



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA ŚWIĘTOKRZYSKIEGO

Kielce, dnia 31 grudnia 2021 r.

Poz. 4748

UCHWAŁA NR XXXIX/374/2021 RADY MIEJSKIEJ W KOŃSKICH

z dnia 29 grudnia 2021 r.

w sprawie przyjęcia Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Końskie na lata 2022 - 2026

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2021 r. poz. 1372, 1834) 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 2020 r. poz. 611, z 2021 r. poz. 11, 1243) - Rada Miejska w Końskich uchwala, co następuje:

§ 1. Przyjmuje się Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Końskie na lata 2022 – 2026, 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

Piotr Słoka

**Załącznik
do uchwały Nr XXXIX/374/2021
Rady Miejskiej w Końskich
z dnia 29 grudnia 2021 r.**

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Końskie na lata 2022 - 2026

Postanowienia ogólne

§ 1. Głównym celem Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Końskie na lata 2022–2026, 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. 21 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2020 r. poz. 611, z późn. zm.).

§ 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) zarządcy – 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 2020 r. poz. 611, z późn. zm.).

§ 3.1. Zadania określone w Programie realizują:

- 1) właściwy wydział ds. gospodarki komunalnej Urzędu,
- 2) zarządca.
2. Koordynatorem Programu jest Burmistrz za pośrednictwem właściwego wydziału Urzędu oraz zarządcy.

§ 4. Działania dotyczące gospodarki mieszkaniowej mają za zadanie:

- 1) poprawę stanu technicznego i standardu posiadanego mieszkaniowego zasobu, w szczególności poprzez realizację koniecznych remontów i modernizacji, likwidację barier architektonicznych w związku z remontami lokali służących zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych osób niepełnosprawnych, zmianę sposobu ogrzewania opartego na paliwach stałych na inne systemy grzewcze w celu ograniczenia zanieczyszczenia powietrza i poprawy efektywności energetycznej,
- 2) skuteczne egzekwowanie należności z tytułu korzystania z lokali gminnych i minimalizowanie zadłużenia,
- 3) tworzenie warunków do poprawy sytuacji mieszkaniowej w Gminie,
- 4) zaspokajanie przez Gminę niezbędnych potrzeb mieszkaniowych,
- 5) urynkowienie wysokości stawek czynszowych w mieszkaniowym zasobie.

§ 5. Program obejmuje:

- 1) prognozę wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w latach 2022 – 2026,
- 2) analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata,
- 3) planowaną sprzedaż lokali w kolejnych latach,
- 4) zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu,
- 5) sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy w kolejnych latach,
- 6) źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach,
- 7) 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, a także koszty inwestycyjne,
- 8) opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, a w szczególności:
 - a) niezbędny zakres zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali,
 - b) planowaną sprzedaż lokali.

Rozdział I**Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego mieszkaniowego zasobu w latach 2022 – 2026**

§ 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 10.12.2021 r. Gmina posiada 325 lokali mieszkalnych o powierzchni użytkowej 12.230,05 m², w tym:

- 1) 151 lokali mieszkalnych, o powierzchni użytkowej 6.553,72 m² zlokalizowane w 44 budynkach stanowiących współwłasność Gminy,
- 2) 174 lokali mieszkalnych o powierzchni użytkowej 5.676,33 m² zlokalizowanych w 22 budynkach będących w 100% własnością Gminy.

§ 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 10.12.2021 r.

Lp.	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 lokali	m ²	Ilość lok	m ²	
<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>	<i>11</i>
1.	Brzozowa	1A	1967	2243,07	60	5	196,19	55	2046,88	dobry
2.	Brzozowa	2	1966	2237,65	60	12	420,25	48	1817,40	dobry
3.	Iwo Odrowąża	7	1957	767,61	18	2	82,53	16	685,08	dobry
4.	Iwo Odrowąża	9	1957	762,59	18	1	35,00	17	727,59	dobry
5.	Iwo Odrowąża	11	1960	773,04	18	3	88,60	15	684,44	dobry
6.	Folwarczna	11*	1955	142,25	3	3	142,25	0	0,00	średni
7.	Górna	4*	1980	293,72	10	10	293,72	0	0,00	dobry

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
8.	Majora Hubala	1	1964	51,25	1	1	51,25	0	0,00	dobry
9.	Majora Hubala	3	1959	788,46	18	1	49,27	17	739,19	dobry
10.	Majora Hubala	3A	1965	751,55	18	2	74,10	16	677,45	dobry
11.	Majora Hubala	5	1963	788,42	18	2	95,43	16	692,99	dobry
12.	Majora Hubala	5A	1963	750,41	18	1	37,10	17	713,31	dobry
13.	Majora Hubala	6	1961	801,77	18	1	37,00	17	764,77	dobry
14.	Majora Hubala	7	1961	808,53	18	1	37,55	17	770,98	dobry
15.	Majora Hubala	8	1962	801,05	18	3	129,55	15	671,50	dobry
16.	Majora Hubala	10	1965	839,00	20	3	105,36	17	733,64	dobry
17.	Majora Hubala	11	1973	1735,20	40	5	172,20	35	1563,00	dobry
18.	Majora Hubala	12-13	1974	2683,85	50	2	111,17	48	2572,68	dobry
19.	Gimnazjalna	41C	1982	3234,01	80	11	404,59	69	2829,42	dobry
20.	Woj. Polskiego	1	1976	260,70	5	5	260,70	0	0,00	dobry
21.	1 Maja	35 - 37	1972	867,60	20	2	53,20	18	814,40	dobry
22.	1 Maja	39	1964	830,80	20	3	112,55	17	718,25	dobry
23.	1 Maja	39A	1967	830,59	20	1	42,31	19	788,28	dobry
24.	1 Maja	45	1957	1156,15	27	2	81,66	25	1074,49	dobry
25.	1 Maja	47	1957	946,78	23	2	95,22	21	851,56	dobry
26.	1 Maja	57*	2009	520,01	18	18	520,01	0	0,00	dobry
27.	Partyzantów	4*	1906	264,45	6	6	264,45	0	0,00	średni
28.	Partyzantów	11*	1922	338,05	5	5	338,05	0	0,00	zadow.
29.	M. Piłsudskiego	12*	1925	35,00	1	1	35,00	0	0,00	średni
30.	M. Piłsudskiego	12B*	1925	38,00	1	1	38,00	0	0,00	średni
31.	M. Piłsudskiego	12C*	1925	32,00	1	1	32,00	0	0,00	średni
32.	M. Piłsudskiego	12D*	1925	42,00	1	1	42,00	0	0,00	średni
33.	M. Piłsudskiego	12E*	1925	44,40	1	1	44,40	0	0,00	średni
34.	M. Piłsudskiego	13*	1885	384,85	8	8	384,85	0	0,00	średni
35.	M. Piłsudskiego	22 - 24	1881	354,20	8	4	172,50	4	181,70	średni
36.	M. Piłsudskiego	22B*	1881	42,00	1	1	42,00	0	0,00	średni
37.	M. Piłsudskiego	30*	1880	35,60	1	1	35,60	0	0,00	zadow.
38.	M. Piłsudskiego	44	1879	276,10	5	2	107,30	3	168,80	średni
39.	M. Piłsudskiego	57A*	1969	202,86	12	12	202,86	0	0,00	zadow.
40.	M. Piłsudskiego	124C*	2010	663,53	15	15	663,53	0	0,00	dobry
41.	M. Piłsudskiego	124D*	2016	753,90	22	22	753,90	0	0,00	dobry
42.	Pocztowa	2	1890	251,20	5	1	55,20	4	196,00	zadow.
43.	Polna	3	1968	2817,35	60	2	108,41	58	2708,94	dobry
44.	Polna	4	1967	2189,25	60	11	394,39	49	1794,86	dobry
45.	Polna	4A	1967	2188,98	60	9	310,15	51	1878,83	dobry
46.	Polna	4B	1967	2186,94	60	10	356,88	50	1830,06	dobry
47.	Polna	4C	1967	2189,88	60	9	324,83	51	1865,05	dobry
48.	Polna	27	1956	792,85	18	1	36,00	17	756,85	dobry
49.	Południowa	2	1970	860,00	20	3	135,10	17	724,90	dobry
50.	Południowa	4	1971	860,00	20	4	177,20	16	682,80	dobry
51.	Południowa	6	1971	858,70	20	1	36,90	19	821,80	dobry
52.	Południowa	8	1973	805,36	20	4	161,50	16	643,86	dobry
53.	Południowa	10	1974	838,25	20	2	84,50	18	753,75	dobry
54.	16 Stycznia	2	1970	2204,00	40	1	67,00	39	2137,00	dobry
55.	16 Stycznia	2A	1971	2177,30	50	8	278,80	42	1898,50	dobry
56.	16 Stycznia	6	1972	1230,30	28	3	124,80	25	1105,50	dobry
57.	Plac Kościuszki	5*	1895	62,50	1	1	62,50	0	0,00	zadow.
58.	Plac Kościuszki	5A*	1895	50,00	1	1	50,00	0	0,00	dobry

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
59.	Strażacka	6*	1911	160,00	4	4	160,00	0	0,00	zadow.
60.	Strażacka	26*	1909	147,79	5	5	147,79	0	0,00	średni
61.	Warszawska***	4	1922	747,06	4	1	612,68	3	134,38	zadow.
62.	Warszawska	30	1976	123,40	3	2	96,60	1	26,80	dobry
63.	Warszawska	46*	1969	1385,54	55	55	1385,54	0	0,00	zadow.
64.	Warsztatowa	2B	1940	308,78	5	2	98,10	3	210,68	średni
65.	Jeżów***	7*	1967	37,88	1	1	37,88	0	0,00	średni
66.	Zamkowa	20A	1971	860,00	20	1	42,10	19	817,90	dobry
RAZEM:				56 506,31	1 365	325	12 230,05	1 040	44 276,26	

Źródło danych: informacja Wydziału Urbanistyki, Gospodarki Komunalnej i Ochrony Środowiska w oparciu o dane z Przedsiębiorstwa Gospodarki Mieszkaniowej w Końskich sp. z o.o. sporządzona wg stanu na dzień 10.12.2021 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) zadowolający – 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. Prognozowaną liczbę lokali w mieszkaniowym zasobie w latach 2022–2026 przedstawia tabela nr 2.

Tabela nr 2. Prognoza dotycząca wielkości mieszkaniowego zasobu na lata 2022–2026

Liczba lokali	2022 r.	2023 r.	2024 r.	2025 r.	2026 r.
Liczba lokali w budynkach wspólnotowych	151	167	163	159	155
Liczba lokali w budynkach będących w 100% własnością Gminy	174	170	166	162	158
OGÓLEM:	325	337	329	321	313

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

- 1) budownictwo komunalne,
- 2) przejęcie budynków na podstawie obowiązujących przepisów, celem adaptacji na lokale mieszkalne 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,
- 5) zasiedzenie nieruchomości.

§ 9. W związku z realizacją obowiązku ustawowego w zakresie zapewnienia tymczasowych pomieszczeń, o których mowa w art. 1046 § 4 ustawy z dnia 17 października 1964 r. - Kodeks

postępowania cywilnego, Gmina planuje utworzyć zasób tymczasowych pomieszczeń w zależności od potrzeb poprzez wykorzystanie lokali będących w zasobie.

Gmina Końskie na wezwanie komornika będzie wskazywać tymczasowe pomieszczenia dla dłużników mających obowiązek opróżnienia i wydania lokalu wierzycielowi, celem przeznaczenia go na realizację wyroków eksmisyjnych przyznających uprawnienia do pomieszczenia tymczasowego.

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

- 1) wybudowane przed 1945 r. – 15 budynków, co stanowi 68 % mieszkaniowego zasobu,
- 2) wybudowane po 1945 r. – 7 budynków, co stanowi 32 % mieszkaniowego zasobu.

2. Stan techniczny budynków będących w 100 % własnością Gminy przedstawia tabela nr 3.

Tabela nr 3. 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	5	8	1	15
Wybudowane po 1945 r.	4	2	1	0	7
Ogółem	5	7	9	1	22

Źródło danych: informacja Wydziału Urbanistyki, Gospodarki Komunalnej i Ochrony środowiska sporządzona w oparciu o dane z Przedsiębiorstwa Gospodarki Mieszkaniowej w Końskich sp. z o.o wg stanu na dzień 10.12.2021 r.

3. Stan techniczny budynków stanowiących współwłasność Gminy przedstawia tabela nr 4.

Tabela nr 4. 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.	36	0	0	0	36
Ogółem	36	2	6	0	44

Źródło danych: informacja Wydziału Urbanistyki, Gospodarki Komunalnej i Ochrony Środowiska sporządzona w oparciu o dane z Przedsiębiorstwa Gospodarki Mieszkaniowej w Końskich sp. z o.o wg stanu na dzień 10.12.2021 r.

Rozdział II

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

§ 11. Gmina Końskie będzie gospodarować mieszkaniowym zasobem dążąc do poprawy stanu technicznego budynków i lokali oraz racjonalnego i ekonomicznego wydatkowania środków finansowych przeznaczonych na ten cel.

§ 12.1. 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, podjęcie działań podnoszących energooszczędność budynków mieszkalnych oraz służących zmianie ogrzewania na niskoemisyjne. Przedmiotowe działania realizowane będą przede wszystkim z programów rządowych związanych z dofinansowaniem powyższych inwestycji. Dodatkowo planuje się wyłączenie z użytkowania obiektów, których kompleksowy remont jest niezasadny ekonomicznie.

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. Podejmowane będą działania mające na celu wyposażenie lokali mieszkalnych w instalację wod.-kan. co doprowadzi do likwidacji toalet w częściach wspólnych budynków (dot. w szczególności budynku zlokalizowanego przy ul. Warszawskiej 46). Czynności te pozwolą utrzymać substancję mieszkaniową w niepogorszonym stanie technicznym i wpłyną na poprawę warunków mieszkaniowych.

5. W planach remontowych na dany rok konieczne jest zabezpieczenie środków finansowych na remonty lokali odzyskanych w wyniku eksmisji, śmierci lub opuszczenia lokalu przez najemcę. 100% odzyskiwanych lokali wymaga przynajmniej częściowego remontu w zakresie wymiany podłóg, malowania ścian, wymiany instalacji hydraulicznej i elektrycznej.

§ 13. Planowane koszty remontów i modernizacji mieszkaniowego zasobu będącego w 100 % własnością Gminy w latach 2022–2026 przedstawia tabela nr 5.

Tabela nr 5. Rodzaj robót i planowane koszty ich wykonania w tys. złotych.

Lp.	Rodzaj robót	2022 r.	2023 r.	2024 r.	2025 r.	2026 r.
1.	Roboty dekarstwo – blacharskie, remont przewodów kominowych: wentylacyjnych, spalinowych, dymowych	40 000	41 000	42 000	43 000	44 000
2.	Remont instalacji wod.- kan, c.o., elektrycznych, gazowych, odgromowych	45 000	46 000	47 000	48 000	49 000
3.	Wyposażenie lokali w instalację wod. - kan. (wydzielanie łazienek)	45 000	46 000	47 000	48 000	49 000
4.	Remont lokali mieszkalnych (przygotowanie pod najmem)	60 000	61 000	62 500	64 000	65 500
5.	Remont części wspólnych wewnątrz budynków	10 000	10 200	10 500	10 800	11 100
RAZEM:		200 000	204 200	209 000	213 800	218 600

Źródło danych: informacja Wydziału Urbanistyki, Gospodarki Komunalnej i Ochrony Środowiska sporządzona w oparciu o dane z Przedsiębiorstwa Gospodarki Mieszkaniowej w Końskich.
Wysokość kosztów w latach 2022 - 2026 wyliczona została na podstawie planowanych prac remontowych na 2022 r. z uwzględnieniem wytycznych dotyczących jednolitych wskaźników makroekonomicznych będących podstawą oszacowania skutków finansowych projektowanych ustaw.

§ 14. Planowane koszty przeznaczone na potrzeby remontowe określone w tabeli nr 5 są wartościami szacunkowymi i w zależności od różnych czynników, w tym sytuacji finansowej Gminy, mogą ulec zmianie.

§ 15. W budynkach wspólnot mieszkaniowych, w których część lokali została wykupiona przez najemców, prace remontowe i modernizacyjne są finansowane ze środków funduszu remontowego współwłaścicieli, utworzonego regulaminem wspólnoty mieszkaniowej.

Rozdział III

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

§ 16. Sprzedaż lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu odbywać się będzie na zasadach określonych uchwałą Nr XXVIII/277/2021 Rady Miejskiej w Końskich z dnia 11 lutego 2021 r. w sprawie wyrażenia zgody na sprzedaż lokali mieszkalnych i zasad udzielania bonifikat przy sprzedaży tych lokali w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Gminy Końskie (Dz. Urz. Woj. Świętokrzyskiego poz.789).

§ 17.1. Ilość lokali przeznaczonych do sprzedaży w kolejnych latach określa się na podstawie wniosków lub deklaracji najemców stale zamieszkujących w tych lokalach oraz średniej wyliczonej na podstawie ilości sprzedanych lokali w latach 2017 – 2020.

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

Tabela nr 6. Sprzedaż lokali.

Lata	2022	2023	2024	2025	2026
Liczba lokali	12	12	12	12	12

§ 18.1. Ze względu na stale rosnące koszty utrzymania w stanie niepogorszonym budynków stanowiących zasoby tzw. „starego budownictwa” należy uwzględnić sprzedaż tych budynków (bądź posiadanych w nich udziałów), a uzyskane środki przeznaczyć na budowę lokali mieszkalnych. Dotyczy to budynków położonych przy ulicach: Marszałka Piłsudskiego, Strażackiej, 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 IV

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 19. 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.

§ 20. Polityka czynszowa zmierzać powinna do takiego kształtowania stawek czynszu w latach 2022-2026, które zapewniłyby samowystarczalność finansową gospodarki

mieszkaniowej. Wpływy z czynszów powinny systematycznie pokrywać koszty bieżącego utrzymania budynków oraz zapewnić środki na remonty.

§ 21. 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 7. 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%

§ 22.1. 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 V

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem w latach 2022–2026

§ 23. Lokale i budynki wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu będą zarządzane przez wyspecjalizowany podmiot (zarządcę) wyłonionego zgodnie z przepisami ustawy - Prawo zamówień publicznych.

Rozdział VI

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

§ 24. Podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej są przychody z czynszu za lokale mieszkalne, przychody z opłat za dzierżawę lokali użytkowych i garaży oraz środki pochodzące z budżetu Miasta i Gminy Końskie.

§ 25.1. 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 8.

Tabela nr 8. Planowane środki na pokrycie kosztów utrzymania mieszkaniowego zasobu ogółem (w złotych).

Źródła przychodów	2022 r.	2023 r.	2024 r.	2025 r.	2026 r.
Przychody z czynszów za wynajem lokali mieszkalnych,	1 157 000	1 185 000	1 215 000	1 245 000	1 280 000
Przychody z czynszów za wynajem lokali użytkowych i garaży	3 400	3 480	3 560	3 650	3 740
Ogółem	1 160 400	1 188 480	1 218 560	1 248 650	1 283 740

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

Wysokość środków na pokrycie kosztów utrzymania zasobu Gminy w latach 2022-2026 wyliczona została na podstawie średniej z przychodów z czynszu za lokale mieszkalne i użytkowe za 2020 r., pozostałe lata - z uwzględnieniem wytycznych dotyczących jednolitych wskaźników makroekonomicznych będących podstawą oszacowania skutków finansowych projektowanych ustaw.

Rozdział VII

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, a także koszty inwestycyjne

§ 26.1. Wysokość kosztów związanych z utrzymaniem mieszkaniowego zasobu uwarunkowana jest wielkością wniesionych przez lokatorów opłat czynszowych oraz należności przyznanych z budżetu Miasta i Gminy Końskie. W skład kosztów wchodzi: bieżąca eksploatacja, remonty i modernizacja, koszty poniesione na zarządzanie i administrowanie mieszkaniowym zasobem oraz koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi.

2. Wysokość kosztów związanych z utrzymaniem lokali będących w 100% własnością Gminy zasobu w latach 2022-2026 przedstawia tabela nr 9.

Tabela nr 9. Plan kosztów w złotych

Lp.	Rodzaj kosztów (w zł)	Lata				
		2022	2023	2024	2025	2026
1.	Koszty zarządzania i administrowania gminnym zasobem nieruchomości (w tym wynagrodzenie zarządcy, eksploatacja i naprawy)	504 000	516 000	529 000	542 000	555 500
2.	Koszty mediów (c.o., woda i ścieki, odpady komunalne)	564 000	577 000	590 000	604 000	619 000
3.	Koszty remontów	200 000	200 000	200 000	200 000	200 000
4.	Ubezpieczenie budynków mieszkalnych i użytkowych	6 600	6 750	6 900	7 000	7 200
RAZEM:		1 194 600	1 219 750	1 245 900	1 273 000	1 381 700

Wysokość kosztów utrzymania lokali w latach 2022 – 2026 w budynkach będących w 100% własnością Gminy wyliczona została na podstawie kosztów jakie poniesie Gmina zgodnie z umową na zarządzanie i administrowanie gminnym zasobem

nieruchomości Miasta i Gminy Końskie, planu remontowego na 2022 r. oraz kosztów poniesionych na zakup energii i mediów w 2020 r. z uwzględnieniem wytycznych dotyczących jednolitych wskaźników makroekonomicznych będących podstawą oszacowania skutków finansowych projektowanych ustaw

2. Wysokość kosztów związanych z utrzymaniem lokali w budynkach stanowiących własność Gminy Końskie we wspólnotach mieszkaniowych w latach 2022-2026 przedstawia tabela nr 10.

Tabela nr 10. Plan kosztów w złotych

Lp.	Wyszczególnienie kosztów (w zł)	Lata				
		2022	2023	2024	2025	2026
1.	Wynagrodzenie zarządcy	82 000	84 000	86 000	88 000	90 000
2.	Koszty eksploatacji i napraw	92 000	94 000	96 000	98 000	100 000
3.	Koszty mediów (c.o., woda i ścieki, odpady komunalne)	460 000	470 000	480 000	490 000	502 000
4.	Fundusz remontowy	145 000	150 000	155 000	160 000	164 000
RAZEM:		779 000	798 000	817 000	836 000	856 000

Wysokość kosztów utrzymania lokali w latach 2022 – 2026 w budynkach stanowiących własność Gminy Końskie we wspólnotach mieszkaniowych wyliczona została na podstawie rzeczywistych kosztów poniesionych w 2020 r. z uwzględnieniem wytycznych dotyczących jednolitych wskaźników makroekonomicznych będących podstawą oszacowania skutków finansowych projektowanych ustaw

3. Planowane koszty związane z utrzymaniem mieszkaniowego zasobu Gminy Końskie określone w tabelach są wartościami szacunkowymi i w zależności od różnych czynników, w tym od sytuacji finansowej Gminy, mogą ulec zmianie.

Rozdział VIII

Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, a w szczególności: niezbędny zakres zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali oraz planowaną sprzedaż lokali

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

- 1) podejmowaniu działań zmierzających do zwiększenia skuteczności ściągalności opłat czynszowych i powstrzymanie procesu narastania zaległości czynszowych m. in. poprzez windykację należności, podejmowanie działań mających na celu ustalenie prawidłowego wykorzystania zajmowanych lokali przez lokatorów, a w przypadku stwierdzenia nieprawidłowości podejmowanie działań przewidzianych prawem,
- 2) pozyskaniu zewnętrznych środków finansowych na budownictwo mieszkaniowe,
- 3) zabezpieczanie corocznie w budżecie Gminy stosownych środków przeznaczonych na remonty budynków i lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu,
- 4) budowa lokali mieszkalnych w formie partnerstwa publiczno – prywatnego,
- 5) wydzieleniu w mieszkaniowym zasobie Gminy część lokali z przeznaczeniem na mieszkania chronione,
- 6) dokonywaniu sprzedaży lokali mieszkalnych z przyznaniem pierwszeństwa w ich nabyciu dotychczasowym najemcom, szczególnie w budynkach, w których powstały wspólnoty mieszkaniowe,

- 7) usuwanie barier architektonicznych dla osób niepełnosprawnych,
- 8) podejmowanie działań zmierzających do poprawy jakości powietrza (eliminacji smogu) w postaci zmiany sposobu ogrzewania opartego na paliwie stałym w zajmowanych przez najemców lokalach mieszkalnych na niskoemisyjny system ogrzewania,
- 9) w okresie obowiązywania Programu planuje się dokonać wykwaterowania najemców lokali znajdujących się w budynkach tzw. „starego budownictwa” z jednoczesnym wskazaniem lokalu zamiennego:
 - a) w 2022 r. - ul. Marszałka Piłsudskiego,
 - b) w 2023 r. - ul. Partyzantów,
 - c) w 2024 r. - ul. Strażacka,
 - d) w 2025 r. - ul. Plac Kościuszki,
 - e) w 2026 r. – ul. Folwarczna.

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

Piotr Słoka