

**UCHWAŁA NR XXXIV/252/2013
RADY MIEJSKIEJ W OPATOWIE**

z dnia 30 stycznia 2013 roku

**w sprawie określenia „Programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Opatów
w latach 2013 – 2017”**

Na podstawie art. 21 ust.1 pkt 1 oraz ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz.U.z 2005r. Nr 31, poz. 266 , z 2006r. Nr 82, poz. 602, Nr 167, poz.1193, Nr 249, poz.1833, Nr 86, poz. 602, z 2007r. Nr 128, poz. 902, Nr 173, poz.1218, z 2010r. Nr 3 poz.13, z 2011r. Nr 224, poz.1342) oraz art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 2 pkt 3 i art. 41 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001r. Nr 142, poz.1591, z 2002r. Nr 23 poz.220, Nr 62 poz.558, Nr 113, poz.984, Nr 153 poz.1271, Nr 214 poz.1806, z 2003r. Nr 80 , poz.717, Nr 162, poz.1568, z 2004r. Nr 102, poz.1055, Nr 116, poz. 1203, Nr 167, poz.1759, z 2005r. Nr 172, poz.1441, Nr 175, poz. 1457, z 2006r. Nr 17, poz.128, Nr 181, poz.1337, z 2007r. Nr 48, poz.327, Nr 138, poz.974 i Nr 173, poz. 1218, z 2008r. Nr 180,poz.1111 i Nr 223,poz.1458, z 2009r. Nr 52, poz. 420 i Nr 157, poz. 1241, z 2010r. Nr 28, poz.142 i 146, Nr 40, poz.230 i Nr 106, poz.675, z 2011r. Nr 21, poz. 113, Nr 117, poz.679, Nr 134, poz. 777, Nr 149, poz. 887 i Nr 217, poz. 1281, z 2012r. poz.567) Rada Miejska uchwała , co następuje:

§ 1. Uchwała się Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Opatów na lata 2013 – 2017, zwany dalej „Programem”, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

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

§ 3. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Świętokrzyskiego.

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

Przewodniczący Rady Miejskiej
w Opatowie

mgr Tomasz Staniek

Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy OPATÓW w latach 2013 – 2017

Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Opatów jest programem wieloletnim, obejmującym lata 2013-2017 i zawiera następujące rozdziały:

1. Postanowienia ogólne.
2. Prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach , z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne.
3. Analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata.
4. Planowaną sprzedaż lokali mieszkalnych.
5. Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.
6. Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy.
7. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej.
8. Wysokość wydatków 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 wydatki inwestycyjne.
9. Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

Rozdział 1 Postanowienia ogólne

Zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej jest zadaniem własnym gminy, nałożonym na nią ustawą z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001r. Nr 142 , poz. 1591 z późn. zm.) oraz ustawą z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2005r. Nr.31, poz.266 z późn. zm.). W tym celu gmina wykorzystuje posiadane zasoby oraz może tworzyć nowe zasoby mieszkaniowe.

Program gospodarowania zasobem Gminy Opatów na lata 2013-2017 określa cele i wytycza podstawowe kierunki działania Gminy w tym zakresie. Realizacja Programu winna zapewnić zachowanie wartości użytkowej i funkcjonalnej składowa majątkowego Gminy jakim jest posiadany zasób mieszkaniowy oraz przyczynić się do zaspokojenia podstawowych potrzeb mieszkaniowych miejscowej społeczności.

Rozdział 2

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach , z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne

1. Zasób mieszkaniowy Gminy Opatów stanowią lokale mieszkalne, lokale socjalne i pomieszczenia tymczasowe w budynkach:
 - a) będących wyłączną własnością gminy,

b) Wspólnot Mieszkaniowych z udziałem gminy.

2. Według stanu na dzień 31.XII.2012 r. w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Opatów wchodzi 328 lokali mieszkalnych w 48 budynkach o łącznej powierzchni użytkowej 12.335,67 m², w tym:

- a) 156 lokali o łącznej powierzchni użytkowej 6.390,76 m², w 22 budynkach 18 Wspólnot Mieszkaniowych,
- b) 172 lokale o łącznej powierzchni użytkowej 5.944,91 m², w 26 budynkach stanowiących w całości własność Gminy Opatów,
- c) w ogólnej liczbie 328 lokali gminnych znajduje się 11 lokali socjalnych o łącznej powierzchni użytkowej 263,60 m², oraz 2 pomieszczenia tymczasowe o łącznej powierzchni użytkowej 39,80 m²,

Tabela I - Wykaz lokali mieszkalnych w budynkach Wspólnot Mieszkaniowych z udziałem Gminy Opatów

Lp	Adres budynku	Ilość mieszkań	Powierzchnia użytkowa mieszkań w m²
1	2	3	4
1	Kopernika 1	12	533,10
2	Kopernika 3a	13	558,98
3	Kopernika 9	11	502,00
4	Kopernika 11	2	88,50
5	Kopernika 32	13	482,50
6	Kopernika 34	15	556,00
7	Kościuszki 29	2	76,00
8	Kościuszki 31	3	110,00
9	Partyzantów 6	6	274,53
10	Partyzantów 8	12	511,04
11	Gen. Roweckiego 1	12	470,20
12	Słowackiego 5	6	276,90
13	Starowałowa 1	5	213,30
14	Szeroka 28	1	26,00
15	Szeroka 32	6	227,50
16	Wąska 27	1	26,00
17	Sienkiewicza 7	9	409,49
18	Sienkiewicza 7/9 A	4	199,40
19	Sienkiewicza 7/9 B	4	107,00
20	Sienkiewicza 7/9 C	4	127,90
21	Sienkiewicza 7/9 D	7	284,70
22	Plac Obr. Pokoju 19	8	329,72
22	Łącznie	156 w tym 2 pomieszcz. tymczasowe	6.390,76 39,80

Tabela II - Wykaz lokali mieszkalnych w budynkach stanowiących w całości własność Gminy Opatów

Lp	Adres budynku	Ilość mieszkań	Powierzchnia użytkowa mieszkań w m²
1	2	3	4
1	Szeroka 30	6	318,31
2	Kolegiacka 15	10	413,75
3	1-go Maja 52	16	512,00
4	1-go Maja 54	16	512,00
5	1-go Maja 54A	15	532,00
6	1-go Maja 56	16	512,00
7	1-go Maja 58	16	512,00
8	1-go Maja 60	8	264,87
9	1-go Maja 62	8	263,34
10	Armii Krajowej 19	3	79,38
11	Cegielniana 3	1	27,37
12	Leszka Czarnego 10	2	76,51
13	Kościuszki 47	6	246,74
14	Legionów 8	5	149,60
15	Plac Obr. Pokoju 28	5	196,20
16	Słowackiego 1	9	308,80
17	Słowackiego 8	4	132,00
18	Starowałowa 3	3	95,00
19	Starowałowa 4	7	133,00
20	Starowałowa 35	1	50,00
21	16-go Stycznia 8	3	142,40
22	16-go Stycznia 12	2	50,50
23	Sienkiewicza 5A	2	94,47
24	Sienkiewicza 5B	2	69,19
25	Sienkiewicza 7/9 E	3	115,60
26	Wąska 23	3	137,88
26	Łącznie:	172	5.944,91

Tabela III - Wykaz lokali socjalnych

Lp	Adres budynku	Ilość mieszkań	Powierzchnia użytkowa lok. socjalnych w m²
1	2	3	4
1	Legionów 8	1	15,50
2	Starowałowa 4	3	47,30
3	Słowackiego 8	1	28,00
4	Sienkiewicza 7/9 B	1	13,00
5	Sienkiewicza 7/9 C	1	34,65
6	1 Maja 60	2	74,15
7	1 Maja 62	1	29,00
8	Pl.Obr.Pokoju 28	1	22,00
	Razem:	11	263,60

Tabela IV - Wykaz pomieszczeń tymczasowych

Lp	Adres budynku	Ilość mieszkań	Powierzchnia użytkowa pomieszcz. w m²
1	2	3	4
1	Sienkiewicza 7/9 D	2	39,80
	Razem:	2	39,80

3. Wiek i stan techniczny budynków jest zróżnicowany. Budynki 16 Wspólnot Mieszkaniowych to bloki mieszkalne w dobrym stanie technicznym. Część z nich wymaga przeprowadzenia bieżących remontów i modernizacji, natomiast pozostałe 5 budynków dwóch Wspólnot Mieszkaniowych (Sienkiewicza 7/9 i Pl.Obr.Pokoju 19) to stare budownictwo, gdzie potrzeby remontowe i modernizacyjne są znacznie większe. W gorszym stanie technicznym natomiast są budynki gminne, nie objęte Wspólnotami Mieszkaniowymi. W tym przypadku zarówno potrzeby remontowe jak i modernizacyjne są bardzo duże, ponieważ większość budynków wymaga ich wykonania. Biorąc jednak pod uwagę możliwości finansowe Gminy realizacja tych zadań rozłoży się na kilka lat, przekraczając okres obowiązywania niniejszego programu.

4. W/g stanu na dzień 31.XII.2012r. w Urzędzie Miasta i Gminy w Opatowie zarejestrowanych jest łącznie 110 wniosków o najem lokali mieszkalnych i socjalnych oraz o zamianę mieszkań.

W okresie ostatnich kilku lat zauważalny jest wzrost zapotrzebowania na lokale socjalne. Z uwagi na niewielki zasób mieszkaniowy jakim dysponuje Gmina Opatów możliwości realizacji złożonych wniosków są niewielkie. Dlatego też konicznym jest powiększanie istniejącego zasobu, a w szczególności o lokale socjalne.

5. Zwiększenie ilości mieszkań planuje się poprzez:

a) w roku 2013:

- adaptację budynku gminnego (po byłej zlewni mleka i świetlicy wiejskiej) w Balbinowie na sześć lokali socjalnych,

- adaptację dwóch garaży w budynku przy ul. Sienkiewicza 5 B w Opatowie na dwa lokale mieszkalne,

b) w latach 2013-2015 budowę budynku mieszkalnego o 25 lokalach socjalnych.

c) adaptacje innych budynków użytkowych na lokale socjalne.

6. Zasady wynajmowania lokali mieszkalnych i lokali socjalnych oraz zamiany mieszkań określa Uchwała Nr XX/125/2012 Rady Miejskiej w Opatowie z dnia 29 lutego 2012r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Opatów.

Rozdział 3

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata.

1. Zakresy remontów budynków objętych wspólnotami mieszkaniowymi ustalane są przez członków poszczególnych wspólnot na każdy rok kalendarzowy, na zebraniu danej wspólnoty. Są to plany jednoroczne, rzadko natomiast ustalane są plany remontów na lata kolejne. Stąd też w programie ujęty został wykaz budynków zakwalifikowanych przez wspólnoty do wykonania remontów w roku 2013 oraz ogólny zarys tych remontów w latach następnych tj: 2014-2017.

Liczba budynków Wspólnot Mieszkaniowych z udziałem Gminy Opatów podlegających remontowi i modernizacji w latach 2013 – 2017

Rok	Lp	Adres budynku	Udział Gminy Opatów w nieruchomości wspólnej w %	Zakres planowanych do wykonania robót
2013	1	Opatów ul. Kopernika 1	25,44	Wykonanie docieplenia stropodachu wraz z wymianą pokrycia dachowego.
	2	Opatów ul. Sienkiewicza 7/9	87,77	Remont elewacji na budynku nr 7 (we Wspólnocie Mieszk. Sienkiewicza 7/9) na ścianie od strony ul. Sienkiewicza oraz wymiana rynien i rur spustowych. Remont kominów ponad dachem. Malowanie klatki schodowej w budynku 7/9A.
	3	Opatów ul. Szeroka 32	16,35	Dokończenie docieplenia ścian budynku tj. ściany od strony południowej wraz z wykonaniem elewacji oraz wykonanie obróbek blacharskich a także wymiana rynien i rur spustowych.
	4	Opatów ul. Szeroka 28	12,24	Docieplenie ścian szczytowych budynku wraz z wykonaniem elewacji. Remont kominów ponad dachem.
	5	Opatów ul. Kopernika 11	10,94	Wymiana dwóch pionów wod. kan.
	6	Opatów ul. Partyzantów 6	33,09	Wymiana dwóch pionów wod. kan.
	7	Opatów ul. Partyzantów 8	61,81	Wymiana dwóch pionów wod. kan. Wymiana okienek na klatce schodowej i malowanie klatki schodowej.
	8	Opatów ul. Starowałowa 1	22,54	Wykonanie izolacji pionowej budynku.
	9	Opatów ul. Roweckiego 1	53,28	Remont schodów wejściowych do klatek schodowych. Remont kominów ponad dachem.
	10	Opatów ul. Kopernika 9	24,93	Wymiana jednego pionu wod. kan.
	11	Opatów ul. Pl.Obr.Pokoju 19	61,87	Wymiana rynien i rur spustowych.
2014	1	Opatów		Docieplenie ścian budynku wraz z

	2	ul. Kościuszki 29 Opatów ul. Kościuszki 31		wykonaniem elewacji. Docieplenie ścian budynku wraz z wykonaniem elewacji.
	3	Opatów ul. Partyzantów 8		Docieplenie ścian budynku wraz z wykonaniem elewacji.
	4	Opatów ul. Kopernika 32		Wykonanie izolacji pionowej budynku.
	5	Opatów ul. Kopernika 34		Wykonanie izolacji pionowej budynku.
	6	Opatów ul. Kopernika 11		Wykonanie izolacji pionowej budynku.
	7	Opatów ul. Partyzantów 8		Wymiana dwóch pionów wod. kan.
2015	1	Opatów ul. Starowałowa 1		Wymiana dwóch pionów wod. kan
	2	Opatów ul. Wąska 27		Wymiana dwóch pionów wod. kan
	3	Opatów ul. Sienkiewicza 7/9		Wymiana pokrycia dachowego na budynkach 7/9 A i 7/9 B
	4	Opatów ul. Szeroka 32		Wykonanie izolacji pionowej budynku.
2016	1	Opatów ul. Kościuszki 29		Wymiana dwóch pionów wod. kan
	2	Opatów ul. Kościuszki 31		Wymiana dwóch pionów wod. kan
	3	Opatów ul. Pl. Obr. Pokoju 19		Docieplenie dachu oraz odnowienie elewacji .
	4	Opatów ul. Sienkiewicza 7/9		Wymiana pokrycia dachowego na budynkach 7/9 C i 7/9 D
2017	1	Opatów ul. Kościuszki 29		Wymiana dwóch pionów wod. kan
	2	Opatów ul. Kościuszki 31		Wymiana dwóch pionów wod. kan
	3	Opatów		Remont tynków i odnowienie elewacji

		ul. Sienkiewicza 7/9		na budynkach i malowanie klatek schodowych.
4		Opatów ul. Kościuszki 29		malowanie klatek schodowych.
5		Opatów ul. Kościuszki 31		malowanie klatek schodowych.

2. W celu poprawy stanu technicznego lokali i budynków stanowiących w całości własność Gminy Opatów planuje się podejmowanie następujących działań:

- wykonywanie systematycznych przeglądów budynków pod kątem oceny stanu technicznego,
- wykonywanie remontów bieżących,
- wykonywanie remontów kapitalnych i modernizacji,
- podejmowanie wszelkich starań zapobiegających pogarszaniu się istniejącego stanu technicznego,
- wyburzanie budynków o bardzo złym stanie technicznym, nie nadających się do dalszej eksploatacji.

**Liczba budynków stanowiących własność Gminy Opatów
podlegających remontowi i modernizacji w latach 2013 – 2017**

Rok	Lp	Zakres prac	liczba budynków	Budynek, w którym prace będą wykonywane
2013	1	Dokończenie docieplania ścian budynku wraz z wykonaniem elewacji.	1	Opatów ul. 1 Maja 56
	2	Wykonanie izolacji pionowej budynków	3	Opatów ul. 1 Maja nr: 52 , 54 i 54A
	3	Częściowa wymiana pionów wod. kan.	4	Opatów ul. 1 Maja nr: 52, 54 , 56 i 58
	4	Remont instalacji elektrycznej na klatkach schodowych	2	Opatów ul. 1 Maja 60 i 62
	5	Wykonanie instalacji kanalizacyjnej , wykonanie łazienek,	2	Opatów ul. Legionów 8 Opatów ul. 16 Stycznia nr 12
	6	Wykonanie wentylacji w lokalach	3	Opatów ul. Legionów 8 ul. Wąska 23 ul. Kościuszki 47
	7	Remont elewacji Remont dachu i kominów ponad dachem	3	Opatów ul. Wąska 23 Kolegiacka 15, Pl. Obr. Pok. 28,

	8	Wymiana 20 sztuk okien	4	Opatów ul. Kopernika nr 32 i 34, Starowałowa nr 3, Kopernika 3a,
	9	Wymiana 2 szt.drzwi wejściowych do mieszkań	1	Opatów ul. 1 Maja 52
	10	Wymiana drzwi wejściowych do budynku	1	Opatów ul. Starowałowa 4
	11	Wykonanie najpilniejszych potrzeb remontowych	3	Opatów ul. Armii Krajowej 19 ul. 1 Maja 60 i 62
	12	Modernizacja ogrzewania w lokalach	1	Pl.Obr.Pokoju 28
2014	1	Częściowa wymiana pionów wod. kan.	4	Opatów ul. 1 Maja nr: 52, 54 , 56 i 58
	2	Dokończenie docieplania ścian od strony tarasów	3	Opatów ul. 1 Maja 52 , 54 i 56
	3	Docieplenie ścian szczytowych wraz z wykonaniem elewacji	2	Opatów ul. 1 Maja 60 i 62
	4	Malowanie klatek schodowych	4	Opatów ul. 1 Maja 52, 54 ul. Kolegiacka 15 ul. Wąska 23
	5	Remont kominów ponad dachem	1	Opatów ul. Sienkiewicza 7/9 E
	6	Wymiana pokrycia dachowego wraz z wymianą rynien i rur spustowych	2	Opatów ul. 16 Stycznia 12 Sienkiewicza 7/9 E
	7	Wymiana 25 sztuk okien	6	Opatów: Kopernika nr 32 i 34, Starowałowa nr 3, Kopernika 3a, Kopernika 9 , Kopernika 11
	8	Wymiana drzwi wejściowych do budynku	1	Pl.Obr.Pokoju 28
2015	1	Częściowa wymiana pionów wod. kan.	4	Opatów ul. 1 Maja nr: 52, 54 , 56 i 58
	2	Wykonanie opaski przy budynkach	2	Słowackiego 8 Legionów 8
	3	Wymiana 15 sztuk okien	-	w lokalach

	4	Remont klatki schodowej	1	komunalnych wg potrzeb Opatów ul. Kościuszki 47
	5	Malowanie klatek schodowych	3	Opatów ul.1 Maja 54A, 56 i 58
	6	Wykonanie instalacji odgromowej na budynkach	2	Opatów ul.1 Maja 60 i 62
2016	1	Malowanie klatek schodowych	2	Opatów ul. 1 Maja 60 i 62
	2	Wykonanie instalacji odgromowej na budynkach	3	Opatów- Kościuszki 47 Wąska 23, Starowałowa 4
	3	Wymiana pokrycia dachowego na budynkach wraz z obróbkami blacharskimi i remontem kominów ponad dachem	2	Opatów ul. 1 Maja 52 i 54
	4	Remont kominów ponad dachem	3	Opatów- Cegielniana 1 Słowackiego 8, Starowałowa 3
	5	Wymiana 15 sztuk okien i 5 sztuk drzwi w lokalach komunalnych	-	w/g potrzeb
	6	Wymiana pokrycia dachowego wraz z obróbkami blacharskimi i remontem kominów	1	Opatów ul. Starowałowa 4
2017	1	Wymiana pokrycia dachowego wraz z obróbkami blacharskimi i remont kominów ponad dachem	2	Opatów ul. Kościuszki 47, Słowackiego 1
	2	Wykonanie izolacji pionowej wraz z opaską przy budynku	3	Opatów 1 Maja 60 i 62 Kościuszki 47
	3	Wymiana pionów w instalacji elektrycznej w budynkach	4	Opatów ul. 1 Maja 52,54,56,58
	4	Wykonanie instalacji odgromowej	3	Opatów ul. Cegielniana 1, Słowackiego 8 , Starowałowa 3

Rozdział 4

Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych

1. Aktualnie sprzedaż lokali mieszkalnych w budynkach wielomieszkaniowych , stanowiących własność Gminy Opatów odbywa się w oparciu o następujące podstawy prawne:

a) Uchwałę Nr XL/256/2002 Rady Miejskiej w Opatowie z dnia 28 sierpnia 2002 roku w sprawie przeznaczenia do sprzedaży lokali mieszkalnych w budynkach wielomieszkaniowych stanowiących własność Gminy Opatów oraz określenia kryteriów sprzedaży tych lokali , zmienioną uchwałami Rady Miejskiej Nr III/15/2002 z dnia 12 grudnia 2002 r., Nr XVII/128/2004 z dnia 27 lutego 2004r. Nr XXVII/193/2004 z dnia 8 grudnia 2004 r oraz Nr XL/300/2006 z dnia 7 marca 2006 r.

b) Zarządzenie Nr 47/2003 Burmistrza Miasta i Gminy Opatów z dnia 25 kwietnia 2003 r. w sprawie określenia warunków wysokości wpłaty i rozliczenia kaucji przy wykupie lokali mieszkalnych.

c) Zarządzenie Nr 55/2003 Burmistrza Miasta i Gminy Opatów z dnia 27 maja 2003 r. w sprawie ogłoszenia wykazu lokali mieszkalnych w domach wielomieszkaniowych przeznaczonych do sprzedaży oraz oddania w użytkowanie wieczyste ułamkowej części gruntu, zmienione zarządzeniami: Nr 264/2005 z dnia 23 września 2005 r. i Nr 256/2008 z dnia 16 października 2008r.

2. Sprzedaż lokali mieszkalnych z mieszkaniowego zasobu Gminy rozpoczęta została w roku 1995. W początkowym okresie sprzedaży mieszkań zainteresowanie najemców ich wykupem było bardzo duże. W latach 1995-1999 sprzedanych zostało 167 mieszkań. W następnych latach sprzedaż mieszkań zmalała, a w okresie ostatnich kilku lat sprzedawanych jest zaledwie 2- 4 mieszkań w ciągu roku.

Z uwagi jednak na wysokie koszty utrzymania mieszkań w budynkach Wspólnot Mieszkaniowych, które w roku 2012 wyniosły ok. 180 tys. zł , z tego ok. 114 tys. zł stanowiły zaliczki na utrzymanie nieruchomości wspólnej , a ok. 66 tys. zł wydatkowano na remonty i modernizacje budynków, sprzedaż mieszkań powinna być w dalszym ciągu kontynuowana, a w szczególności w budynkach, gdzie pozostało do sprzedaży od 1 do 3 mieszkań.

3. Analizując wielkość sprzedaży mieszkań w okresie ostatnich 5 lat (2008-2012) przewiduje się, że w okresie obowiązywania niniejszego programu mieszkaniowego sprzedaż ta będzie przedstawiać się następująco:

Rok	planowana ilość lokali mieszkalnych do sprzedaży
2013	4
2014	4
2015	4
2016	4
2017	4

Rozdział 5

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.

1. Polityka czynszowa gminy powinna zmierzać do takiego kształtowania stawek czynszu w latach 2013-2017, które pokryją koszty bieżącego utrzymania lokali i budynków oraz zapewnią środki na remonty.

2. Stawkę bazową czynszu ustala Burmistrz Miasta i Gminy Opatów wydając w tej sprawie stosowne zarządzenie.

3. Przyjmuje się, że stawka bazowa czynszu będzie podwyższana nie częściej niż jeden raz w roku.

4. Ustala się następujące czynniki obniżające stawkę bazową czynszu:

- a) lokal bez gazu przewodowego - obniżka o 10%
- b) lokal bez centralnego ogrzewania - obniżka o 10%
- c) lokal bez urządzeń wod. kan. bez łazienki a także z kuchnią bez bezpośredniego oświetlenia naturalnego - obniżka o 10%

5. Suma czynników obniżających stawkę bazową nie może przekroczyć 30 %.

6. Stawka czynszu za lokale socjalne wynosić będzie 50% najniższego czynszu w lokalach mieszkalnych.

7. Stawka czynszu za pomieszczenia tymczasowe wynosić będzie 80% stawki za lokale socjalne.

8. Odszkodowanie za używanie lokalu bez tytułu prawnego, uiszczane co miesiąc do dnia opróżnienia lokalu, z zastrzeżeniem art. 18 ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego ustala się w wysokości 3 % wartości odtworzeniowej lokalu w skali roku.

9. Najemca oprócz czynszu zobowiązany jest do uiszczania opłat związanych z eksploatacją lokalu, niezależnych od właściciela tj. opłat za dostawę do lokalu energii elektrycznej i ciepłej, gazu, zimnej wody oraz opłat za odbiór odpadów komunalnych, nieczystości płynnych i korzystanie z anteny zbiorczej.

10. Czynsz najmu oraz opłaty niezależne od właściciela najemca obowiązany jest opłacać do 10 dnia każdego miesiąca z góry za dany miesiąc za wyjątkiem, gdy strony ustaliły inaczej w zawartej umowie .

11. Przyjmuje się możliwość okresowego obniżenia czynszu najmu lokalu maksymalnie o 20% jego wysokości , na wniosek najemcy w przypadku, gdy opłacany czynsz jest równy bądź wyższy od 1,5 % wartości odtworzeniowej lokalu pod warunkiem, że najemca nie posiada już uprawnień do dodatku mieszkaniowego, a średni dochód w przeliczeniu na członka jego gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku, nie przekracza kwoty określonej w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. Nr 71 poz.734 z późn. zm.).

12. Obniżka czynszu następuje na wniosek najemcy i udzielana jest na okres 12 miesięcy.

13. Szczegółowy tryb udzielania obniżki czynszu regulują przepisy art. 7 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

Rozdział 6

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

1. Lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Opatów zarządza P G K i M Sp. z o.o. w Opatowie, prowadzące działalność w formie spółki prawa handlowego ze 100% udziałem Gminy Opatów, na podstawie umowy, która określa szczegółowo zasady zarządzania zasobem, sposób i terminy przekazywania Gminie należności czynszowych pobieranych od najemców lokali w jej imieniu, zasady i wysokość wynagrodzenia za zarządzanie ,

wzajemne prawa i obowiązki oraz wiele innych ustaleń związanych z tym tematem i prawidłową obsługą najemców lokali.

2. Pracownik Urzędu Miasta i Gminy w Opatowie, wyznaczony przez Burmistrza Miasta i Gminy reprezentuje Gminę we Wspólnotach Mieszkaniowych.

3. Wspólnota Mieszkaniowa może sama zarządzać swoją nieruchomością bądź powierzyć jej zarządzanie innemu podmiotowi posiadającemu stosowne uprawnienia do tego typu działalności.

4. W okresie obowiązywania niniejszego programu nie przewiduje się zmian w zarządzaniu mieszkaniowym zasobem gminy.

Rozdział 7

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej

1. Podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej Gminy Opatów w latach obowiązywania programu będą wpływy z tytułu czynszów za najem lokali mieszkalnych, najem lokali użytkowych i opłat dzierżawnych za garaże. Źródłem dochodów na finansowanie gospodarki mieszkaniowej będzie także sprzedaż lokali mieszkalnych przez Gminę, ze szczególnym przeznaczeniem tych środków na inwestycje mieszkaniowe, remonty i modernizacje lokali i budynków mieszkalnych.

2. Przyjmuje się, że koszty utrzymania zasobu mieszkaniowego mogą być także pokrywane z innych dochodów gminy.

3. Dodatkowymi źródłami na finansowanie gospodarki mieszkaniowej mogą być:

- a) środki z budżetu Państwa
- b) fundusze Unii Europejskiej
- c) kredyty komercyjne
- d) inne źródła finansowania

Rozdział 8

Wysokość wydatków 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 wydatki inwestycyjne.

Rok	2013	2014	2015	2016	2017
Koszty bieżącej konserwacji i eksploatacji oraz koszty remontów lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.	102	120	140	160	170
Koszty utrzymania czystości na zarządzanych nieruchomościach gminy	50	55	60	65	70
Kwota w tyś. zł. / prognozy /					

Rok	2013	2014	2015	2016	2017
Koszty modernizacji lokali i budynków gminnych Kwota w tyś. zł. / prognozy /	70	80	85	90	100

Rok	2013	2014	2015	2016	2017
Koszty utrzymania lokali w budynkach Wspólnot Mieszkaniowych z udziałem Gminy Opatów, w tym:	165	175	182	188	195
- zaliczki na utrzymanie nieruchomości wspólnej	115	115	117	118	120
- remonty budynków	50	60	65	70	75
Kwota w tyś. zł. / prognozy /					

Rok	2013	2014	2015	2016	2017
Wynagrodzenie dla zarządcy Kwota w tyś. zł. / prognozy /	109	115	115	120	120

4. Wysokość nakładów na poszczególne rodzaje kosztów w poszczególnych latach określana będzie corocznie w uchwale budżetowej, ze szczególnym uwzględnieniem wydatków na remonty i modernizację posiadanych zasobów mieszkaniowych.

Rozdział 9

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

1. Zasób mieszkaniowy Gminy Opatów jest niewielki, a z pewnością nie wystarczający na zaspokojenie wszystkich niezbędnych potrzeb mieszkańców wspólnoty samorządowej w tym zakresie. Stąd też bardzo ważne jest prawidłowe jego utrzymanie, wykorzystywanie i racjonalne gospodarowanie. Taki sposób pozwoli na większą ilość przydziałów lokali oraz zapewni najemcom możliwość zamieszkiwania w odpowiednich warunkach mieszkaniowych.

2. Zakłada się realizację następujących działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy:

- a) prowadzenie akcji „Przeгляд mieszkań” mającej na celu odzyskanie do ponownego zasiedlenia mieszkań niewłaściwie użytkowanych bądź faktycznie niezamieszkałych przez okres co najmniej 12 miesięcy,
- b) dążenie do odzyskania do ponownego zasiedlenia mieszkań zajmowanych przez osoby posiadające tytuł prawny do innego lokalu bądź domu,
- c) dążenie do zamiany dużych, zadłużonych mieszkań na mniejsze lub o niższym standardzie, zarówno z urzędu jak i pomiędzy osobami, a w przypadku braku zgody zadłużonego najemcy na taką zamianę dążenie do uzyskania sądowego wyroku eksmisji z lokalu,
- d) wzmoczenie nadzoru nad windykacją należności czynszowych,
- e) otwartą politykę zamiany mieszkań między osobami,
- f) racjonalne wykorzystanie środków finansowych na remonty i modernizację mieszkań,
- g) ścisłą współpracę ze Wspólnotami Mieszkaniowymi, w których Gmina posiada udział, w zakresie utrzymania nieruchomości wspólnej,

- h) kształtowanie odpowiedniej polityki przestrzennej w zakresie wyznaczania terenów pod budownictwo mieszkaniowe,
- i) popieranie wszelkich form budownictwa mieszkaniowego,
- j) podejmowanie wszelkich innych, możliwych działań mających na celu dobro mieszkaniowego zasobu Gminy Opatów.