188,00	13	585,04	dobry
Iwo Odrowąża	12A*	1925	133,70	3	3	133,70	0	0,00	zadow.
Folwarczna	11*	1925	142,25	3	3	142,25	0	0,00	średni
Górna	4*	1980	293,72	10	10	293,72	0	0,00	dobry
Majora Hubala	1	1964	145,15	3	3	145,15	0	0,00	dobry
Majora Hubala	3	1959	788,46	18	1	49,27	17	739,19	dobry
Majora Hubala	3A	1965	751,55	18	2	74,10	16	677,45	dobry
Majora Hubala	5	1963	788,42	18	3	131,43	15	656,99	dobry
Majora Hubala	5A	1963	750,41	18	1	37,10	17	713,31	dobry
Majora Hubala	6	1961	801,77	18	4	169,93	14	631,84	dobry
Majora Hubala	7	1961	808,53	18	2	85,37	16	723,16	dobry
Majora Hubala	8	1962	801,05	18	5	217,58	13	583,47	dobry
Majora Hubala	10	1965	839,00	20	3	105,36	17	733,64	dobry
Majora Hubala	11	1973	1735,20	40	6	198,80	34	1536,40	dobry
Majora Hubala	12–13	1974	2683,85	50	5	281,57	45	2402,28	dobry
Gimnazjalna	41C	1982	2595,64	71	15	521,25	56	2074,39	dobry
Woj. Polskiego	1	1976	340,70	7	7	340,70	0	0,00	dobry
1 Maja	35 – 37	1972	867,60	20	3	79,80	17	787,80	dobry

<i>1</i>	<i>2</i>	<i>3</i>	<i>4</i>	<i>5</i>	<i>6</i>	<i>7</i>	<i>8</i>	<i>9</i>	<i>10</i>
1 Maja	39	1964	830,80	20	6	225,10	14	605,70	dobry
1 Maja	39A	1967	830,59	20	3	126,93	17	703,66	dobry
1 Maja	45	1957	1156,15	27	2	81,66	25	1074,49	dobry
1 Maja	47	1957	946,78	23	2	95,22	21	851,56	dobry
1 Maja	57*	2009	520,01	18	18	520,01	0	0,00	dobry
Partyzantów	1*	1906	175,67	5	5	175,67	0	0,00	średni
Partyzantów	4*	1906	264,45	6	6	264,45	0	0,00	średni
Partyzantów	11*	1922	338,05	5	5	338,05	0	0,00	zadow.
M. Piłsudskiego	12*	1926	35,00	1	1	35,00	0	0,00	średni
M. Piłsudskiego	12B*	1926	38,00	1	1	38,00	0	0,00	średni
M. Piłsudskiego	12C*	1926	32,00	1	1	32,00	0	0,00	średni
M. Piłsudskiego	12D*	1926	42,00	1	1	42,00	0	0,00	średni
M. Piłsudskiego	12E*	1926	44,40	1	1	44,40	0	0,00	średni
M. Piłsudskiego	13*	1885	384,85	8	8	384,85	0	0,00	średni
M. Piłsudskiego	20*	1885	55,00	1	1	55,00	0	0,00	średni
M. Piłsudskiego	22	1881	263,50	6	4	181,20	2	82,30	średni
M. Piłsudskiego	22B*	1881	42,00	1	1	42,00	0	0,00	średni
M. Piłsudskiego	24	1903	90,70	2	1	38,00	1	52,70	średni
M. Piłsudskiego	30*	1880	35,60	1	1	35,60	0	0,00	zadow.
M. Piłsudskiego	37A*	1918	143,44	5	5	143,44	0	0,00	średni
M. Piłsudskiego	37D***	1918	59,17	1	1	59,17	0	0,00	zły
M. Piłsudskiego	44	1879	276,10	5	3	152,00	2	124,10	średni
M. Piłsudskiego	57A*	1969	202,86	12	12	202,86	0	0,00	zadow.
M. Piłsudskiego	66*	1901	50,00	2	2	50,00	0	0,00	średni
M. Piłsudskiego	124C*	2010	663,53	15	15	663,53	0	0,00	dobry
M. Piłsudskiego	124D*	2016	753,90	22	22	753,90	0	0,00	dobry
Pocztowa	2	1890	251,20	5	2	117,80	3	133,40	zadow.
Polna	3	1968	2817,35	60	3	140,90	57	2676,45	dobry
Polna	4	1967	2189,36	60	11	394,39	49	1794,97	dobry
Polna	4A	1967	2189,04	60	16	567,37	44	1621,67	dobry
Polna	4B	1967	2187,05	60	12	448,00	48	1739,05	dobry
Polna	4C	1967	2189,88	60	13	458,10	47	1731,78	dobry
Polna	27	1956	792,85	18	2	87,32	16	705,53	dobry
Południowa	2	1970	860,00	20	5	233,30	15	626,70	dobry
Południowa	4	1971	860,00	20	5	214,10	15	645,90	dobry
Południowa	6	1971	858,70	20	1	36,90	19	821,80	dobry
Południowa	8	1973	805,36	20	5	215,00	15	590,36	dobry
Południowa	10	1974	838,25	20	2	84,50	18	753,75	dobry
16 Stycznia	2	1970	2204,00	40	1	67,00	39	2137,00	dobry
16 Stycznia	2A	1971	2177,30	50	13	528,30	37	1649,00	dobry
16 Stycznia	6	1972	1230,30	28	3	124,80	25	1105,50	dobry
Plac Kościuszki	5*	1895	62,50	1	1	62,50	0	0,00	zadow.
Plac Kościuszki	5A*	1895	50,00	1	1	50,00	0	0,00	dobry
Strażacka	4*	1905	20,62	1	1	20,62	0	0,00	średni
Strażacka	6*	1911	160,00	4	4	160,00	0	0,00	zadow.
Strażacka	26*	1909	147,79	5	5	147,79	0	0,00	średni
Warszawska***	4	1922	747,06	0	0	612,68	0	134,38	zadow.
Warszawska	30	1976	208,40	5	5	208,40	0	0,00	dobry
Warszawska	46*	1969	1385,54	55	55	1385,54	0	0,00	zadow.
Warsztatowa	2A	1940	303,56	5	3	177,86	2	125,70	średni
Warsztatowa	2B	1940	308,78	5	3	173,89	2	134,89	średni

<i>1</i>	<i>2</i>	<i>3</i>	<i>4</i>	<i>5</i>	<i>6</i>	<i>7</i>	<i>8</i>	<i>9</i>	<i>10</i>
Warsztatowa	2E	1940	77,00	2	2	77,00	0	0,00	średni
Jeżów***	7	1967	37,88	1	1	37,88	0	0,00	średni
Krakowska	62A*	1935	72,94	1	1	72,94	0	0,00	zadow.
Zamkowa	20A	1971	860,00	20	2	79,00	18	781,00	dobry
RAZEM:			57217,62	1383	419	16226,13	964	40991,49	

Źródło danych: informacja Wydziału Urbanistyki, Gospodarki Komunalnej i Ochrony Środowiska w oparciu o dane z Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej w Końskich sporządzona wg stanu na dzień 12.12.2016 r.

*Budynek należący do zasobu Gminy.

**Stan techniczny poszczególnych budynków sporządzony został w oparciu o protokoły z okresowych kontroli przeglądu stanu technicznego danego budynku.

Charakterystyka stanu technicznego budynków jest dokonana w czterech grupach klasyfikacyjnych:

- 1) dobry - elementy budynku (lub rodzaj konstrukcji, wykończenia, wyposażenia) – jest dobrze utrzymany, konserwowany, nie wykazuje zużycia i uszkodzeń. Cechy i właściwości wbudowanych materiałów odpowiadają wymaganiom normowym,
- 2) zadowalający – element budynku utrzymany jest należycie. Celowy jest remont bieżący polegający na drobnych naprawach, uzupełnieniach, konserwacji, impregnacji,
- 3) średni – w elementach budynku występują niewielkie uszkodzenia i ubytki niezagrożące bezpieczeństwu użytkowania. Celowy jest częściowy remont,
- 4) zły – w elementach budynku występują znaczne uszkodzenia i ubytki. Cechy i właściwości wbudowanych materiałów mają obniżoną klasę. Wymagany jest kompleksowy remont kapitalny, względnie wymiana.

***Budynki, w których istnieje pustostan.

2. W budynkach będących w 100 % własnością Gminy wydzielono 62 lokale socjalne wynajmowane na podstawie indywidualnych umów najmu. Lokalizację lokali oraz ich liczbę przedstawia tabela nr 2.

Tabela nr 2. Liczba i lokalizacja lokali socjalnych wg stanu na dzień 12 grudnia 2016 r.

Lp.	Nazwa ulicy i nr budynku	Nr lokalu
<i>1</i>	<i>2</i>	<i>3</i>
1.	Iwo Odrowąża 12A	3
2.	Marszałka Piłsudskiego 57A	1
3.	Marszałka Piłsudskiego 57A	3
4.	Marszałka Piłsudskiego 57A	4
5.	Marszałka Piłsudskiego 57A	4A
6.	Marszałka Piłsudskiego 57A	5
7.	Marszałka Piłsudskiego 57A	7
8.	Marszałka Piłsudskiego 66	2
9.	Strażacka 26	5
10.	Plac Kościuszki 2	1
11.	Folwarczna 11	1
12.	1 Maja 57	101
13.	1 Maja 57	102
14.	1 Maja 57	104
15.	1 Maja 57	201
16.	1 Maja 57	202
17.	1 Maja 57	203
18.	1 Maja 57	204
19.	1 Maja 57	208

1	2	3
20.	1 Maja 57	209
21.	Warszawska 46	1B
22.	Warszawska 46	1C
23.	Warszawska 46	1D
24.	Warszawska 46	1F
25.	Warszawska 46	1H
26.	Warszawska 46	3
27.	Warszawska 46	3A
28.	Warszawska 46	4
29.	Warszawska 46	4A
30.	Warszawska 46	5
31.	Warszawska 46	8
32.	Warszawska 46	8A
33.	Warszawska 46	10
34.	Warszawska 46	14
35.	Warszawska 46	18
36.	Warszawska 46	19A
37.	Warszawska 46	24
38.	Warszawska 46	26A
39.	Warszawska 46	28
40.	Warszawska 46	32
41.	Warszawska 46	33
42.	Warszawska 46	35
43.	Marszałka Piłsudskiego 13	5
44.	Marszałka Piłsudskiego 13	6
45.	Marszałka Piłsudskiego 124D	1
46.	Marszałka Piłsudskiego 124D	2
47.	Marszałka Piłsudskiego 124D	3
48.	Marszałka Piłsudskiego 124D	4
49.	Marszałka Piłsudskiego 124D	5
50.	Marszałka Piłsudskiego 124D	6
51.	Marszałka Piłsudskiego 124D	7
52.	Marszałka Piłsudskiego 124D	8
53.	Marszałka Piłsudskiego 124D	9
54.	Marszałka Piłsudskiego 124D	10
55.	Marszałka Piłsudskiego 124D	11
56.	Marszałka Piłsudskiego 124D	12
57.	Marszałka Piłsudskiego 124D	13
58.	Marszałka Piłsudskiego 124D	14
59.	Marszałka Piłsudskiego 124D	15
60.	Marszałka Piłsudskiego 124D	16
61.	Marszałka Piłsudskiego 124D	17
62.	Marszałka Piłsudskiego 124D	18

3. Prognozowaną liczbę lokali w mieszkaniowym zasobie w latach 2017–2021 przedstawia tabela nr 3.

Tabela nr 3. Prognoza dotycząca wielkości mieszkaniowego zasobu na lata 2017–2021

Liczba lokali	2016 (stan na dzień 12.12.2016 r.)	2017	2018	2019	2020	2021
Liczba lokali w budynkach wspólnotowych	227	217	198	181	166	151
Liczba lokali w budynkach będących w 100% własnością Gminy	192	190	187	179	176	174
Ogółem	419		385	360	342	325

planuje się wydzielenie 10 lokali mieszkalnych w budynku położonym przy ul. Warszawskiej 4.

§ 8.1. Celem podjęcia działań zmierzających do powiększenia liczby lokali socjalnych oraz pomieszczeń tymczasowych wyznaczone zostały budynki gminne, w których lokale zwolnione przez dotychczasowych najemców przeznaczone będą na lokale socjalne lub pomieszczenia tymczasowe.

2. Wykaz budynków, o których mowa w ust. 1 oraz ich lokalizację przedstawia tabela nr 4.

Tabela nr 4. Wykaz budynków i ich lokalizacja

Lp.	Adres nieruchomości	Nr lokalu
1.	Końskie ul. Folwarczna	11
2.	Końskie ul. Iwo Odrowąża	12A
3.	Końskie ul. Marszałka Piłsudskiego	12
4.	Końskie ul. Marszałka Piłsudskiego	12B
5.	Końskie ul. Marszałka Piłsudskiego	12C
6.	Końskie ul. Marszałka Piłsudskiego	12D
7.	Końskie ul. Marszałka Piłsudskiego	12E
8.	Końskie ul. Marszałka Piłsudskiego	13
9.	Końskie ul. Marszałka Piłsudskiego	57A
10.	Końskie ul. Marszałka Piłsudskiego	66
11.	Końskie Plac Kościuszki	5
12.	Końskie Plac Kościuszki	5A
13.	Końskie ul. Strażacka	4
14.	Końskie ul. Strażacka	6
15.	Końskie ul. Strażacka	26
16.	Końskie ul. Warszawska	46

§ 9. Powiększenie mieszkaniowego zasobu, będzie realizowane w szczególności poprzez:

- 1) budownictwo komunalne,
- 2) przejęcie budynków na podstawie obowiązujących przepisów, celem adaptacji na lokale mieszkalne i lokale socjalne oraz pomieszczenia tymczasowe,
- 3) przejmowanie od dłużników Gminy zabudowanych nieruchomości i adaptowanie ich na cele mieszkalne,
- 4) wynajmowaniu lokali od innych właścicieli i podnajmowaniu ich osobom, których gospodarstwa domowe osiągają niski dochód.

Rozdział III

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

§ 10.1. Budynki będące w 100 % własnością Gminy z uwagi na wiek podzielić można na dwie grupy:

- 1) wybudowane przed 1945 r. – 23 budynki, co stanowi 75 % mieszkaniowego zasobu,
 - 2) wybudowane po 1945 r. – 7 budynków, co stanowi 25 % mieszkaniowego zasobu.
2. Stan techniczny budynków będących w 100 % własnością Gminy przedstawia tabela nr 5.

Tabela nr 5. Charakterystyka aktualnego stanu technicznego budynków będących w 100 % własnością Gminy.

Kryterium podziału budynków	Budynki				Razem
	w dobrym stanie technicznym	w zadowalającym stanie technicznym	w średnim stanie technicznym	w złym stanie technicznym	
Wybudowane przed 1945 r.	1	6	15	1	23
Wybudowane po 1945 r.	4	2	1	0	7
Ogółem	5	8	16	1	30

Źródło danych: informacja Wydziału Urbanistyki, Gospodarki Komunalnej i Ochrony Środowiska w oparciu o dane z Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej w Końskich wg stanu na dzień 12.12.2016 r.

3. Stan techniczny budynków stanowiących współwłasność Gminy przedstawia tabela nr 6.

Tabela nr 6. Charakterystyka aktualnego stanu technicznego budynków stanowiących współwłasność Gminy.

Kryterium podziału budynków	Budynki				Razem
	w dobrym stanie technicznym	w zadowalającym stanie techniczn.	w średnim stanie technicznym	w złym stanie technicznym	
Wybudowane przed 1945 r.	0	2	6	0	8
Wybudowane po 1945 r.	39	0	0	0	39
Ogółem	39	2	6	0	47

Źródło danych: informacja Wydziału Urbanistyki, Gospodarki Komunalnej i Ochrony Środowiska w oparciu o dane z Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej w Końskich wg stanu na dzień 12.12.2016 r.

§ 11.1. Szczegółowe potrzeby remontowe nieruchomości stanowiących własność i współwłasność Gminy określane będą w oparciu o przeglądy stanu technicznego budynków odrębnie w każdym kolejnym roku kalendarzowym.

2. Zakres prac, jakie wynikają ze stanu technicznego budynków, wykonywany będzie w oparciu o protokoły z okresowych kontroli przeglądu stanu technicznego danego budynku oraz w celu usunięcia awarii zgłoszonych przez lokatorów. Zakres prac w budynkach wspólnot mieszkaniowych, w których znajdują się lokale gminne wykonywany będzie zgodnie z treścią uchwał podjętych na zebraniach właścicieli.

3. Priorytetowym celem planowanych remontów jest zapewnienie bezpieczeństwa najemcom. W pierwszej kolejności winny być realizowane zadania mające na celu wzmocnienie i zabezpieczenie konstrukcji budynków, przemurowywanie i uszczelnianie przewodów kominowych, zapewnienie prawidłowego funkcjonowania instalacji i urządzeń wyposażenia budynków. Zaplanowano również sukcesywne malowanie klatek schodowych.

4. W zakresie standardu lokali realizowane będą przede wszystkim zadania mające na celu wyposażenie lokali w podstawowe instalacje i urządzenia, zapewnienie ich sprawnego działania oraz sukcesywna wymiana stolarki okiennej i drzwiowej. Czynności te pozwolą utrzymać substancję mieszkaniową w nie pogorszonym stanie technicznym i wpłyną na poprawę warunków mieszkaniowych.

§ 12.1. Planowane koszty remontów i modernizacji mieszkaniowego zasobu będącego w 100 % własnością Gminy w latach 2017–2021 przedstawia tabela nr 7.

Tabela nr 7. Rodzaj robót i planowane koszty ich wykonania w tys. złotych.

LP	Rodzaj robót	2017	2018	2019	2020	2021
1	Remont dachów, kominów, rynien, rur spustowych, obróbek blacharskich	25,00	25,40	25,81	26,22	26,64
2	Remont elewacji i balkonów	15,00	15,24	15,48	15,73	15,98
3	Wymiana stolarki okiennej i drzwiowej na klatkach schodowych	4,00	4,06	4,13	4,20	4,26
4	Remont instalacji wod.- kan, c.o., elektrycznych, gazowych, odgromowych	10,00	10,16	10,32	10,49	10,66
5	Remont pomieszczeń przynależnych, budynków przynależnych, komórek, garaży, toalet suchych, zbiorników na nieczystości płynne, obiektów małej architektury	7,00	7,11	7,23	7,34	7,46
6	Remont przewodów kominowych: wentylacyjnych, spalinowych, dymowych	15,00	15,24	15,48	15,73	15,98
7	Remonty i zakup piecy	6,00	6,10	6,19	6,29	6,39
8	Remonty i malowanie klatek schodowych, pomieszczeń ogólnego użytku: węzłów sanitarnych, pralni, suszarni, rowerowni, piwnic, węzłów ciepłowniczych	25,00	25,40	25,81	26,22	26,64
9	Wymiana stolarki okiennej i drzwiowej, podłóg, posadzek, tynków w mieszkaniach lokatorskich,	25,00	25,40	25,81	26,22	26,64
	Razem	132,00	134,11	136,26	138,44	140,65

Zródło danych: informacja Wydziału Urbanistyki, Gospodarki Komunalnej i Ochrony Środowiska w oparciu o dane z Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej w Końskich.

Wysokość kosztów w latach 2017 – 2021 wyliczona została w budynkach ze 100 % udziałem Gminy na podstawie planowanych remontów w 2015 r. pozostałe lata - z uwzględnieniem średniego wskaźnika inflacji za ostatnie 5 lat (1,60%).

§ 13. W budynkach, w których część lokali została wykupiona przez najemców, prace remontowe i modernizacyjne wspólnych części nieruchomości są finansowane ze środków funduszu remontowego utworzonego uchwałą wspólnoty mieszkaniowej.

Rozdział IV **Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach**

§ 14. Sprzedaż lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu odbywać się będzie na zasadach określonych uchwałą Nr VII/46/2015 Rady Miejskiej w Końskich z dnia 27 marca 2015r. w sprawie wyrażenia zgody na sprzedaż lokali mieszkalnych i zasad udzielania bonifikat przy sprzedaży tych lokali w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Gminy Końskie.

§ 15.1. Ilość lokali przeznaczonych do sprzedaży w kolejnych latach określa się na podstawie wniosków lub deklaracji najemców stale zamieszkujących w tych lokalach.

2. Przewiduje się do zbycia w poszczególnych latach następującą liczbę lokali:

Tabela nr 8. Sprzedaż lokali.

Lata	2017	2018	2019	2020	2021
Liczba lokali	20	19	17	15	15

§ 16.1. Ze względu na stale rosnące wydatki na utrzymanie w stanie nie pogorszonym budynków stanowiących zasoby tzw. „starego budownictwa” należy uwzględnić sprzedaż tych budynków (bądź posiadanych w nich udziałów), a uzyskane środki przeznaczyć na budowę lokali socjalnych. Dotyczy to budynków położonych przy ulicach: Marszałka Piłsudskiego, Strażackiej, Iwo Odrowąża, Plac Kościuszki, Folwarcznej, Warsztatowej.

2. Najemcom zamieszkującym w budynkach, o których mowa w ust. 1, proponowane będą lokale zamienne, a opuszczone budynki sprzedawane będą w drodze przetargu nieograniczonego.

Rozdział V

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 17. Program reformowania czynszów jest jednym z kluczowych zagadnień w zakresie gospodarki mieszkaniowym zasobem. Bez podnoszenia czynszów za mieszkania do poziomu, który pozwoli na pokrycie pełnych kosztów ich utrzymania, Gmina będzie narażona na dalszą degradację swojego zasobu.

§ 18. Polityka czynszowa zmierzać powinna do takiego kształtowania stawek czynszu w latach 2017–2021, które zapewniłyby samowystarczalność finansową gospodarki mieszkaniowej. Należy dążyć do takiego stanu, aby zminimalizować dopłaty z budżetu Gminy do utrzymania zasobu.

§ 19. Podwyżka czynszu lub innych opłat za używanie lokalu, z wyjątkiem opłat niezależnych od właściciela, ustalana będzie w oparciu o poniesione koszty eksploatacji, remontów i administrowania mieszkaniowym zasobem za rok poprzedni, z uwzględnieniem średniorocznego wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w roku poprzednim.

Tabela nr 9. Czynniki wpływające na poziom czynszu.

Lp.	Stan wyposażenia mieszkań w instalacje	% w stosunku do stawki bazowej
1.	Mieszkanie o współczesnym standardzie (c.o. - miejskie lub gazowe, gaz, wod. – kan., łazienka, WC) położone w budynkach wielorodzinnych	100%
2.	Wszystkie urządzenia (bez c.o. miejskiego lub gazowego)	90%
3.	Wszystkie urządzenia (bez gazu i c.o. - miejskiego lub gazowego)	80%
4.	Tylko z wod. – kan. bez gazu i c.o.	70%
5.	Z wodą poza lokalem, bez gazu i c.o.	60%
6.	Bez instalacji	50%
7.	Z WC na korytarzu (wspólne)	90%

§ 20.1. Osoby zobowiązane do zapłaty czynszu w wysokości 3% wartości odtworzeniowej lokalu ustalonej na dzień zawarcia umowy mogą występować z wnioskiem o obniżkę czynszu naliczonego według obowiązujących stawek.

2. Stawka czynszu po obniżce nie może być niższa niż stawka czynszu za wynajmowany lokal socjalny.

3. Wnioski, o których mowa w ust. 1, rozpatrywane będą zgodnie z art. 7 ust. 3–10 ustawy.

Rozdział VI

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem w latach 2017–2021

§ 21. Lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu zarządza Zakład Gospodarki Mieszkaniowej w Końskich ul. Partyzantów 3, będący samorządowym zakładem budżetowym, powołanym na podstawie uchwały Nr XXIX/278/2005 Rady Miejskiej w Końskich z dnia 17 listopada 2005 r. w sprawie utworzenia zakładu budżetowego pod nazwą „Zakład Gospodarki Mieszkaniowej” w Końskich.

§ 22. W okresie obowiązywania Programu przewiduje się zmianę istniejącego sposobu zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy Końskie polegającą na zleceniu zarządzania wyspecjalizowanemu podmiotowi (zarządcy) wyłonionemu zgodnie z przepisami ustawy - Prawo zamówień publicznych.

Rozdział VII

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

§ 23. Podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej są przychody z czynszu za lokale mieszkalne, przychody z opłat za dzierżawę lokali użytkowych i garaży oraz środki budżetowe.

§ 24.1. Wzrost wielkości dochodów na finansowanie gospodarki mieszkaniowej wynikać będzie ze wzrostu stawki czynszu za 1m² pow. użytkowej lokali mieszkalnych, ustalonej przez Burmistrza, zgodnie z zasadami zawartymi w Rozdziale IV niniejszego Programu.

2. Planowane środki na pokrycie kosztów utrzymania mieszkaniowego zasobu ogółem przedstawia tabela nr 10.

Tabela nr 10. Planowane środki na pokrycie kosztów utrzymania mieszkaniowego zasobu ogółem (w złotych).

Źródła przychodów	2017	2018	2019	2020	2021
Przychody z czynszów za wynajem lokali mieszkalnych	474 000,00	481 000,00	488 000,00	495 000,00	502 000,00
Przychody z czynszów za wynajem lokali użytkowych	52 000,00	53 000,00	54 000,00	54 000,00	54 000,00
Koszty utrzymania budynków i lokali w 100% gminnych	430 000,00	436 000,00	442 000,00	449 000,00	456 000,00
Dopłata z budżetu Gminy do kosztów utrzymania lokali gminnych we wspólnotach	222 000,00	225 000,00	228 000,00	231 000,00	234 000,00
Ogółem	1 178 000,00	1 195 000,00	1 212 000,00	1 229 000,00	1 246 000,00

Źródło danych: informacja Wydziału Urbanistyki, Gospodarki Komunalnej i Ochrony Środowiska w oparciu o dane z Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej w Końskich.

Wysokość środków na pokrycie kosztów utrzymania zasobu Gminy w latach 2017 – 2021 wyliczona została na podstawie przychodów z czynszu za lokale mieszkalne i użytkowe za miesiąc czerwiec 2016 r. oraz planowanej kwoty należności za 2015r. i dopłat ze środków budżetu Miasta i Gminy za 2015 r., pozostałe lata - z uwzględnieniem średniego wskaźnika inflacji za ostatnie 5 lat (1,60%).

3. Planowane środki na pokrycie kosztów utrzymania zasobów w budynkach będących w 100 % własnością Gminy przedstawia tabela nr 11.

Tabela nr 11. Planowane środki na pokrycie kosztów utrzymania budynków będących w 100 % własnością Gminy (w złotych).

Źródła przychodów	2017	2018	2019	2020	2021
Przychody z czynszów za wynajem lokali mieszkalnych	154 800,00	157 000,00	159 000,00	161 000,00	163 000,00
Przychody z czynszów za wynajem lokali użytkowych	50 200,00	51 200,00	52 000,00	52 000,00	52 000,00
Dopłatę do kosztów utrzymania budynków i lokali	430 000,00	436 000,00	442 000,00	449 000,00	456 000,00
Ogółem	635 000,00	644 200,00	653 000,00	662 000,00	671 000,00

Źródło danych: informacja Wydziału Urbanistyki, Gospodarki Komunalnej i Ochrony Środowiska w oparciu o dane z Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej w Końskich.

Wysokość środków na pokrycie kosztów utrzymania zasobu Gminy w latach 2017 – 2021 wyliczona została na podstawie przychodów z czynszu za lokale mieszkalne i użytkowe za miesiąc czerwiec 2016 r. w budynkach będących w 100 % własnością Gminy oraz planowanej kwoty należności z budżetu Miasta i Gminy za 2015 r., pozostałe lata - z uwzględnieniem średniego wskaźnika inflacji za ostatnie 5 lat (1,60%).

4. Tabela nr 12 przedstawia planowane środki na pokrycie kosztów utrzymania części wspólnych i lokali znajdujących się w budynkach stanowiących współwłasność Gminy.

Tabela nr 12. Planowane środki na pokrycie kosztów utrzymania części wspólnych i lokali znajdujących się w budynkach stanowiących współwłasność Gminy (w złotych).

Źródła przychodów	2017	2018	2019	2020	2021
Przychody z czynszów za wynajem lokali mieszkalnych	319 200,00	324 000,00	329 000,00	334 000,00	339 000,00
Przychody z czynszów za wynajem lokali użytkowych	1 800,00	1 800,00	2 000,00	2 000,00	2 000,00
Dopłata z budżetu Gminy do kosztów utrzymania lokali gminnych we wspólnotach	222 000,00	225 000,00	228 000,00	231 000,00	234 000,00
Ogółem	543 000,00	550 800,00	559 000,00	567 000,00	575 000,00

Źródło danych: informacja Wydziału Urbanistyki, Gospodarki Komunalnej i Ochrony Środowiska w oparciu o dane z Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej w Końskich.

Wysokość środków w latach 2017–2021 wyliczona została na podstawie przychodów z czynszu za lokale mieszkalne i użytkowe za miesiąc czerwiec 2016 r. w budynkach stanowiących współwłasność Gminy i innych podmiotów oraz planowanej dopłaty z budżetu Miasta i Gminy do kosztów utrzymania lokali gminnych we wspólnotach za 2015 r. a w kolejnych latach - z uwzględnieniem średniego wskaźnika inflacji za ostatnie 5 lat (1,60%).

Rozdział VIII

Plan wydatków w kolejnych latach związany z utrzymaniem mieszkaniowego zasobu

§ 25.1. Wysokość wydatków związanych z utrzymaniem mieszkaniowego zasobu uwarunkowana jest wielkością wniesionych przez lokatorów opłat czynszowych oraz należności przyznanych z budżetu Miasta i Gminy. W skład wydatków wchodzi koszty bieżącej eksploatacji, remontów i modernizacji, zarządu nieruchomościami wspólnymi.

2. Wysokość wydatków związanych z utrzymaniem mieszkaniowego zasobu w latach 2017-2021 przedstawia tabela nr 13.

Tabela nr 13. Plan wydatków w złotych

PLAN WYDATKÓW					
(w złotych)					
Koszty	2017 rok	2018 rok	2019 rok	2020 rok	2021 rok
Koszty eksploatacji	475.000	482.000	489.000	496.000	503.000
Koszty napraw	64.000	65.000	66.000	67.000	68.000
Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi	221.000	224.000	227.000	230.000	233.000
Koszty remontów	418.000	424.000	430.000	436.000	442.000
Koszty ogółem	1.178.000	1.195.000	1.212.000	1.229.000	1.246.000

Źródło danych: informacja Wydziału Urbanistyki, Gospodarki Komunalnej i Ochrony Środowiska w oparciu o dane z Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej w Końskich.

Wysokość wydatków w latach 2017–2021 wyliczona została w budynkach ze 100 % udziałem Gminy na podstawie rzeczywistych kosztów poniesionych w 2015 r. z uwzględnieniem średniego wskaźnika inflacji za ostatnie 5 lat (1,60%) oraz planu remontów zasobu Gminy, a w budynkach stanowiących współwłasność Gminy i innych podmiotów, według aktualnych uchwał wspólnot mieszkaniowych, z uwzględnieniem średniego wskaźnika inflacji za ostatnie 5 lat (1,60%).

Rozdział IX

Działania w celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem

§ 26. W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem niezbędne są działania polegające na:

- 1) pozyskaniu zewnętrznych środków finansowych na budownictwo socjalne i komunalne,
- 2) budowa lokali komunalnych w formie partnerstwa publiczno – prywatnego,
- 3) po upływie ustawowego terminu rozliczenia kosztów kontraktu zawartego przez Gminę z Bankiem Gospodarstwa Krajowego o udzielenie ze środków Funduszu Dopłat finansowego wsparcia na inwestycję polegającą na zmianie sposobu użytkowania budynku biurowego położonego w Końskich przy ul. Marszałka Piłsudskiego 124D na budynek mieszkalny z 18 lokalami socjalnymi, dopuścić zmianę przeznaczenia przedmiotowych lokali na lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu niestanowiące lokali socjalnych,
- 4) wydzieleniu w mieszkaniowym zasobie Gminy część lokali z przeznaczeniem na mieszkania chronione,
- 5) dokonywaniu sprzedaży lokali mieszkalnych z przyznaniem pierwszeństwa w ich nabyciu dotychczasowym najemcom, szczególnie w budynkach, w których powstały wspólnoty mieszkaniowe,
- 6) w okresie obowiązywania Programu planuje się dokonać wykwaterowania najemców lokali znajdujących się w budynkach tzw. „starego budownictwa” z jednoczesnym wskazaniem lokalu zamiennego:
 - a) w 2017 r. - z 2 lokali (ul. Marszałka Piłsudskiego 20, Krakowska 62A),
 - b) w 2018 r. - z 3 lokali (ul. Marszałka Piłsudskiego 24, 30),
 - c) w 2019 r. - z 8 lokali (ul. Marszałka Piłsudskiego 13),
 - d) w 2020 r. - z 3 lokali (ul. Marszałka Piłsudskiego 66, Strażacka 4),
 - e) w 2021 r. - z 2 lokali (ul. Plac Kościuszki 5, 5A).

Z uwagi na stan techniczny budynków i zbyt wysokie koszty związane z ich remontem, po przekwaterowaniu lokatorów do lokali zamiennych, wolne lokale planuje się sprzedać w drodze przetargu nieograniczonego.

Przewodniczący Rady Miejskiej
Zbigniew Kowalczyk