

**Uchwała Nr .....**  
**Rady Miasta Skarżyska-Kamiennej**  
**z dnia .....**

**w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem miasta na lata 2009-2014 oraz wydzielenia wchodzących w skład tego zasobu lokali socjalnych .**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 i art. 40 ust. 1 i 2 pkt 3 ustawy z 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.5) oraz art. 20 ust. 3, art. 21 ust. 1 pkt 1, art.21 ust. 2 pkt 1–8, art. 22 ustawy z 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2006 r. Nr 31, poz.266 z późn. zm.6) Rada Miasta Skarżyska-Kamiennej uchwała, co następuje:

**§ 1.** Uchwała się “Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Skarżysko-Kamienna na lata 2009 – 2014” stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

**§ 2.** Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Skarżyska-Kamiennej.

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

**§ 4.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w sposób określony w § 3.

**PRZEWODNICZĄCY**

**RADY MIASTA**

**Bogusław Ciok**

## **Rozdział I**

### **1. Postanowienia ogólne**

**1.1.** Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Skarżysko-Kamienna na lata 2009- 2014 jest tworzony z uwzględnieniem jego wielkości, potrzeb remontowych i wysokości wydatków z tym związanych, planowanej sprzedaży, zasad polityki czynszowej, zasad zarządzania, źródeł finansowania oraz innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem.

**1.2.** Mieszkaniowy zasób gminy - stanowią lokale będące własnością gminy albo gminnych osób prawnych lub spółek handlowych utworzonych z udziałem gminy, z wyjątkiem towarzystw budownictwa społecznego, a także lokale pozostające w posiadaniu samoistnym tych podmiotów.

### **Rozdział II**

### **2. Cele i zasady gospodarowania mieszkaniowym zasobem miasta**

**2. 1** Mieszkaniowy zasób miasta służy zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych:

- 1) osób o niskich dochodach, które nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu lub zamieszkują w lokalach nienadających się do zamieszkania ze względu na zły stan techniczny albo w lokalach, w których na 1 osobę przypada mniej niż 5 m<sup>2</sup> powierzchni pokoi,
- 2) osób pozbawionych lokali w wyniku klęsk żywiołowych i innych zdarzeń losowych,
- 3) wychowanków domów dziecka, repatriantów, osób niepełnosprawnych i innych osób wymagających szczególnej troski – określonych w uchwale nr XX/9/2008 Rady Miasta Skarżyska-Kam. z dnia 31.01.2008r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy (Dz. Urz. Woj. Świętokrzyskiego z 29 kwietnia 2008 r. Nr 84, poz.1257).
- 4) osób, którym miasto, zgodnie z obowiązującymi przepisami, obowiązane jest dostarczyć lokal zamienny,
- 5) osób, którym miasto obowiązane jest dostarczyć lokal socjalny na mocy wyroku sądu,
- 6) osób, które przed dniem wejścia w życie uchwały zawarły na czas nieoznaczony umowy najmu lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu miasta,
- 7) osób, które wyrażą wolę wynajęcia lokalu o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m<sup>2</sup> za zapłatą czynszu rynkowego, ustalonego w wyniku przetargu lub w wyniku negocjacji przeprowadzonych w przypadku, gdy przetarg nie wyłonił najemcy,
- 8) osób eksmitowanych, którym sąd w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu nie przyznał prawa do lokalu socjalnego, a którym miasto może wynająć lokal socjalny; osobom tym mogą zostać wynajęte jedynie pomieszczenia niebędące samodzielными lokalami.

**2.2.** Lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu miasta, w tym lokale socjalne są wynajmowane zgodnie z zasadami określonymi przez Radę Miasta Skarżysko-Kamienna w uchwale nr XX/9/2008 z dnia 31.01.2008r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy (Dz. Urz. Woj. Świętokrzyskiego z 29 kwietnia 2008 r. Nr 84, poz.1257).

**2.3.** Celami gospodarowania mieszkaniowym zasobem miasta w okresie obowiązywania Programu są:

- 1) zwiększenie skali zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych osób o niskich dochodach, w tym

- oczekujących na wynajęcie lokali socjalnych i zamiennych;
- 2) poszerzenie oferty wynajęcia lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu miasta w wyniku wybudowania 142 nowych lokali socjalnych;
  - 3) zwiększenie możliwości przeprowadzania remontów budynków i rewitalizacji obszarów zdegradowanych poprzez dostarczenie co najmniej 81 lokali zamiennych;
  - 4) uporządkowanie procesu sprzedaży mieszkań wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu miasta i podjęcie działań zmierzających do sprzedaży wszystkich lokali w budynkach, w których właścicielami lokali stanowiących odrębną własność są – oprócz miasta – także inne osoby;
  - 5) poprawa stanu technicznego mieszkaniowego zasobu miasta;
  - 6) obniżenie kosztu utrzymania mieszkaniowego zasobu miasta w przeliczeniu na 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali;
  - 7) poprawa jakości i obniżenie kosztu zarządzania mieszkaniowym zasobem miasta.
- 2.4. Prognoza wielkości i stanu technicznego mieszkaniowego zasobu miasta uwzględnia realizację celów, o których mowa w ust.2.1.**

### Rozdział III

#### **3. Prognoza wielkości oraz stanu technicznego mieszkaniowego zasobu miasta w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne.**

##### **3.1 Wielkość zasobu mieszkaniowego.**

- 1) Zasób mieszkaniowy Miasta Skarżyska-Kamiennej tworzą lokale mieszkalne znajdujące się w budynkach stanowiących w 100% własność Miasta, w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem Miasta, a także lokale pozostające w samoistnym posiadaniu.
- 2) Mieszkaniowy zasób Miasta Skarżyska-Kamiennej stanowi 1558 lokali mieszkalnych o powierzchni użytkowej 71192,34 m<sup>2</sup>.
- 3) Z mieszkaniowego zasobu Miasta Skarżyska-Kamiennej wydzielono 275 lokali socjalnych o powierzchni użytkowej 8431,13 m<sup>2</sup>, co stanowi 18% zasobu.
- 4) Wielkość zasobu mieszkaniowego miasta na koniec kwietnia 2009r. została przedstawiona w Tabeli Nr 1.

**Tabela Nr 1**

#### **Wielkość mieszkaniowego zasobu miasta**

<i>Budynki stanowiące 100% własności gminy</i>						
50 w tym:						
Lokale socjalne			Lokale mieszkalne			Lokale użytkowe
ilość	powierzchnia	Ilość osób	ilość	powierzchnia	Ilość osób	powierzchnia
256	8139,25	900	94	4270,48	284	4673,70

<b>Budynki wspólnotowe</b>						
186 w tym						
Część stanowiąca własność gminy w tym:						
Lokale socjalne			Lokale mieszkalne			Lokale użytkowe
ilość	powierzchnia	Ilość osób	ilość	powierzchnia	Ilość osób	powierzchnia
19	291,88	28	1464	66921,86	4487	2011,50

<b>Całkowity zasób gminy w tym:</b>				
Lokale socjalne		Lokale mieszkalne		Lokale użytkowe
ilość	powierzchnia	Ilość	powierzchnia	powierzchnia
275	8431,13	1558	71192,34	6685,20
<b>Powierzchnia gminy ogółem 86308,67 m<sup>2</sup> w tym:</b>				
W 100% budynkach gminy		W budynkach wspólnotowych		
<b>17083,43</b>		<b>69225,24</b>		

#### 4. Lokale socjalne

**4.1.** Na lokale socjalne w obrębie mieszkaniowego zasobu miasta wydziela się lokale oraz pomieszczenia w nowo wybudowanych budynkach socjalnych, o obniżonym standardzie, które mają co najmniej dwie z podanych niżej cech:

- 1) są ogrzewane piecami węglowymi;
- 2) są pozbawione samodzielnej łazienki;
- 3) mają WC usytuowane na klatce schodowej lub poza budynkiem;
- 4) mają WC, umywalnię lub łazienkę używaną wspólnie przez osoby zamieszkujące w różnych lokalach;
- 5) są pozbawione instalacji ciepłej wody;
- 6) składają się z jednej izby lub z jednej izby i pomieszczenia sanitarnego (łazienki, WC);
- 7) mają obniżoną wartość użytkową z innych powodów, w szczególności, takich jak bardzo mała powierzchnia izb mieszkalnych, niefunkcjonalny rozkład pomieszczeń.

**4.2.** Zgodnie z zapisem ustępu 1 dotyczącego standardu lokali gmina wydzieliła z zasobu gminnego 32 budynki z 250 lokalami socjalnymi oraz przekwalifikowała 22 lokale na lokale socjalne w 13 budynkach wspólnotowych i wydzieliła 3 lokale socjalne w 2 budynkach będących w samoistnym posiadaniu gminy.

**4.3.** Wykaz budynków z lokalami socjalnymi obrazuje tabela nr 2 i tabela 3.

## Tabela nr 2

### Wykaz budynków mieszkalnych stanowiących 100% własności gminy.

L p.	Adres budynku	Liczba lokali społecznych	Powierzchnia użytkowa lokali społecznych w m <sup>2</sup>	Liczba lokali mieszkalnych	Powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych w m <sup>2</sup>	Powierzchnia użytkowa mieszkań razem w m <sup>2</sup>	Powierzchnia lokali użytkowych w m <sup>2</sup>	Powierzchnia ogółem w m <sup>2</sup>
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.
1.	ul. Asfaltowa 1	10	279,40	-	-	279,40	-	279,40
2.	ul. Asfaltowa 2	7	282,00	-	-	282,00	-	282,00
3.	ul. Asfaltowa 3	11	288,00	-	-	288,00	-	288,00
4.	ul. Asfaltowa 4	11	277,70	-	-	277,70	-	277,70
5.	ul. Asfaltowa 5	7	289,00	-	-	289,00	-	289,00
6.	ul. Asfaltowa 6	7	272,49	-	-	272,49	-	272,49
7.	ul. Asfaltowa 7	11	292,38	-	-	292,38	-	292,38
8.	ul. Asfaltowa 8	-	-	8	308,96	308,96	-	308,96
9.	ul. Asfaltowa 9	8	289,96	-	-	289,96	-	289,96
10	ul. Ekonomii 5A	-	-	9	367,45	367,45	-	367,45
11	ul. Legionów 3	-	-	4	153,23	153,23	-	153,23
12	ul. Legionów 84	2	50	13	730,41	780,41	144,00	924,41
13	ul. Niska nr 13	10	278,15	-	-	278,15	-	278,15
14	ul. Osterwy 7	-	-	2	87,50	87,50	-	87,50
15	ul. 1-go Maja 27	-	-	13	634,00	634,00	-	634,00
16	ul. Robotnicza 7	-	-	8	264,00	264,00	-	264,00
17	ul. Robotnicza nr 9	-	-	7	270,00	270,00	-	270,00
18	ul. Robotnicza nr 10	-	-	8	264,00	264,00	-	264,00
19	ul. Skalna 11	10	279,00	-	-	279,00	-	279,00
20	ul. Skalna 12	6	217,20	-	-	217,20	74,00	291,20
21	ul. Skalna 13	8	337,00	-	-	337,00	-	337,00
22	ul. Skalna 14	8	278,00	-	-	278,00	-	278,00
23	ul. Skalna 15	10	287,00	-	-	287,00	-	287,00
24	ul. Skalna 16	9	339,00	-	-	339,00	-	339,00
25	ul. Skalna 17	5	327,45	-	-	327,45	-	327,45
26	ul. Skalna 18	10	291,93	-	-	291,93	-	291,93
27	ul. Skalna 19	9	274,69	-	-	274,69	-	274,69
28	ul. Skalna 20	9	272,00	-	-	272,00	-	272,00
29	ul. Skalna 21	9	283,00	-	-	283,00	-	283,00

30	ul. Skalna 22	8	285,00	-	-	285,00	-	285,00
31	ul. Skalna 23	8	274,90	-	-	274,90	-	274,90
32	ul. L.Staffa 35	8	200,00	-	-	200,00	-	200,00
33	ul. L. Staffa 36	8	200,00	-	-	200,00	-	200,00
34	ul. L. Staffa 37	8	200,00	-	-	200,00	-	200,00
35	ul. Szkolna 1	-	-	4	285,00	285,00	-	285,00
36	ul. 3-go Maja 14A	2	71,00	-	-	71,00	-	71,00
37	ul. 3-go Maja 29	1	47	6	286,62	293,62	-	333,62
38	ul. 3-go Maja nr 42	-	-	4	207,00	207,00	87,50	294,50
39	ul. 3-go Maja nr 93	3	94,00	-	-	94,00	-	94,00
40	ul. Źródłana 1A	7	200,00	-	-	200,00	-	200,00
41	ul. Źródłana 1B	8	200,00	-	-	200,00	-	200,00
42	ul. Źródłana 3A	6	204,00	-	-	204,00	-	204,00
43	ul. Źródłana 1C	6	208,00	-	-	208,00	-	208,00
44	ul. Piłsudskiego 66	6	170,00	-	-	170,00	-	170,00
45	ul. Piłsudskiego 46	-	-	4	203,31	203,31	-	203,31
46	ul. Rynek 12	-	-	4	209,00	209,00	94,00	303,00
	<b>RAZEM</b>	<b>255</b>	<b>8139,25</b>	<b>94</b>	<b>4270,48</b>	<b>12369,73</b>	<b>399,50</b>	<b>12809,23</b>

**Tabela nr 3**

**Wykaz lokali socjalnych w budynkach stanowiących współwłasność gminy i osób fizycznych.**

Lp.	Adres budynku	Ilość lokali	Powierzchnia użytkowa lokali socjalnych w m <sup>2</sup>	Ilość mieszkańców lokali socjalnych	Powierzchnia lokali gminnych ogółem w m <sup>2</sup>
1.	2.	3.	4.	5.	6.
1	ul. 1-go Maja 136	2	47,2	5	249,70
2	ul. L. Staffa 1	1	15,20	1	214,90
3	ul. L. Staffa 2	1	14,98	2	170,39
4	ul. L. Staffa 5	1	15,40	1	126,10

<b>5</b>	ul. L. Staffa 10	1	14,00	1	80,00
<b>6</b>	ul. L. Staffa 11	1	14,00	1	80,00
<b>7</b>	ul. L. Staffa 14	1	14,00	1	222,50
<b>8</b>	ul. L. Staffa 18	2	30,30	2	221,20
<b>9</b>	ul. L. Staffa 19	3	42,00	3	42,00
<b>10</b>	ul. L. Staffa 21	1	14,80	2	329,60
<b>11.</b>	ul. L. Staffa 23	1	14,00	1	113,00
<b>12.</b>	ul. L. Staffa 25	3	42,00	8	160,90
<b>13.</b>	ul. L. Staffa 28	1	14,00	2	132,00
	<b>RAZEM</b>	<b>19</b>	<b>291,88</b>	<b>30</b>	<b>2142,29</b>

**4.4.** Gmina może tworzyć lub wydzielać lokale mieszkalne z przeznaczeniem dla ofiar przemocy w rodzinie, samotnych matek z dziećmi, osób niepełnosprawnych, które zostaną zakwalifikowane do gminnych programów profilaktycznych.

1) Regulamin wynajmowania mieszkań zostanie opracowany i upubliczniony w formie zarządzenia Prezydenta Miasta.

## **5. Planowane inwestycje mieszkaniowe w kolejnych latach.**

**5.1.** Prognoza zwiększenia zasobu mieszkaniowego w latach 2009-2014 oraz planowane nakłady finansowe na realizację tego zadania obrazuje tabela nr 4.

**Tabela nr 4**

### **Prognoza zwiększenia zasobu mieszkaniowego w latach 2009-2014**

<b>L.p.</b>	<b>Rok</b>	<b>Planowana ilość budynków</b>	<b>Planowana ilość lokali</b>	<b>Pow. użytkowa budynków w m<sup>2</sup></b>	<b>Planowane nakłady /w tys.zł/</b>
1	2009	1	12	674,88	1500
2	2010	2	24	1349,76	5000
3	2011	3	34	1750,00	7500
4	2012	2	24	1349,76	5500

5	2013	2	24	1349,76	5500
6	2014	2	24	1349,76	6000
<b>Razem</b>		<b>12</b>	<b>142</b>	<b>7823,92</b>	<b>31000</b>

**5.2.** Plan rozbudowy zasobu mieszkaniowego gminy Skarżysko-Kamienna obejmuje w okresie 5 lat budowę 12 budynków z lokalami socjalnymi. W ramach Lokalnego Programu Rewitalizacji zostanie wybudowanych 7 budynków, budowa pozostałych w tym odbudowa 2 budynków zostanie sfinansowana z środków własnych i uzyskanych z Banku Gospodarstwa Krajowego.

#### **6. Stan techniczny zasobu mieszkaniowego.**

Stan techniczny mieszkaniowego zasobu miasta na dzień 30.04.2009 r. został przedstawiony w Tabeli Nr 5.

**Tabela Nr 5**

#### **Stan techniczny mieszkaniowego zasobu miasta na dzień 30.04.2009r.**

Rok	Ilość budynków ogółem	Stan techniczny dobry	Stan techniczny zadowalający	Stan techniczny średni	Stan techniczny zły	Stan techniczny awaryjny
<b>2009</b>	51	6	10	27	6	2
<b>2010</b>	51	10	8	26	4	3
<b>2011</b>	50	14	7	25	2	2
<b>2012</b>	50	17	6	23	3	1
<b>2013</b>	51	19	6	23	2	1
<b>2014</b>	51	22	5	23	1	2

#### **Stan zużycia technicznego obiektu:**

1. dobry - zużycie: 0-15 %
2. zadowalający - zużycie: 16-25%
3. średni - zużycie: 26-40%
4. zły - zużycie: 41-50%
5. awaryjny - zużycie: ponad >50% - budynki wymagają generalnej naprawy lub wyłączenia z eksploatacji



**6.1.** Gmina Skarżysko-Kamienna poprzez działania realizowane przez Zarząd Zasobów Komunalnych powołany w celu zarządzania, wypełniając obowiązki wynikające z art. 62 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2006r., nr156, poz. 1118 z późn. zm.) przeprowadza okresowe kontrole wykonywane co najmniej raz na 5 lat, polegające na sprawdzeniu stanu sprawności technicznej i przydatności do użytkowania budynków mieszkalnych wraz z instalacjami i urządzeniami, estetyki budynku oraz jego otoczenia oraz coroczne kontrole polegające na sprawdzaniu stanu sprawności instalacji gazowych oraz przewodów kominowych. Okresowa kontrola stanu technicznego i przydatności do użytkowania budynków mieszkalnych była podstawą do sformułowania potrzeb remontowych budynków będących własnością gminy, jak również uwidoczniała potrzebę remontu i odbudowy budynków socjalnych, które należą do najstarszych w zasobie gminy, najgorzej wyposażonych w urządzenia, a ich stan techniczny wymaga generalnego remontu lub wyburzenia.

**Tabela nr 6**

**Plan wyburzeń budynków gminnych z podziałem na lata i kosztem przedsięwzięcia.**

<b>ROK</b>	<b>ADRES</b>	<b>Liczba lokali</b>	<b>Powierzchnia użytkowa budynku w m<sup>2</sup></b>	<b>Szacunkowy koszt rozbiórki w tys. zł</b>
<b>2009</b>	ul. Piłsudskiego 66	6	170,00	19,50
	ul.1 Maja 94	2	125,00	14,03
	ul. Skalna 24	2	76,00	19,52
<b>2010</b>	ul. Skalna 13	8	337,00	23,00
	ul. Moniuszki 19	2	162,79	15,00
<b>2011</b>	ul. Staffa 35	8	200,00	21,00
	ul. Staffa 36	8	200,00	21,00
	ul. Staffa 37	8	200,00	21,00
	ul. Źródlana 1 C	6	208,00	21,50
<b>2012</b>	ul. Źródlana 1 A	7	200,00	21,50
	ul. Źródlana 1 B	8	200,00	21,50
<b>2013</b>	ul. Źródlana 3 A	6	204,00	22,00
<b>2014</b>	ul. Skalna 18	10	291,93	25,60
<b>Razem</b>	<b>13 budynków</b>	<b>81</b>	<b>2574,72</b>	<b>266,15</b>

## **7. Analiza możliwości i potrzeb mieszkaniowych.**

**7.1.** Wielkość potrzeb mieszkaniowych wyznaczają ustawowe obowiązki Gminy Skarżysko-Kamienna oraz liczba złożonych wniosków dotyczących przydzielenia mieszkania. Podstawowym zadaniem Gminy jest tworzenie warunków do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej oraz zapewnienie lokali socjalnych i lokali zamiennych, a także zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach.

**7.2.** Konieczność tworzenia i powiększania zasobu lokali socjalnych jest również następstwem regulacji ustawowej, zgodnie z którą sądy powszechne w wyroku nakazującym

opróżnienie lokalu orzekają o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego bądź o braku takiego uprawnienia. Niewykonanie przez Gminę obowiązku dostarczenia lokalu socjalnego powoduje powstanie roszczenia o zapłatę odszkodowania.

**7.3.** Zgodnie z planem wyburzeń obejmującym – czasie trwania programu – 13 budynków zachodzi konieczność zapewnienia 81 lokali zamiennych dla rodzin w nich zamieszkujących. Średnio rocznie Gminna winna zapewnić ok. 20 takich lokali.

**7.4.** Rocznie Gmina odzyskuje około 30 lokali w ramach posiadanego zasobu, poprzez tzw. „naturalny ruch ludności” – tj. eksmisje, zgony, wyprowadzenie się najemcy. Lokale te przeznaczane są na realizację bieżących potrzeb mieszkaniowych naszej wspólnoty samorządowej, z czego tylko od 2-5 przeznaczane było na lokale zamienne. Pozostałe lokale przeznaczane są na planowe potrzeby związane m.in. z:

- 1) realizacją wyroków sądowych orzekających eksmisję z uprawnieniem do lokalu socjalnego;
- 2) dostarczaniem lokali socjalnych dla osób znajdujących się w niedostatku;
- 3) zaspokajaniem potrzeb osób osiągających niskie dochody i zamieszkujących w trudnych warunkach mieszkaniowych
- 4) z zamianą mieszkań;
- 5) kwalifikowaniem mieszkań do remontu na koszt przyszłego najemcy.
- 6) usamodzielnieniem się osób opuszczającym Domy Dziecka lub inne placówki opiekuńcze.

**7.5.** Ponadto pod koniec 2009 roku do użytku zostanie oddanych 12 mieszkań w budynku przy ul. Sportowej. W 2010 roku przewiduje się uzyskanie kolejnych 24 mieszkań w nowo wybudowanych obiektach. Planowane inwestycje p.n. budowa budynków socjalnych zostały skorelowane z planem wyburzeń budynków socjalnych o złym i awaryjnym stanie technicznym, tak by bez zbędnej zwłoki zapewnić wszystkim potrzebującym lokale zamienne.

**7.6.** Analiza potrzeb w zakresie wskazania lokalu socjalnego z tytułu pozostawania w niedostatku dla osób objętych rocznymi listami oraz z tytułu realizacji wyroku sądowego uprawniającego do otrzymania takiego lokalu, jak również ilości lokali zamiennych dla mieszkańców wyburzanych budynków, wskazuje, że według stanu na dzień 30.04.2009r. dla realizacji obowiązków Gminy konieczne jest zapewnienie 309 lokali socjalnych, zamiennych i mieszkalnych.

#### **Tabela nr 7**

#### **Analiza potrzeb z uwagi na ilość wniosków w realizacji.**

<b>L.p.</b>	<b>Zakres potrzeb</b>	<b>Ilość wniosków</b>	<b>Uwagi</b>
1	Lokale zamienne /wykwaterowania/	81	
2	Wyroki sądowe orzekające o uprawnieniu do lokalu socjalnego	42	
3	Bezdomność	24	
4	Trudne warunki materialno-bytowe	99	
5	Lokale mieszkalne	63	
6	Razem	309	

Z przedstawionej analizy wynika, że średniorocznie Gmina – w czasie trwania programu – winna dysponować do przydziału 62 lokalami.

**7.7.** Procedura związana z przyznawaniem lokali odbywa się według przepisów uchwały Rady Miasta Skarżyska-Kamienna Nr XX/9/2008r. z dnia 31 stycznia 2008 w sprawie zasad wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Skarżysko-Kamienna (Dz. Urz. Woj. Świętokrzyskiego z 29 kwietnia 2008 r. Nr 84, poz.1257).

#### **Rozdział IV**

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

#### **8. Plan remontów i poprawy stanu technicznego zasobu.**

**8.1.** Potrzeby w zakresie remontów budynków i lokali mieszkalnych stanowiących zasób Gminy Skarżysko-Kamienna, ustalane są przez Zarząd Zasobów Komunalnych na podstawie stanu technicznego budynków w oparciu o wyniki okresowych przeglądów technicznych, wykonanych zgodnie z art. 62 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane oraz nakazy służb nadzoru budowlanego.

**8.2.** We Wspólnotach Mieszkaniowych Gminę reprezentuje Przedstawiciel Zarządu Zasobów Komunalnych w Skarżysku-Kamiennej. Potrzeby remontowe ustalane są przez zarządy wspólnot. Gmina przekazuje zaliczki na bieżącą konserwację, eksploatację i wynagrodzenie oraz na fundusz remontowy, zgodnie z uchwałami wspólnot mieszkaniowych.

**8.3.** Potrzeby remontowe budynków w układzie branżowym wynikające ze stanu technicznego na dzień 30 czerwca 2008 r. przedstawiono w Tabeli Nr 8.

Lp.	1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	10.	11.	12.
<b>Rok 2009</b>	<b>Adres</b>	3-go Maja 29	1-go Maja 27	Piłsudskiego 46	3-go Maja 42	Sokoła 38	Skarżysko-Kam.	Ekonomii 5a	Skarżysko-Kam.	Skarżysko-Kam.	Rynek 12	Razem
<b>Rodzaj robót</b>		remont pokrycia dachu z papy, wymiana obróbek blacharskich, przemurowanie kominów	wymiana pokrycia dachu z eternitu na blachodachówkę, wymiana obróbek blacharskich, remont kominów	wymiana pokrycia dachu z eternitu na blachodachówkę, wymiana obróbek blacharskich, remont kominów i kanałów, remont płyt balkonowych i ocieplenie dwóch ścian + wymiana stolarki drzwiowej	wymiana pokrycia dachu z eternitu na blachodachówkę, wymiana obróbek blacharskich, remont płyt balkonowych	Remont sal wykładowych pod wynajem wraz z wymianą okien	wymiana okien w lokalach mieszkalnych i drzwi balkonowych	Zmiana sposobu ogrzewania z olejowego na gazowe	remonty kominów i kanałów wg. protokołów kominarskich	Rozebranie altan śmietnikowych	wymiana stolarki okiennej / 2 szt/ i drzwiowej w lokalu użytkowym	
<b>Planowane koszty / brutto/</b>		<b>40000,00</b>	<b>90000,00</b>	<b>120000,00</b>	<b>30000,00</b>	<b>43000,00</b>	<b>200000,00</b>	<b>60000,00</b>	<b>60000,00</b>	<b>10000,00</b>	<b>7000,00</b>	<b>660000,00</b>
<b>Rok 2010</b>	<b>Adres</b>	Skalna 19,18	Skarżysko-Kam.	Skarżysko-Kam.	Skarżysko-Kam.	Skarżysko-Kam.	Skarżysko-Kam.	Skarżysko-Kam.	Skarżysko-Kam.	Skalna 13	Skalna 12	Razem
<b>Rodzaj robót</b>		remont pokrycia dachu z papy, wymiana obróbek blacharskich, przemurowanie kominów	wymiana okien w lokalach mieszkalnych	Remonty schodów wejściowych, dojść do budynków, klatek schodowych, wspólnych korytarzy i łazienek	remonty kominów i kanałów wg. protokołów kominarskich	remont placów zabaw + montaż ławek parkowych i koszy na śmieci	Rozebranie altan śmietnikowych	Remont korytarzy i kl.schodowych w zasobach gminy	wykonanie placów zabaw oś Robotnicza	Remont konstrukcji dachu wraz z wymianą więźarów dachowych, obróbek blacharskich oraz przemurowanie kominów zgodnie z orzeczeniem technicznym	Uzupełnienie tynku, malowanie elewacji oraz remont kominów	
<b>Planowane koszty / brutto/</b>		<b>95000,00</b>	<b>230000,00</b>	<b>40000,00</b>	<b>65000,00</b>	<b>15000,00</b>	<b>10000,00</b>	<b>85000,00</b>	<b>35000,00</b>	<b>150000,00</b>	<b>50000,00</b>	<b>775000,00</b>
<b>Rok 2011</b>	<b>Adres</b>	Robotnicz 7,10	Źródłana 1c,1b	3-go Maja 93	Skarżysko-Kam.	Skarżysko-Kam.	Skarżysko-Kam.	Skarżysko-Kam.	3-go Maja 14a			Razem
<b>Rodzaj robót</b>		remont pokrycia dachu z papy, wymiana obróbek blacharskich, przemurowanie kominów	remont pokrycia dachu z papy, wymiana obróbek blacharskich,przebudowa kominów	Ocieplenie budynku	wymiana okien w lokalach mieszkalnych	remonty kominów i kanałów wg. protokołów kominarskich	remont placów zabaw + montaż ławek parkowych i koszy na śmieci	Remont komórek + demontaż i utylizacja eternitu	wykonanie przyłącza kanalizacji sanitarnej + remont komórki			

<b>Planowane koszty / brutto/</b>		<b>84500,00</b>	<b>140000,00</b>	<b>70000,00</b>	<b>230000,00</b>	<b>60000,00</b>	<b>25000,00</b>	<b>130000,00</b>	<b>55000,00</b>			<b>794500,00</b>
<b>Rok 2012</b>	<b>Adres</b>	Legionów 84	Niska 13	Skarżysko-Kam.	Skarżysko-Kam.	Skarżysko-Kam.	Skarżysko-Kam.	Skarżysko-Kam.	Osterwy 7 Robotnicza 8	Skarżysko Kam.	Szkolna 1	Razem
<b>Rodzaj robót</b>		malowanie elewacji wraz z remontem płyt balkonowych i wymianą okien na klatce	ocieplenie budynku	wymiana okien w lokalach mieszkalnych	remonty kominów i kanałów wg. protokołów kominarskich	remont placów zabaw + montaż ławek parkowych i koszy na śmieci	Remont korytarzy i kl.schodowych w zasobach gminy	wykonanie placów zabaw oś Staffa	remont pokrycia dachu z papy, wymiana obróbek blacharskich, przemurowanie kominów	Remont komórek + demontaż i utylizacja eternitu	wymiana pokrycia dachu z eternitu na blachodachówkę, wymiana obróbek blacharskich, remont kominów	
<b>Planowane koszty / brutto/</b>		<b>168000,00</b>	<b>90000,00</b>	<b>230000,00</b>	<b>60000,00</b>	<b>10000,00</b>	<b>60000,00</b>	<b>40000,00</b>	<b>90000,00</b>	<b>50000,00</b>	<b>90000,00</b>	<b>888000,00</b>
<b>Rok 2013</b>	<b>Adres</b>	Legionów 3	Skarżysko-Kam.	Skarżysko-Kam.	Skarżysko-Kam.	Skarżysko-Kam.	Skarżysko-Kam.	Skarżysko-Kam.	Skarżysko-Kam.	Skarżysko-Kam.	Skalna 17 Źródłana 1a	Razem
<b>Rodzaj robót</b>		Ocieplenie budynku + wymiana stolarki okiennej	wymiana okien w lokalach mieszkalnych	Remonty schodów wejściowych, dojść do budynków, klatek schodowych, wspólnych korytarzy i łazienek	remonty kominów i kanałów wg. protokołów kominarskich	remont placów zabaw + montaż ławek parkowych i koszy na śmieci	Rozebranie altan śmietnikowych	Remont korytarzy i kl.schodowych w zasobach gminy	wykonanie placów zabaw	Remont komórek + demontaż i utylizacja eternitu	remont pokrycia dachu z papy, wymiana obróbek blacharskich, przemurowanie kominów	
<b>Planowane koszty / brutto/</b>		<b>60000,00</b>	<b>200000,00</b>	<b>60000,00</b>	<b>40000,00</b>	<b>35000,00</b>	<b>10000,00</b>	<b>70000,00</b>	<b>95000,00</b>	<b>190000,00</b>	<b>120000,00</b>	<b>880000,00</b>
<b>Rok 2014</b>	<b>Adres</b>	Skarżysko-Kam.	Skarżysko-Kam.	Skarżysko-Kam.	Skarżysko-Kam.	Skarżysko-Kam.	Skarżysko-Kam.	Skarżysko-Kam.	Skarżysko-Kam.	Asfaltowa 7 Źródłana 3a	Staffa 35, 36, 37	Razem
<b>Rodzaj robót</b>		wymiana okien w lokalach mieszkalnych	Remonty schodów wejściowych, dojść do budynków, klatek schodowych, wspólnych korytarzy i łazienek	remonty kominów i kanałów wg. protokołów kominarskich	remont placów zabaw + montaż ławek parkowych i koszy na śmieci	Rozebranie altan śmietnikowych	Remont korytarzy i kl.schodowych w zasobach gminy	wykonanie placów zabaw	Remont komórek + demontaż i utylizacja eternitu	remont pokrycia dachu z papy, wymiana obróbek blacharskich, przemurowanie kominów	remont pokrycia dachu z papy, wymiana obróbek blacharskich, przemurowanie kominów	
<b>Planowane koszty / brutto/</b>		<b>200000,00</b>	<b>30000,00</b>	<b>40000,00</b>	<b>35000,00</b>	<b>10000,00</b>	<b>50000,00</b>	<b>75000,00</b>	<b>190000,00</b>	<b>120000,00</b>	<b>180000,00</b>	<b>930000,00</b>

## Prognozowane koszty utrzymania zasobów mieszkaniowych gminy

Rok	Remonty	Konserwacja	Utrzymanie czystości i porządku w budynkach będących własnością Gminy Skarżysko-Kamienna oraz sprzątnięcie i odśnieżanie terenów administrowanych przez ZZK
1	2	3	4
2009	660	150	330
2010	775	160	350
2011	795	180	355
2012	888	195	360
2013	880	210	365
2014	930	210	365

**8.4.** Stan techniczny mieszkaniowego zasobu Gminy Skarżysko-Kamienna winien ulegać systematycznej poprawie w miarę dostosowania stawek czynszu do poziomu odzwierciedlającego rzeczywiste nakłady na utrzymanie budynków.

**8.5.** Skutki zaległości remontowych lat minionych, w sposób racjonalny w stosunku do posiadanych środków finansowych usuwać będzie Zarząd Zasobów Komunalnych. Wykonywane na bieżąco konserwacje i naprawy pozwolą utrzymywać zasoby w stanie co najmniej nie pogorszonym. Przeglądy roczne i 5 letnie pozwolą służbom technicznym Zarządu Zasobów Komunalnych na planowanie robót remontowych, modernizacyjnych i inwestycyjnych zarządzanych zasobów.

## Rozdział V

### 9. Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych w kolejnych latach.

**9.1.** Zasady sprzedaży mieszkań komunalnych zostały określone w Uchwale Nr XXXI/80/2005 Rady Miasta Skarżyska-Kamiennej z dnia 24 listopada 2005 r. w sprawie sprzedaży lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży stanowiących własność Gminy Skarżysko-Kamienna.

**9.2.** Przedmiotem sprzedaży są lokale mieszkalne, użytkowe i garaże stanowiące własność Gminy Skarżysko-Kamienna z wyłączeniem:

- 1) lokali socjalnych,
- 2) lokali mieszkalnych w budynkach o złym stanie technicznym i przeznaczonych do rozbiórki,

3) lokali mieszkalnych znajdujących się w budynkach istniejących na terenach szkół i innych placówek oświatowo – wychowawczych,

4) lokali mieszkalnych znajdujących się w budynkach stanowiących 100% własności Gminy Skarżysko-Kamienna i ujętych w Lokalnym Programie Rewitalizacji.

5) na rzecz najemców posiadających zadłużenie z tytułu używania lokalu.

6) na rzecz najemców lokali mieszkalnych w budynkach będących własnością Gminy, nie wyłączonych ze sprzedaży na podstawie pkt 4 lub odrębnych przepisów, w których Gmina poniosła znaczne nakłady na poprawę stanu technicznego nieruchomości w okresie 10 lat poprzedzających sprzedaż, Prezydent Miasta Katowice ustala indywidualne warunki sprzedaży lokali uwzględniające poniesione przez Miasto nakłady na roboty budowlane z zastrzeżeniem, że wyodrębnienie własności lokalu nie spowoduje powstania wspólnoty mieszkaniowej z udziałem Gminy Skarżysko-Kamienna.

**9.3.** Planuje się sprzedaż lokali mieszkalnych w poszczególnych latach na poziomie określonym w tabeli nr 9.

#### **Tabela nr 9**

##### **Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych w latach 2009-2014.**

<b>Lp.</b>	<b>Rok</b>	<b>Ilość</b>	<b>Przewidywany przychód</b>
1.	2009	150	780000,00
2.	2010	120	624000,00
3.	2011	100	546000,00
4.	2012	80	436800,00
5.	2013	60	343200,00
6.	2014	70	400400,00

Porównanie sprzedaży lokali mieszkalnych w latach ubiegłych obrazuje **tabela nr 10**

<b>Lp.</b>	<b>Rok</b>	<b>Ilość</b>	<b>Przychód</b>
1.	2000	89	758407,00
2.	2001	324	1063000,37
3.	2002	214	697201,69
4.	2003	381	1059151,10
5.	2004	287	911550,64
6.	2005	66	282401,57
7.	2006	229	552811,94
8.	2007	210	461050,67
9.	2008	231	847676,65
10.	2009 do 30.03.2009	36	

**9.4.** Miasto podejmie działania mające na celu stopniową likwidację lokali socjalnych w budynkach wspólnotowych, polegające na:

- 1) nie zasiedlaniu zwalnianych lokali wyodrębnionych jako socjalne w budynkach wspólnotowych;
- 2) przeznaczaniu zwolnionych lokali do sprzedaży w przetargu.

**9.5.** Realizowany będzie proces mający na celu pełną prywatyzację zasobów mieszkaniowych w budynkach stanowiących współwłasność Gminy Skarżysko-Kamienna i osób fizycznych. W pierwszej kolejności procesem tym powinny być objęte nieruchomości, w których Gminy Skarżysko-Kamienna posiada mniejszościowy udział.

Według stanu na dzień 30.03.2009 r. gmina posiada:

- 1) po jednym lokalu w 11 budynkach wspólnotowych,
- 2) po dwa mieszkania w 16 budynkach wspólnotowych,
- 3) po trzy mieszkania w 22 budynkach wspólnotowych.
- 4) po cztery mieszkania w 20 budynkach wspólnotowych.
- 5) po pięć mieszkań w 16 budynkach wspólnotowych..

**9.6.** Wykaz budynków mieszkalnych stanowiących współwłasność Gminy, w których pozostało 5 i mniej lokali stanowiących własność Gminy Skarżysko-Kamienna (stan na dzień 30.03.2009 r.) obrazuje tabela nr 11.

**Tabela nr 11**

<b>Lp.</b>	<b>Adres nieruchomości</b>	<b>Ilość</b>	<b>Lp.</b>	<b>Adres nieruchomości</b>	<b>Ilość</b>
1.	Apteczna 3	4	43.	Skalna 8	4
2.	Apteczna 5	3	44.	Staffa 1	4
3.	Chałubińskiego 4	2	45.	Staffa 2	4
4.	Chałubińskiego 5	2	46.	Staffa 3	2
5.	Chałubińskiego 6	3	47.	Staffa 4	3
6.	Jaracza 3	4	48.	Staffa 5	3
7.	Krasińskiego 13	3	49.	Staffa 6	2
8.	Krasińskiego 15	5	50.	Staffa 7	3
9.	Krasińskiego 17	<b>1</b>	51.	Staffa 8	4
10.	Krasińskiego 19	5	52.	Staffa 10	3
11.	Krasińskiego 33	5	53.	Staffa 11	3
12.	Norwida 11	<b>1</b>	54.	Staffa 12	3
13.	Norwida 12	4	55.	Staffa 13	4
14.	Norwida 18	4	56.	Staffa 14	5
15.	Norwida 19	4	57.	Staffa 15	<b>1</b>



16.	Norwida 22	2	58.	Staffa 16	5
17.	Norwida 26	2	59.	Staffa 17	4
18.	Paryska 225	2	60.	Staffa18	5
19.	Paryska 231	2	61.	Staffa 19	3
20.	Piłsudskiego 30	2	62.	Staffa 20	<b>1</b>
21.	Piłsudskiego 33	<b>1</b>	63.	Staffa 23	4
22.	Południowa 1	2	64.	Staffa 24	3
23.	Południowa 3	5	65.	Staffa 27	<b>1</b> (garaż)
24.	Popiełuszki 17	3	66.	Staffa 28	3
25.	Prusa 3	2	67.	Staffa 29	2
26.	Prusa 9	4	68.	Staffa 30	5
27.	Prusa 10	2	69.	Staffa 31	4
28.	Prusa 13	3	70.	Staffa 32	5
29.	Prusa 14	<b>1</b>	71.	Staffa 33	4
30.	Prusa 16	3	72.	Staffa 34	5
31.	Sikorskiego 5	3	73.	Szkolna 2	<b>1</b>
32.	Sikorskiego 6	3	74.	Szkolna 8	2
33.	Sikorskiego 8	3	75.	Tysiąclecia 35	4
34.	Sikorskiego 9	3	76.	Źródlana 4	4
35.	Sikorskiego 12	4	77.	Źródlana 6	<b>1</b>
36.	Sikorskiego 13	3	78.	Źródlana 7	4
37.	Sikorskiego 14	5	79.	Źródlana 8	5
38.	Sikorskiego 15	5	80.	Źródlana 9	5
39.	Sikorskiego 21	2	81.	Źródlana 10	5
40.	Skalna 1	3	82.	Źródlana 11	5
41.	Skalna 3	2	83.	Źródlana 12	<b>1</b>
42.	Skalna 5	3	84.	Wysoka 3	<b>1</b>

**9.7.** Sprzedaż mieszkań, o których mowa w ust. 4 na rzecz dotychczasowych najemców pozwoli na pełną prywatyzację nieruchomości, co spowoduje zmniejszenie wydatków na utrzymanie części wspólnych budynku i remonty. Gmina, jako jeden ze współwłaścicieli we wspólnocie mieszkaniowej partycypuje w kosztach zarządu nieruchomościami wspólnymi, proporcjonalnie do posiadanego udziału w nieruchomości.

**9.8.** Lokatorom zamieszkującym w budynkach wspólnotowych z mniejszościowym udziałem gminy zostanie złożona oferta nabycia zajmowanego lokalu na zasadach określonych w uchwale Rady Miasta w Skarżysku-Kamiennej, o której mowa w ust. 9.1.

**9.9.** Osoby nie zainteresowane wykupieniem mieszkań nabędą uprawnień do uzyskania od Gminy lokalu zamiennego, położonego w budynku, w którym nie planuje się sprzedaży mieszkań. Zgodnie z ustawą o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, lokal zamienny to lokal wyposażony w co najmniej takie urządzenia techniczne, w jakie jest wyposażony lokal dotychczas używany; o powierzchni pokoi takiej, jak w lokalu dotychczas używanym; warunek ten uznaje się za spełniony, jeżeli na członka gospodarstwa domowego przypada 10 m<sup>2</sup> powierzchni łącznej pokoi, a w przypadku gospodarstwa jednoosobowego 20 m<sup>2</sup>.

**9.10.** Ustalenia, o których mowa wyżej mogą stanowić podstawę wypowiedzania umów najmu z zachowaniem sześciomiesięcznego terminu wypowiedzenia.

**9.11.** Odzyskane mieszkania będą mogły być sprzedane w drodze przetargu.

## **Rozdział VI**

### **10. Zasady polityki czynszowej.**

**10.1.** Ustala się zasady polityki czynszowej obowiązujące w mieszkaniowym zasobie Gminy Skarżysko-Kamienna, zmierzające do zrównoważenia wydatków na utrzymanie zasobu mieszkaniowego z dochodami z tytułu czynszu najmu lokali mieszkalnych. Stawka bazowa czynszu zapewniać winna pokrycie kosztów ponoszonych na utrzymanie zasobu.

**10.2.** Poniższa tabela przedstawia wyliczenie średniego kosztu utrzymania według potrzeb 1m<sup>2</sup> powierzchni mieszkalnej w 2008 r. związanego z utrzymaniem zasobu.

**Tabela nr 12**

**Wyliczenie średniego kosztu utrzymania w zł, według potrzeb 1m<sup>2</sup> powierzchni mieszkalnej w 2009 r. związanego z utrzymaniem zasobu. ( całość zasobu lokalowego)**

Pozycje wydatków związanych z utrzymaniem zasobu mieszkaniowego	Roczna kwota wydatku wg potrzeb	Koszt roczny utrzymania na 1m <sup>2</sup> wg potrzeb	Średnie koszty utrzymania 1m <sup>2</sup> /m-c wg potrzeb
1	2	3	4
Bieżąca eksploatacja	128200,00	7,50	0,63
Zarządzanie (w tym wynagrodzenie Zarządców wspólnot mieszkaniowych)	2342000,00	27,14	2,26
Utrzymanie terenów zewnętrznych i	400000,00	23,41	1,95

niezabudowanych			
Konserwacja i utrzymanie techniczne budynków	111300,00	6,52	0,54
Remonty	1566000,00	18,14	1,51
Inwestycje	1500000,00	17,38	1,45
Pozostałe wydatki związane z zarządzaniem lokalami komunalnymi	845000,00	9,79	0,82
Wydatki łącznie	6892500,00	79,86	6,66
Średni koszt utrzymania 1 m <sup>2</sup> /m-c po uwzględnieniu potrzeb związanych z utrzymaniem zasobu lokali mieszkalnych	6,66		

Łączna powierzchnia lokali mieszkalnych, socjalnych i użytkowych wg stanu na dzień 30.04.2009 r. wynosi 86308,67 m<sup>2</sup>, w tym powierzchnia lokali położonych w budynkach będących w 100% własnością Gminy wynosi 17083,43 m<sup>2</sup>, a w budynkach Wspólnot Mieszkaniowych 69225,24 m<sup>2</sup>.

**10.3.** Dla Skarżyska-Kamiennej wskaźnik przeliczeniowy na okres od 1 kwietnia 2009 r. do 30 września 2009r. wynosi 2018,27 zł i ustalony został obwieszczeniem Wojewody świętokrzyskiego z dnia 16 marca 2009 r. w sprawie ogłoszenia wysokości wskaźników przeliczeniowych kosztu odtworzenia 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych. Oznacza to, że w stosunku do 3% wartości odtworzeniowej maksymalna miesięczna stawka czynszu za 1 m<sup>2</sup> w Skarżysku-Kamiennej mogłaby wynosić 5,05 zł/m<sup>2</sup>.

**10.4.** Stawkę bazową czynszu dla zasobu mieszkaniowego Gminy Skarżysko-Kamienna za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych ustala Prezydent Skarżyska-Kamiennej w drodze zarządzenia na podstawie postanowień niniejszej uchwały, mając na względzie wydatki związane z utrzymaniem lokalu. Obecnie zgodnie z zarządzeniem nr 30/2004 Prezydenta Miasta Skarżyska-Kamiennej z dnia 18.02.2004 r. stawka bazowa czynszu wynosi 1,40 zł/m<sup>2</sup>.

**10.5.** W celu zrównoważenia wydatków na utrzymanie zasobu mieszkaniowego z dochodami z tytułu czynszu najmu lokali mieszkalnych przewiduje się stały stopniowy wzrost stawki bazowej czynszu o 10 %, 15 % lub o 20% z przeznaczeniem uzyskanych z tego tytułu dochodów na wydatki związane z utrzymaniem zasobu mieszkaniowego Gminy.

**Tabela nr 13**

**Prognoza skutków wzrostu stawki bazowej czynszu najmu lokali mieszkalnych w stosunku do metra kwadratowego:**

Stawka bazowa obowiązująca		ROK					
		2009	2010	2011	2012	2013	2014
1,40	Wzrost o 10%	1,54	1,69	1,86	2,05	2,26	2,49
	Zwiększony wpływ do budżetu	11485,00	12305,00	13946,00	15587,00	17227,00	18868,00
1,40	Wzrost o 15%	1,61	1,85	2,13	2,45	2,82	3,24
	Zwiększony wpływ do budżetu	17227,00	19688,00	22970,00	26251,00	30353,00	34454,00
1,40	Wzrost o 20%	1,68	2,02	2,42	2,90	3,48	4,18
	Zwiększony wpływ do budżetu	22970,00	27892,00	32814,00	39377,00	47580,00	57424,00

\* Stawka bazowa czynszu obowiązująca na dzień tworzenia Programu

\* Powierzchnia zasobu lokalowego na dzień tworzenia Programu

**10.6.** Przy założeniu 10 % wzrostu stawek czynszu najmu najwyższy czynsz będzie stanowił 48,70 % wskaźnika wartości odtworzeniowej lokalu przy możliwym wzroście 5,05, który stanowi 3% wartości odtworzeniowej lokalu. Analogicznie: 15% wzrost stawek czynszu stanowi 51,10% wskaźnika, zaś przy 20% wzroście – 53,30% tegoż wskaźnika.

**Tabela nr 14**

**Skutki podwyżki czynszu dla gospodarstwa domowego według % wprowadzonej podwyżki i przykładowej wielkości zajmowanego mieszkania.**

Przy 10% wzroście						
Rodzaj stawki	Przed/ po podwyż ce	Wysokość stawki za1m2	Przykładowa powierzchnia mieszkania			
			20m <sup>2</sup>	35m <sup>2</sup>	45m <sup>2</sup>	60m <sup>2</sup>
socjalny	przed	0,56	11,2	19,6	25,2	33,6
	po	0,62	12,4	21,7	27,9	37,2
	<b>skutek</b>	<b>0,06</b>	<b>1,2</b>	<b>2,1</b>	<b>2,7</b>	<b>3,6</b>

minimalny	przed	1,1	22	38,5	49,5	66
	po	1,23	24,6	43,05	55,35	73,8
	<b>skutek</b>	<b>0,13</b>	<b>2,6</b>	<b>4,55</b>	<b>5,85</b>	<b>7,8</b>
maksymalny	przed	2,26	45,2	79,1	101,7	135,6
	po	2,46	49,2	86,1	110,7	147,6
	<b>skutek</b>	<b>0.20</b>	<b>4</b>	<b>7</b>	<b>9</b>	<b>12</b>
<b>Przy wzroście 15%</b>						
socjalna	przed	0,56	11,2	19,6	25,2	33,6
	po	0,64	12,8	22,4	28,8	38,4
	<b>skutek</b>	<b>0,08</b>	<b>1,6</b>	<b>2,8</b>	<b>3,6</b>	<b>4,8</b>
minimalna	przed	1,1	22	38,5	49,5	66
	po	1,29	25,8	45,15	58,05	77,4
	<b>skutek</b>	<b>0,19</b>	<b>3,8</b>	<b>6,65</b>	<b>8,55</b>	<b>11,4</b>
maksymalna	przed	2,26	45,2	79,1	101,7	135,6
	po	2,58	51,6	90,3	116,1	154,8
	<b>skutek</b>	<b>0,32</b>	<b>6,4</b>	<b>11,2</b>	<b>14,4</b>	<b>19,2</b>
<b>Przy wzroście 20%</b>						
socjalna	przed	0,56	11,2	19,6	25,2	33,6
	po	0,67	13,4	23,45	30,15	40,2
	<b>skutek</b>	<b>0,11</b>	<b>2,2</b>	<b>3,85</b>	<b>4,85</b>	<b>6,6</b>
minimalna	przed	1,1	22	38,5	49,5	66
	po	1,34	26,8	46,9	60,3	80,4
	<b>skutek</b>	<b>0,24</b>	<b>4,8</b>	<b>8,4</b>	<b>10,8</b>	<b>14,4</b>
maksymalna	przed	2,26	45,2	79,1	101,7	135,6
	po	2,69	53,8	94,15	121,05	161,4
	<b>skutek</b>	<b>0,43</b>	<b>8,6</b>	<b>15,05</b>	<b>19,35</b>	<b>25,8</b>

**10.7.** Stawka czynszu najmu za lokal socjalny nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w mieszkaniowym zasobie Gminy Skarżysko-Kamienna. Stawkę czynszu za lokal socjalny ustala Prezydent Skarżyska-Kamiennej w drodze zarządzenia. Obecnie zgodnie z zarządzeniem nr 30/2004 Prezydenta Skarżyska-Kamiennej z dnia 18.02.2004 r. stawka czynszu najmu za lokal socjalny wynosi 0,56 zł/m<sup>2</sup>. Dla ustalenia czynszu najmu lokali socjalnych nie stosuje się czynników podwyższających i obniżających wartość użytkową lokali.

**10.8.** W stosunku do osób znajdujących się w trudnym położeniu materialnym, stosuje się system dodatków mieszkaniowych, z zachowaniem ustawowych warunków ich przyznawania.

**11. Zasady ustalania stawek czynszu najmu – czynniki wpływające na wysokość czynszu.**

**11.1.** Stawki czynszu najmu za 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych stanowiących zasób mieszkaniowy Gminy Skarżysko-Kamienna ustalane są przez Prezydenta Skarżysko-Kamienna z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających wartość użytkową lokali.

**Tabela nr 15**

Czynniki wpływające na podwyższenie stawki czynszu	% podwyżki	Czynniki wpływające na obniżenie stawki czynszu	% obniżki
Centralne ogrzewanie	20 %	Brak wod.-kan.w lokalu	10 %
Gaz przewodowy	20 %	Lokal z kuchnią bez bezpośredniego oświetlenia naturalnego	5 %
Łazienka	10 %	lokal o wysokości poniżej 2,5	10 %
Wc	10 %	łazienka i wc we wspólnym pomieszczeniu	5 %
		lokal z gazem bez możliwości podłączenia piecyka do ogrzewania wody	5 %
		Lokale położone na parterze budynku minimum trzykondygnacyjnego	10 %
		Lokale położone na najwyższej kondygnacji w budynkach minimum pięciokondygnacyjnych	10 %
		Łazienka i wc wspólna dla budynku	10 %

**11.2.** Maksymalna obniżka stawki bazowej nie może przekroczyć 20 %.

**11.3.** Podwyższanie czynszu nie może być dokonywane częściej niż co 6 miesięcy. Termin ten biegnie od dnia, w którym podwyżka zaczęła obowiązywać.

**11.4.** Określa się minimalny czas trwania umowy najmu lokalu socjalnego na 1 rok.

**11.5.** Czynsz za lokale, których powierzchnia użytkowa przekracza 80 m<sup>2</sup>, a które nie są niezbędne do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wielodzietnych rodzin o niskich dochodach, może zostać ustalony w drodze przetargu.

**11.6.** W przypadku wykwaterowania najemcy z zajmowanego lokalu z powodu koniecznej naprawy bądź remontu, na czas nie dłuższy niż 1 rok do lokalu zamiennego – czynsz nie może być wyższy niż za lokal dotychczasowy;

**11.7.** Uznaje się za celowe dokonywanie zmian w wysokości czynszu najmu w czasie trwania stosunku najmu w przypadkach gdy:

1) zwiększy się wartość użytkowa lokalu wskutek ulepszeń dokonanych przez wynajmującego;

2) zmniejszy się wartość użytkowa lokalu wskutek zmniejszenia się wyposażenia technicznego lokalu, pogorszenia się stanu technicznego budynku lub ujawnienia się wad ograniczających przydatność lokalu.

**11.8.** Podstawą dokonania zmian w wysokości czynszu z przyczyn opisanych w pkt 11.1 i 2 powinien być protokół potwierdzający fakty uzasadniające podwyżkę lub obniżkę czynszu.

**11.9.** Dokonanie przez najemcę ulepszeń lokalu mieszkalnego na jego koszt za zgodą wynajmującego i na podstawie pisemnej umowy określającej sposób rozliczeń nie powoduje wzrostu wysokości czynszu najmu.

## **12. Czasowe zaprzestanie korzystania z lokalu mieszkalnego**

**12.1.** W przypadku czasowego niezamieszkiwania przez najemcę w lokalu mieszkalnym wskutek okoliczności od niego niezależnych, w szczególności ze względu na długotrwałą chorobę wymagającą pobytu w placówce leczniczej, jeżeli brak jest innych osób zamieszkujących w lokalu wraz z najemcą, zobowiązanych do zapłaty czynszu oraz pod warunkiem niezalegania, na dzień złożenia wniosku, przez najemcę z płatnością czynszu i opłat eksploatacyjnych, najemca może ubiegać się o zawieszenie naliczania czynszu.

**12.2.** Najemca ubiegający się o zawieszenie naliczania czynszu za lokal mieszkalny składa pisemny wniosek, w którym podaje okoliczności uzasadniające jego złożenie, a także dołącza stosowne dokumenty na ich potwierdzenie.

**12.3.** Zawieszenie naliczania czynszu udzielane jest na czas określony do 11 miesięcy. W szczególnie uzasadnionych przypadkach istnieje możliwość przedłużenia tego terminu, po przedłożeniu dokumentów uzasadniających czasowe zawieszenie naliczania czynszu i uzyskaniu zgody wynajmującego.

## **13. Zaległości czynszowe**

**13.1.** Najemcom lokali mieszkalnych udziela się pomocy w spłacie wymagalnych zobowiązań wobec Gminy z tytułu czynszu najmu poprzez umarzanie odsetek od należności, odraczanie terminu ich płatności lub rozłożenie należności na raty. Zasady w tym zakresie określa Uchwała Nr XXXVIII z dnia 28.06.2006r. Rady Miasta Skarżyska-Kamiennej w sprawie zasad i trybu umarzania wierzytelności przypadających Gminie Skarżysko-Kamienna i jej jednostkom organizacyjnym z tytułu należności pieniężnych, do których nie stosuje się przepisów ustawy-Ordynacja podatkowa, udzielania ulg w spłacaniu tych należności oraz wskazania organów do tego uprawnionych.

**13.2.** W przypadku gdy lokal mieszkalny jest pełnostandardowy, Gmina może zaproponować zawarcie umowy najmu lokalu o mniejszej powierzchni lub o obniżonym standardzie.

## **14. Odszkodowanie za zajmowanie lokalu bez tytułu prawnego**

**14.1.** Osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego są obowiązane do dnia opróżnienia lokalu co miesiąc uiszczać odszkodowanie na zasadach wynikających z ustawy 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.).

**14.2.** Osoby zajmujące lokal socjalny bez tytułu prawnego, obowiązane są co miesiąc uiszczać odszkodowanie odpowiadające wysokości czynszu, jaki Gmina mogłaby otrzymać z tytułu najmu lokalu, stosując stawkę bazową jak dla lokali mieszkalnych.

## **Rozdział VII**

**Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem.**

## **15. Zarządzanie zasobem mieszkaniowym gminy.**

**15.1.** Zarządzanie mieszkaniowym zasobem Gminy Skarżysko-Kamienna to zadanie Zarządu Zasobów Komunalnych w Skarżysku-Kamiennej, utworzonego uchwałą Nr XVII/100/2007 Rady Miasta Skarżyska-Kamiennej z dnia 29.11.2007 r. jako jednostka organizacyjna gminy.

**15.2.** Zarządzanie zasobem komunalnym Gminy Skarżysko-Kamienna obejmuje zasób mieszkaniowy, lokale użytkowe, garaże, urządzenia komunalne i nieruchomości gruntowe z ich częściami składowymi, które nie pozostają w zarządzie lub administrowaniu innych komórek organizacyjnych Urzędu Miasta Skarżysko-Kamienna oraz innych jednostek organizacyjnych Gminy. Zarządzanie nieruchomościami powierzonymi w zarządzenie polega na podejmowaniu decyzji i dokonywaniu czynności mających na celu w szczególności:

- zapewnienie właściwej gospodarki ekonomiczno-finansowej nieruchomości;
- zapewnienie bezpieczeństwa użytkowania i właściwej eksploatacji nieruchomości;
- zapewnienie właściwej gospodarki energetycznej w rozumieniu przepisów Prawa energetycznego;
- bieżące administrowanie nieruchomością;
- utrzymanie nieruchomości w stanie nie pogorszonym zgodnie z jej przeznaczeniem;
- uzasadnione inwestowanie w nieruchomość.

## **Rozdział VIII**

**Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej**

## **16. Możliwości finansowania gospodarki mieszkaniowej.**

**16.1.** Podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej są przychody z tytułu czynszu za najem lokali.

**16.2.** Dodatkowymi źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej mogą być:

- 1) fundusze Unii Europejskiej,
- 2) środki z budżetu Państwa,



- 3) fundusze z dopłat,
- 4) kredyty komercyjne,
- 5) inne źródła finansowania.

## **Rozdział IX**

**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**

### **17. Wydatki na utrzymanie zasobu**

**17.1.** Wydatki na utrzymanie zasobu mieszkaniowego Gminy Skarżysko-Kamienna w 2008 roku wyniosły - wg stanu na dzień 31.12.2008 r. - 4 489 004,30 zł, w tym:

- 1) Eksploatacja 148 384,07 zł,
  - 2) Zarządzanie 831 991,60 zł,
  - 3) Remonty 1 462 130,38 zł,
  - 4) Konserwacje 36 862,72 zł,
  - 5) Wydatki inwestycyjne 1 195 600,00 zł,
  - 6) Koszty rozbiórek i zabezpieczeń nieruchomości 4 888,00 zł,
  - 7) Pozostałe wydatki 179 300,27 zł,
  - 8) Wydatki ZZK 1 142 526,73 zł
- Razem: 3 925 637,77 zł,
- 9) Utrzymanie terenów zewnętrznych 230 838,78 zł,

Ogółem: 4 156 474,55 zł.

Przeciętne miesięczne wydatki na utrzymanie zasobu mieszkaniowego wyniosły w 2008 r. 3,56 zł/m<sup>2</sup>. Według stanu na dzień 31.12.2008 r. przychody z czynszu najmu lokali komunalnych wyniosły 2 735 849,23 zł. (tj. miesięcznie ok. 2,34 zł/m<sup>2</sup>).

- Przeciętna powierzchnia zasobu lokalowego za 2008 rok 97 419,49 m<sup>2</sup>

**17.2.** Analiza wydatków i przychodów utrzymania 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej mieszkaniowego zasobu gminy na podstawie roku 2008 wykazuje niedobór środków w wysokości 1,22 zł za 1m<sup>2</sup>. Niedobór ten został pokryty przez gminę ze środków własnych.

**Tabela nr 16**

**Poniżej przedstawiamy plan wydatków na 2009 r. oraz prognozę planu wydatków na mieszkaniowy zasób Gminy na lata 2009 – 2014.**

Nazwa zadania	2009	2010	2011	2012	2013	2014
	<b>Plan</b>	<b>Prognoza</b>				
Bieżąca eksploatacja	128200,00	130000,00	134000,00	137000,00	141000,00	144000,00
Zarządzanie w tym wynagrodzenie dla zarządców nieruchomości /wspólnoty mieszkaniowe/	2342000,00	2360000,00	2340000,00	2332000,00	2335000,00	2349000,00
Remonty i konserwacje mieszkań komunalnych w tym:	1677300,00	1778000,00	1747000,00	1800000,00	1762000,00	1791000,00
Remonty	1566000,00	1664000,00	1630000,00	1680000,00	1639000,00	1665000,00
Konserwacja, drobne naprawy	111300,00	114000,00	117000,00	120000,00	123000,00	126000,00
Pozostałe wydatki związane z zarządzaniem lokalami komunalnymi	1045000,00	1035000,00	1005000,00	1005000,00	1005000,00	1005000,00
Zakup usług obejmujących wykonanie ekspertyz, analiz i opinii	200000,00	60000,00	50000,00	50000,00	50000,00	50000,00
Koszty rozbiórki i zabezpieczenia nieruchomości	53050,00	38000,00				25600,00
Wydatki inwestycyjne ujęte w Wieloletnim Planie Inwestycyjnym na lata 2009-2013	1500000,00	5000000,00	7500000,00	5500000,00	5500000,00	6000000,00
Program rozbudowy gminnego zasobu mieszkaniowego						
Rozbiórka budynków socjalnych – program rewitalizacji			84500,00	43000,00	22000,00	
<b>RAZEM</b>	<b>6945550,00</b>	<b>10401000,00</b>	<b>12860500,00</b>	<b>10867000,00</b>	<b>10815000,00</b>	<b>11364600,00</b>

## **18. Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, w których Gmina jest jednym ze współwłaścicieli.**

**18.1** Gmina Skarżysko-Kamienna będąc właścicielem lokali mieszkalnych znajdujących się w budynkach wspólnot mieszkaniowych pokrywa koszty utrzymania nieruchomości wspólnej, o których mówi art. 14 Ustawy o własności lokali (Dz. U. z 2000 r. nr 80 poz. 903 z późn. zm.). Zaliczki na pokrycie tych kosztów są ustalane poprzez podjęcie stosownych uchwał przez wspólnoty mieszkaniowe.

Stanowią one podstawę naliczenia zaliczek na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną w wysokości odpowiadającej posiadanemu udziałowi Gminy Skarżysko-Kamienna w nieruchomości. Wysokość kosztów utrzymania nieruchomości wspólnych w podziale na tytuły: eksploatacja, konserwacja, zarządzanie została przedstawiona w Rozdziale VIII § 22 uchwały łącznie z wydatkami dotyczącymi budynków należących w 100 % do Gminy Skarżysko-Kamienna.

## **Rozdział X**

### **19. Pozostałe działania dla poprawy gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy**

**19.1.** Miasto Skarżysko-Kamienna będzie rozbudowywać zasób lokali socjalnych z środków pochodzących m.in. z budżetu gminy.

**19.2.** Poprawę wykorzystania zasobu mieszkaniowego można osiągnąć poprzez wdrożenie Programu zamian lokali, polegającego na dostosowaniu wielkości zajmowanego lokalu do możliwości płatniczych lokatora, poprawie warunków mieszkaniowych najemców zasobu komunalnego, zmniejszeniu liczby dłużników i liczby osób oczekujących na lokale socjalne.

**19.3.** W celu umożliwienia najemcom lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu miasta dostosowania zajmowanych lokali do aktualnych potrzeb i możliwości finansowych miasto aktywnie wspiera zamiany lokali:

- 1) pomiędzy najemcami różnych lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy;
- 2) pomiędzy najemcami lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, a lokatorami lub właścicielami lokali należących do innych zasobów.

**19.4.** Działalność wspomagającą zamiany lokali, o których mowa w ust. 1 pkt 1 i 2, prowadzą pracownicy Wydziału Spraw Obywatelskich Urzędu Miasta dysponujący bazą danych o osobach chętnych dokonać zamiany oraz Dział Windykacji ZZK, który dodatkowo gromadzi informacje o osobach, którym z powodu trudności z wywiązywaniem się z opłat za używanie lokali, wskazane byłoby zaproponowanie wynajęcia mniejszego lub tańszego lokalu.

**19.5.** W celu prawidłowego działania systemu zamian lokali Dział Windykacji obowiązany jest ściśle współpracować z odpowiednimi komórkami organizacyjnymi Urzędu Miasta. W ramach współpracy winien dostarczać wykazy osób chętnych do dokonania zamiany lokali oraz wykazy osób zajmujących lokale wchodzące w skład mieszkaniowego miasta, które mają trudności z wywiązywaniem się z opłat za używanie tych lokali.

**19.6.** Wspieranie, o którym mowa w ust. 1, polega w szczególności na:

- 1) gromadzeniu przez pracowników Wydziału Spraw Obywatelskich informacji i ofert osób chętnych dokonać zamiany lokali;
- 2) informowaniu o możliwości zamiany lokalu osób, które mają trudności z wywiązywaniem się z opłat za używanie lokalu;
- 3) kontaktowaniu przez pracowników ze sobą osób, które chcą zamienić lokale;

- 4) udzielaniu przez pracowników osobom zainteresowanym informacji o możliwościach zamiany lokali oraz o związanych z tym procedurach i kosztach;
- 5) pomaganiu przez pracowników osobom zainteresowanym zamianą lokali w załatwieniu związanych z tym formalności;
- 6) promowaniu w środkach masowego przekazu i w inny sposób działalności dotyczącej zamian lokali i korzyści, które mogą z nich wynikać.

## **20. Rewitalizacja zasobu mieszkaniowego.**

**20.1.** Dnia 28 grudnia 2005r. Rada Miasta Skarżyska-Kamiennej podjęła uchwałę nr XXXII/94/2005 zmienioną uchwałą nr XLIII/73/2006 z dnia 23.10.2006r. w sprawie przyjęcia Lokalnego Programu Rewitalizacji Skarżyska-Kamiennej na lata 2007-2013, w której określono cele i obszary rewitalizacji oraz plan finansowy w oparciu o który ma być realizowana. W uchwale stworzono system oceny rezultatów rewitalizacji, aktualizacji programu, a także opracowano sposoby wdrażania i oceny Lokalnego Programu Rewitalizacji Miasta Skarżyska-Kamiennej.

W ramach ww. programu wytypowane zostały do wyburzenia budynki będące w 100% własnością Gminy Skarżyska-Kamiennej, jak również budowa 7 budynków socjalnych w rewitalizowanych dzielnicach miasta.

## UZASADNIENIE

Ustawodawca w ustawie z dnia 21.06.2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego nałożył na gminy wymóg opracowania “wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy”, który stanowi średniookresowy (5 letni) dokument planistyczny wspierający samorząd w racjonalnym i efektywnym gospodarowaniu istniejącym zasobem mieszkaniowym. Poprzedni wieloletni program odnoszący się do gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy w latach 2003-2007 zakończył swoje działanie w roku 2008. Obecnie przedstawiany program stanowi jego rozbudowaną kontynuację zakładającą szereg zmian wynikających przede wszystkim ze zmiany sposobu zarządzania nieruchomościami gminnymi, jak i stanowiącymi współwłasność gminy i osób fizycznych.

Art. 21 ustawy obowiązuje gminy go strategicznego spojrzenia na zasady gospodarowania swoim majątkiem. Art. 8 ustawy stanowi, że to właśnie wieloletni program jest podstawą do wprowadzenia podwyżek stawek czynszowych. Czynsz z majątku komunalnego stanowi dalej główne źródło pokrycia kosztów utrzymania bieżącego zasobu mieszkaniowego gminy, jak również źródło finansowania działań inwestycyjnych.

Ustawa o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego zmienia mechanizm uchwalania podwyżek czynszów z reguły uzależnienia każdej podwyżki od decyzji rady gminy, do nałożenia na rady gmin obowiązku uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy nakreślającego politykę czynszową oraz powierzenia podejmowania operacyjnych decyzji o wysokości i terminie podwyżek czynszowych Prezydentowi Miasta. Kluczowym aspektem Programu jest wskazanie optymalnej formuły organizacji zarządzania i administrowania komunalnymi nieruchomościami mieszkaniowymi. Od jakości usług świadczonych przez zarządcę nieruchomości zależy bowiem racjonalizacja kosztów utrzymania zasobu, jak również komfort zamieszkiwania najemców w lokalach wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu.

Program dotyczy również bezpośrednio jednego z najważniejszych zadań własnych gminy, którym jest zapewnienie lokali socjalnych i zamiennych w celu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach. Obok ustawowego wymogu, wieloletni program może przynieść gminie szereg korzyści, szczególnie wobec braku wystarczającej ilości środków budżetowych na samodzielne finansowanie przez władze samorządowe nowego budownictwa komunalnego. W takich warunkach trzeba jak najwięcej uwagi poświęcić sposobowi i jakości gospodarowania istniejącym zasobem mieszkaniowym gminy.