

Załącznik do Uchwały Nr VII/7/2009
Rady Miejskiej w Starachowicach
z dnia 26 czerwca 2009r.

**Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem
Gminy Starachowice w latach 2009 - 2013.**

Spis treści	Strona
1. Wprowadzenie.	3
2. Cel opracowania programu.	4
3. Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Starachowice w latach 2009-2013.	6
4. Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikających ze stanu technicznego budynków i lokali z podziałem na kolejne lata.	9
5. Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach.	11
6. Zasady polityki czynszowej.	12
7. Sposób i zasady zarządzania budynkami i lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy.	15
8. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej.	17
9. Wydatki bezpośrednie w kolejnych latach obowiązywania Programu w zakresie gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.	18
10. Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Starachowice.	20
11. Podsumowanie.	20

1. Wprowadzenie.

Przepisy Ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (Dz.U.nr 71 z 2001, poz.733 ze zm.) przewidują, że gminy powinny mieć wieloletnie programy gospodarowania swoimi zasobami mieszkaniowymi, w których powinny określić swoją strategię, jak wykorzystywać i rozwijać swoje zasoby mieszkaniowe, określić politykę czynszową, planowaną sprzedaż lokali, plany remontów i modernizacji, sposoby zarządzania i finansowania zasobów mieszkaniowych.

Szczegółowy zakres wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy określa art. 21 ust 2 pkt. 1-8 wspomnianej wyżej ustawy o ochronie lokatorów z 21 czerwca 2001 r.

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy powinien być opracowany, na co najmniej 5 kolejnych lat i przyjęty do realizacji w formie uchwały rady gminy (art. 21 ust. 1 i ust 2 ustawy o ochronie lokatorów(...)).

Ustawa o ochronie lokatorów (...) nie określa przy tym szczegółowych sankcji z tytułu nie przygotowania uchwały rady gminy w tym względzie jednakże wobec braku wystarczającej ilości środków budżetowych na samodzielne finansowanie nowego budownictwa, posiadanie przez gminę wieloletniego programu w tym względzie może przynieść gminie szereg korzyści z których dominującą jest jakość gospodarowania obecnym zasobem mieszkaniowym gminy i podejmowanie stosownie do posiadanych możliwości budżetowych określonych przedsięwzięć inwestycyjno-budowlanych dotyczących gospodarki mieszkaniowej. Obowiązek sporządzania wieloletniego planu gospodarowania zasobem mieszkaniowym spoczywa na radzie gminy, zaś program oprócz 5 letnich ram czasowych, powinien zawierać przede wszystkim prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach, ze szczególnym uwzględnieniem lokali socjalnych. Dziełem przypadku nie mogą być także remonty i prace modernizacyjne w budynkach i znajdujących się w nich lokalach komunalnych. Wiąże się to z koniecznością przeanalizowania przez gminę priorytetowych potrzeb mieszkaniowych i sprawdzeniem stanu technicznego nieruchomości. Gmina winna na bieżąco sprawdzać, które nieruchomości wymagają w pierwszej kolejności nakładów finansowych i zaplanować prace z podziałem na kolejne lata. Nie mniej istotną sprawą jest określenie przez radę gminy w wieloletnim planie gospodarowania szacunkowej liczby lokali, które zostaną sprzedane w kolejnych latach, oraz zasady naliczania czynszów za wynajem mieszkań komunalnych. Jest to szczególnie istotne z punktu widzenia dochodów gminy. W gminach miejskich, podobnych do Starachowic,

wpływy z tego tytułu to średnio 5-8 % budżetu. Pieniądze z wynajmu i sprzedaży gminnych lokali są najczęściej przekazywane na poprawę warunków mieszkaniowych w zasobie. Mimo to kwoty te są w większości niewystarczające i w związku z tym Rada Gminy powinna ustalić również inne źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w perspektywie najbliższych lat oraz szczegóły planu wydatków na inwestycje mieszkaniowe. Wreszcie rada gminy powinna określić sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład zasobu oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania nimi.

2. Cel opracowania programu.

Obowiązek opracowania i uchwalenia wieloletnich programów gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy wynika wprost z zapisów art. 21 ustawy z dnia 21.06.2001 r. o ochronie lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (Dz. U. nr 71/2001 poz 733 ze zm.). W założeniach ustawodawcy ma to ograniczyć krótkowzroczne i chaotyczne działanie gmin w zakresie gospodarki mieszkaniowej swoimi zasobami, a także wypracować dobrą strategię w racjonalnym wykorzystaniu istniejących zasobów mieszkaniowych. Celem zasadniczym tych działań ma być ostatecznie poprawa sytuacji mieszkaniowej ludności w gminie, co jest podstawowym obowiązkiem gminy. Cel ten musi się wpisywać w ogólne projekty strategiczne gminy, w tym także gminy Starachowice.

W związku z uruchomieniem puli pomocy europejskiej na lata 2007-2013, pojawiła się możliwość objęcia mieszkalnictwa wsparciem z funduszy strukturalnych UE. Środki na ten cel wydatkowane będą na podstawie przygotowanych przez samorzady poszczególnych województw regionalnych programów operacyjnych (RPO). Posiadanie przez gminę aktualnego wieloletniego programu gospodarowania swoim zasobem mieszkaniowym jest jednym z warunków ubiegania się przez gminę o aplikację środków unijnych w priorytetach i działaniach związanych z rozwojem i odnową obszarów miejskich.

Uchwałą nr V/1/02 Rady Miejskiej w Starachowicach w sprawie określenia Programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Starachowice w latach 2002-2010 (ref/12/1/B/08) stosowny program został opracowany i przyjęty do realizacji w dniu 24 czerwca 2002 r.

Ocena wdrażania i realizacji tego Programu nie jest przedmiotem niniejszego opracowania, jednakże wnioski wynikające z doświadczeń lat ubiegłych mogą stanowić pogłębienie analizy przez Radę Gminy korekty dotychczasowych przedsięwzięć i wytyczania kierunków na przyszłość.

Wspomniany Program z 2002 r. opracowany był w innych warunkach instytucjonalno-prawnych i otoczeniu gospodarczym. W ciągu ostatnich lat gminy zmieniają zasady gospodarowania mieszkaniami komunalnymi i wdrażają nowe rozwiązania ekonomiczno-organizacyjne, które pozwalają im efektywniej zarządzać i modernizować zasób mieszkaniowy. Wiąże się to przede wszystkim ze zmianą podmiotów zarządzających nieruchomościami.

Gmina Starachowice w zakresie sposobu zarządzania swoimi zasobami mieszkaniowymi poddana została w roku 2007 kontroli Najwyższej Izby Kontroli (protokół z kontroli z 13.02.2007 r.). Wyniki tej kontroli w wielu przypadkach uznane jako negatywne dla Gminy, nierzetelnie realizującej uchwałę w sprawie obowiązującego Programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Starachowice w latach 2002-2010, winny być również podstawą do włączenia zaleceń z tej kontroli do nowo opracowanego programu na lata 2009-2013 w gospodarowaniu zasobami mieszkaniowymi gminy. Wykorzystać w tym zakresie należy również rezultaty prac audytu wewnętrznego w zakresie zasad gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Starachowice i rekomendacje tego audytu w zakresie działań zgodnych z prawem.

Wieloletni program gospodarowania zasobem mieszkaniowym Gminy Starachowice uwzględniać powinien również szereg istotnych elementów polityki rządowej pomocy dla gmin realizujących budowę mieszkań dla najuboższych. Gminy, które wygospodarują część środków własnych na budowę mieszkań socjalnych, mogą liczyć także na pomoc rządową – 13 stycznia 2007 r. weszła w życie Ustawa o finansowym wsparciu tworzenia lokali socjalnych, mieszkań ekonomicznych, noclegowni i domów dla najuboższych. Dotacje rządowe dotyczyć mogą nie tylko budowy nowych mieszkań, ale także uzbrojenia terenu, wszelkich robót budowlanych, przyłączy, remontów itp.

Wydaje się, że Gmina Starachowice w swoich wieloletnich planach gospodarowania zasobem mieszkaniowym, winna również te instrumenty prawne i finansowe uwzględnić do wykorzystania. W planach gospodarki mieszkaniowej w najbliższych latach powinny się również znaleźć przedsięwzięcia mające na celu konieczną informatyzację gospodarowania zasobami mieszkaniowymi i ich inwentaryzację w szerszym zakresie niż zobowiązują do tego Gminę odpowiednie przepisy. Zebranie i aktualizacja dużej liczby danych o zasobach mieszkaniowych może nastęrczać wiele trudności, dlatego jak się wydaje nieuniknione jest wprowadzenie do zarządzania majątkiem mieszkaniowym gminy tzw. zintegrowanych systemów informatycznych, które wspierają zarządzanie nieruchomościami

i łączą wszystkie procesy i procedury z tym związane w jeden organizm. W programie uwzględniono na ten cel środki w wydatkach na rok 2010 w wysokości szacunkowej ok. 50 tys. zł / zakup sprzętu i oprogramowania, szkolenie personelu, nadzór autorski /.

Nieruchomości mieszkaniowe gminy stanowią jej szczególny, rzecz można podstawowy składnik majątkowy. Z tego względu racjonalna gospodarka tym mieniem, ma zmierzać do zachowania wartości rynkowej tego składnika „a walory użytkowe i funkcjonalne muszą zaspokajać podstawowe potrzeby mieszkaniowe miejscowej społeczności. Wieloletni program gospodarowania tym mieniem Gminy Starachowice, ma w istotny sposób te cele konkretyzować i wytyczać podstawowe kierunki działania Gminy w gospodarowaniu zasobem mieszkaniowym .

3. Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Starachowice w latach 2009-2013.

W/g stanu na dzień 31.X.2008 gminny zasób mieszkaniowy Gminy Starachowice tworzą*:

Ilość	Pow. uż. w m²
- lokale mieszkalne 1088 lokali	41.283,81
- lokale socjalne 187 lokali	5.312,11
- lokale użytkowe (garaże, boksy motorowerowe 150)	6.431,07

* w/g wydruków Wydziału Gospodarki Komunalnej i Ochrony Środowiska Referat Lokalowy

Ogółem gmina posiada w swoich zasobach 54 budynki, których wiek i stan techniczny jest bardzo zróżnicowany. Ponad 20 % ogólnego zasobu mieszkaniowego Starachowic pochodzi z przejętych przez gminę zasobów byłych mieszkań zakładowych. Mieszkania komunalne i zakładowe z lat siedemdziesiątych i osiemdziesiątych ubiegłego wieku cechuje szereg wad technologicznych i konstrukcyjnych w tym szczególnie kiepskie wykonawstwo i niskie właściwości energetyczne, niedostateczne izolacje stropów i stropodachów, brak automatyki w węzłach ciepłowniczych, zły izolacyjności okien, drzwi balkonowych i wejściowych, brak indywidualnego opomiarowania energii cieplnej w lokalach itp.

W prawie w całości mieszkań wybudowanych do 1992 r. stwierdza się różnego rodzaju wadliwości energetyczne, chociaż nie występują w każdym budynku w pełnym zakresie.

Najgorszy stan budynków jest na osiedlu Bugaj.

Założenia inwestycyjne pozyskania terenów pod Specjalną Strefę Ekonomiczną na osiedlu Bugaj, wymagają wyburzenia 2-3 budynków położonych najbliżej ciepłowni. W przypadku przekazania terenów Strefie i wyburzenia przyjęto wstępną koncepcję o umieszczeniu najemców w hotelu pielęgniarek, przebudowanym **na budynek mieszkalny wielorodzinny (socjalny)**.

W budynku przewidziano mieszkania typu M1 i M2 (jednopokojowe lub dwupokojowe z łazienką oraz aneksem kuchennym).

W wyniku przebudowy projekt zakłada uzyskanie 2062,18 m² powierzchni mieszkaniowej i ponad **60 mieszkań typu M1 i M2 (21-37 m²)**. Adaptacja kosztować będzie ok. 6 mln 600 tys. zł z czego 2 mln zł z **Kredytu Banku Gospodarstwa Krajowego**.

Oddanie mieszkań do użytku planuje się **w I połowie 2010 roku**. W roku 2009 zakłada się ogłoszenie przetargu na przebudowę. Na następne lata do 2013 Gmina nie posiada aktualnie w planie budowy nowych mieszkań do zasobu komunalnego.

W trakcie budowy jest adaptacja budynku przy Al. Wyzwolenia 70 – po byłej przychodni zdrowia z planowanym uzyskaniem 36 lokali w II połowie 2009 r. W trakcie porządkowania stanu prawnego jest również budynek MOPS, co ma dać gminie 4 mieszkania.

W budownictwie na wynajem przez innych poza gminę podmiotów gospodarczych, nie przewiduje się w najbliższych latach znacznego przyrostu lokali mieszkaniowych w Starachowicach. Dwie spółdzielnie mieszkaniowe Starachowicka Spółdzielnia Mieszkaniowa i Spółdzielnia Mieszkaniowa Lokatorsko – Własnościowa nie prowadzą aktualnie budownictwa spółdzielczego. Firmy deweloperskie – Kielecka Grupa Inwestycyjna Sp. z o.o mająca w swojej ofercie mieszkania w nowopowstałym kompleksie mieszkaniowym ul. Mickiewicza 18 z powodu wysokich cen nie zasiedliła w całości mieszkań (cena 2 pokojowego lokalu o pow. 50,72 m² – 180 tys. zł). Natomiast prywatny inwestor PP Budex s.c. wybudował jeden blok przy ul. Mrozowskiego 7, w budowie kolejny blok na osiedlu Trzech Krzyży. Ceny wolnorynkowe w tych obiektach powodują, że lokale nie są dostępne dla najemców lokali komunalnych, z reguły osób o stosunkowo niskiej zasobności majątkowej. Zatem to budownictwa nie będzie generować w najbliższych latach przyrostu zasobów komunalnych, jako odzysk po lokatorach przenoszących się do lokali zakupionych na wolnym rynku.

Możliwość przyrostu zasobów mieszkaniowych nie można też upatrywać w szeroko swego czasu propagowanej adaptacji strychów i suszarni. Wysokie koszty związane z przygotowaniem dokumentacji, uzyskaniem stosownych pozwoleń i samym remontem, a także z faktem, że większość lokali w budynkach gminnych jest wykupiona na własność i

wspólnoty mieszkaniowe niechętnie przychylają się do tego typu przedsięwzięć – wszystko to sprawia, że pozyskiwanie nowych mieszkań w wyniku adaptacji strychów i suszarni ma charakter marginalny i pozostaje bez istotnego wpływu na ilość nowo pozyskanych mieszkań.

Szacuje się, że w perspektywie najbliższych 5 lat, ograniczeniem podstawowym budowy nowych lokali mieszkalnych w zasobach komunalnych Gminy Starachowice będzie ograniczenie finansowe budżetu gminy – konieczności sfinansowania niezbędnych remontów i konserwacji już istniejącego zasobu mieszkaniowego. Potrzeby gminy związane z utrzymaniem i modernizacją istniejących zasobów, wykluczają w najbliższej przyszłości możliwości realizacji nowego budownictwa w wymaganej skali wyłącznie z własnych środków. Tym bardziej, że podstawowym celem nie jest powiększenie własnych zasobów gminy, lecz umożliwienie zamieszkania w przyzwoitych warunkach rodzinom o niższych dochodach. Prognoza wielkości mieszkaniowego zasobu Gminy Starachowice w latach 2009-2013, w rozbiciu na lokale mieszkalne i socjalne przedstawia się następująco:

Rok	Liczba lokali mieszkalnych	Liczba lokali socjalnych
2009	956	187
2010	906	247
2011	856	251
2012	806	251
2013	756	251

Prognoza zakłada w prognozowanym okresie sprzedaż na rzecz dotychczasowych najemców, średniorocznie około 50 lokali mieszkaniowych oraz przyrost w 2010 r. ok. 64 lokali socjalnych – źródłem przyrostu tej kategorii lokali ma być przebudowa hotelu pielęgniarek na ul. Batalionów Chłopskich na wielorodzinny budynek socjalny. Z zasobu mieszkalnego gminy, Uchwałą Rady Miejskiej nr V/14/02 z dn. 24.06.02 r. w sprawie określania zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkalnego zasobu gminy, zostały wydzielone lokale które przeznacza się na wynajem jako lokale socjalne. Są to głównie budynki na osiedlu Bugaj, oś. Robotnicza, oś. Widok.

Pożądanym kierunkiem działania Gminy Starachowice w najbliższych latach związanym z zaspokajaniem potrzeb najuboższych rodzin, które nie są w stanie zabezpieczyć sobie lokali mieszkalnych nawet na minimalnym poziomie – jest dalszy przyrost ilości mieszkań socjalnych. Musi to być jednak przyrost zasobu fizyczny, materialny, a nie poprzez zmianę

statusu lokalu mieszkalnego na socjalny. Od decyzji o ustanowieniu statusu mieszkania socjalnego, ogólne, fizyczne zasoby mieszkaniowe nie wzrastają.

W Urzędzie Miejskim na koniec 2008 r. zarejestrowanych było ponad 140 wyroków eksmisyjnych (z powództwa STBS Wspólny Dom Sp. z.o.o – poprzedni zarządca lokali gminnych) z powodu zadłużenia czynszowego z prawem do lokalu socjalnego od Gminy.

Natomiast roczny odzysk lokali gminnych wystarcza na przeprowadzenie około 5-6 postępowań. Skala potrzeb w Gminie Starachowice w zakresie lokali socjalnych jest więc ogromna. Tym bardziej, że począwszy od stycznia 2007 r. samorzady muszą płacić właścicielom mieszkań pełne odszkodowania za brak lokali socjalnych dla eksmitowanych lokatorów tj. rynkowej stawki czynszu. W poprzednich latach Gmina Starachowice nie płaciła odszkodowań z tytułu nie realizowania postanowień sądowych, co nie znaczy, że takie roszczenia nie wystąpią w najbliższej przyszłości. Szczególnie, ze strony prywatnych właścicieli mieszkań i Spółdzielni mieszkaniowych - Starachowickiej i Wanacji.

Mając to na względzie Gmina musi przeprowadzić rachunek ekonomiczny, czy lepiej wypłacać odszkodowania czy rozpocząć budowę mieszkań z przeznaczeniem dla eksmitowanych osób. W podjęciu takiej decyzji mogą być przydatne rozwiązania przyjęte w nowej Ustawie o finansowym wspieraniu tworzenia mieszkań socjalnych, mieszkań chronionych, noclegowni i domów dla najuboższych. Źródłem finansowego wsparcia jest działający w Banku Gospodarstwa Krajowego Fundusz Dopłat.

4. Analiza potrzeb oraz planu remontów i modernizacji wynikających ze stanu technicznego budynków i lokali z podziałem na kolejne lata.

Ważnym kierunkiem działań Gminy w najbliższych latach musi być także oprócz działań zmierzających do przyrostu lokali socjalnych, szczególna troska o posiadaną już substancję mieszkaniową. Remonty i prace modernizacyjne w budynkach i w znajdujących się w nich lokalach komunalnych nie mogą być dziełem przypadku.

Działanie Gminy w tym zakresie przejawiać się będą w:

- rzetelnym i obiektywnym, corocznym i okresowym przeglądzie technicznym budynków i lokali w posiadanym zasobie, stosownie do norm prawa budowlanego
- ustalenie bieżących i przyszłych priorytetów remontowych i konserwacyjnych na podstawie protokołów z dokonanych przeglądów rocznych i okresowych

- w oparciu o dokonane przeglądy planowe i protokoły konieczności (awaria), wyburzanie budynków, których naprawa lub remont ze względu na duży stopień zużycia technicznego i moralnego jest nieopłacalna

- opracowaniu programu termomodernizacji dla wszystkich posiadanych budynków z udziałem środków rządowych (premia termomodernizacyjna)

- ujmowaniu w corocznym budżecie gminy po stronie wydatków, niezbędnych środków zabezpieczających utrzymanie posiadanego zasobu w stanie, co najmniej nie pogorszonym.

Za budynki wymagające nakładów remontowych uznawać się będzie budynki, dla których procent zużycia określony w oparciu o techniczne przeglądy okresowe wynosić będzie ponad 50 %. Gmina Starachowice, na każdy kolejny rok obowiązywania niniejszego programu opracuje **szczegółowy plan remontów budynków**, których jest właścicielem.

Szczegółowe plany remontów na lata 2010-2013 będą przedstawione w terminie do 15 sierpnia roku poprzedzającego rok, którego dotyczy plan. Wspólnoty mieszkaniowe samodzielnie decydować będą o konieczności przeprowadzania remontu bądź modernizacji budynku.

W trakcie obowiązywania Programu przewiduje się prowadzenie innych napraw i remontów, aniżeli ujęte w planach szczegółowych na poszczególne lata, co wynikać może z potrzeb bieżącej eksploatacji budynków i lokali. Nakłady na remonty i modernizację lokali mieszkalnych tworzących zasób, w okresie obowiązywania Programu planuje się wykonać w następujących wielkościach:

Rok	Kwota w zł.
2009	1.550.000
2010	1.597.000
2011	1.645.000
2012	1.695.000
2013	1.746.000
<hr/>	
Razem	8.233.000zł

Powyższe wielkości obejmują również wpłaty gminy jako członka wspólnot mieszkaniowych na fundusz remontowy tych wspólnot, w wysokości średniorocznej 450 tys. zł , oraz prognozę 3 % indeksu inflacyjnego średniorocznie. W tak symulowanej

wielkości nakładów , relatywnie nakłady na remonty rosną, mimo corocznej sprzedaży mieszkań w zasobach czyszczących strukturę własności gminy.

Wyrażone wyżej wielkości nakładów obejmują:

- wymiana stolarki budowlanej
- przetargi na roboty remontowe
- pozostałe roboty (remonty pieców, podłóg, dachów, ocieplenia, instalacji wewnętrznej itp.)

Kwoty te mogą być skorygowane stosownie do sytuacji budżetowej Gminy w poszczególnych latach i w razie pozyskania przez Gminę środków ze źródeł zewnętrznych w tym z funduszy strukturalnych UE i rządowych dotacji celowych.

5. Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach.

Do sprzedaży przeznaczają się lokale mieszkalne stanowiące mieszkaniowy zasób Gminy Starachowice z wyłączeniem :

- 1) w budynkach mieszkalnych przeznaczonych do rozbiórki
- 2) lokali socjalnych

Po przejściu zasobu lokali od STBS Sp. z.o.o na mocy stosownej Uchwały Rady Miejskiej, wykupiono przez dotychczasowych najemców w 2008 r. 132 mieszkania w blokach mieszkań nie zadłużonych,. Bez możliwości wykupu pozostały jedynie lokale zajmowane bez tytułu prawnego z wyrokami eksmisyjnymi z powodu zadłużenia. Zasady sprzedaży lokali mieszkalnych Starachowic na rzecz najemców lokali określa Uchwała Rady Miejskiej w Starachowicach nr X/5/07 z dnia 10.09.2007 r. i Uchwała nr IV/7/08 z dnia 25.04.2008 r. Zgodnie z treścią tych, uchwał sprzedaż lokali mieszkalnych w zasobach w budynkach stanowiących współwłasność Gminy Starachowice odbywa się w drodze bezprzetargowej, wraz ze sprzedażą ułamkowej części gruntu na rzecz dotychczasowych najemców nie zalegających z opłatami czynszowymi i z 97% bonifikatą od wartości rynkowej lokalu i 50% od wartości udziału w gruncie. Wraz z lokalami następuje sprzedaż udziałów w gruncie. Ten kierunek czyszczenia struktury własnościowej w swoich zasobach Gmina będzie kontynuować w latach następnych. Efektem tego ma być całkowite wyjście ze wspólnot mieszkaniowych, w których Gmina ma udział mniejszościowy, a także ma skutek dokonanej 16 marca 2000 r. nowelizacji Ustawy o własności lokali z 1994 r, pozbycie się przez Gminę problemów związanych z przegłosowywaniem przez wspólnoty mieszkaniowe

niekorzystnych dla Gminy uchwał, w szczególności remontowych i związanych z wyborem zarządcy z pominięciem ustawy o zamówieniach publicznych.

Bez zmian na lata następne pozostaje obowiązujące nadal wyłączenie ze sprzedaży lokali znajdujących się w budynkach socjalnych oraz wyłączenie ze sprzedaży lokali zadłużonych.

Prowadzona przez Gminę Starachowice sprzedaż lokali mieszkalnych z wysoką bonifikatą, nie powinna dotyczyć zasobów komunalnych o obniżonym standardzie, położonych na mniej atrakcyjnych gruntach. Ta część zasobu powinna zawsze pozostać własnością komunalną i pełnić funkcję socjalną.

Wysokość bonifikaty nie reguluje żadna ustawa i wynosić może od kilkunastu do 99% wartości rynkowej mieszkania. Ustala to rada gminy w formie uchwały. Gmina Starachowice w okresie obowiązywania niniejszego Programu stosować będzie dalej bonifikaty w wymiarze 97% dla ceny lokalu i 50% dla udziału w gruncie.

Planowana długoterminowa sprzedaż lokali mieszkalnych w latach 2009-2013 przedstawia się następująco:

Rok	Planowana liczba sprzedanych lokali mieszkalnych
2009	40
2010	50
2011	50
2012	50
2013	50

Oszacowanie wpływów ze sprzedaży lokali mieszkalnych w takim długim rynkowo okresie jest niezmiernie trudne, z uwagi na indywidualną wycenę każdego lokalu z uwzględnieniem jego atrybutów technicznych i użytkowych, a także zmienną koniunkturą na rynku obrotu nieruchomościami. Zakładając dotychczasową wielkość stosowanej przy sprzedaży bonifikaty (wysokiej), wpływy do budżetu gminy ze sprzedaży tych mieszkań wydają się mało znaczące z bieżącą eksploatacją tych lokali i kosztami utrzymania.

6. Zasady polityki czynszowej.

Naliczanie czynszów za najem lokali mieszkalnych komunalnych jest szczególnie istotne z punktu widzenia planowanych dochodów gminy. W gminach miejskich wpływy z tego tytułu to średnio 5-8% budżetu.

Wpływy z czynszu lokali mieszkalnych powinny pokrywać przynajmniej pełne koszty ich utrzymania, ale aktualnie wystarczają na pokrycie zaledwie 40% z tendencją malejącą w latach następnych. Dochody z czynszów nie zapewniają zatem zwrotu kapitału wydatkowanego na inwestycje. Poza tym gmina, w przeciwieństwie do prywatnych właścicieli nie uwzględnia w czynszu zysku, co dodatkowo przekreśla szanse na samowystarczalność finansową gospodarki mieszkaniowej.

Prognoza wpływów z opłat w lokalach mieszkalnych i użytkowych w latach 2009-2013.

Rok	Kwota w zł *
2009	2.450.000
2010	2.400.000
2011	2.350.000
2012	2.300 000
2013	2.250.000

* prognoza zakłada ubytek w zasobach komunalnych średniorocznie ok. 50 mieszkań w poszczególnych latach obowiązywania Programu, bez zmiany stawek czynszowych/ przy założeniu średniej pow. uż. mieszkania 40 m kw. i stawce bazowej 1.92 zł/m kw. /.

Prognoza zakłada ściągalność czynszu w/g ustalonego przypisu, natomiast należy brać pod uwagę faktyczną ściągalność, która może być niższa w miarę ubożenia ludności.

W Gminie Starachowice obowiązujące obecnie Zarządzenie Prezydenta Miasta nr 105 z 6.09.2005 r. określające stawki czynszu za najem lokali mieszkalnych gminnych nie było zmieniane od 2005 r.

Zarządzenie ustala stawkę bazową w wysokości 1,90 zł/m², stawkę najwyższą 3,42 zł/m² w lokalach wyposażonych w instalacje wod.-kan., wc, ccw, gaz przewodowy i najniższą 0,60 zł/m² w lokalach socjalnych. Ustawa o ochronie praw lokatorów zobowiązuje gminę, aby przy ustalaniu stawek czynszu za lokale mieszkalne uwzględniała **czynniki podwyższające i obniżające wartość** użytkową lokalu. Chodzi tutaj m.in. o położenie budynku i znajdującego się w nim lokalu oraz stan techniczny, w jakim się on znajduje. Dlatego też gminy powinny przyjmować **zróżnicowane stawki czynszu** w zależności od indywidualnych cech danego lokalu. Obecnie obowiązujące Zarządzenie Prezydenta Miasta Starachowic nr 105 z 6.09.2005 r. różnicuje stawki czynszu ze względu na wyposażenie lokali w instalacje, ale pomija cechę położenia budynku w strefie miasta oraz ogólnego stanu technicznego budynku (art. 7 ust 1 Ustawy o ochronie praw lokatorów).

W podejmowanych uregulowaniach czynszowych na lata następne, Gmina rozważy możliwość wprowadzenia systemu szerszej oceny wartości użytkowej lokalu i w zależności od kategorii danego mieszkania różnicuje stawki czynszu. Ustalając stawki czynszu Gmina w szerszym niż dotychczas zakresie w latach następnych powinna uwzględnić ogólny stan techniczny budynku, a nie tylko ich wiek czy wyposażenie. Stan techniczny budynku ocenia się na podstawie stopnia zużycia jego elementów scalonych, stosownie do przepisów prawa budowlanego. Natomiast standard lokalu w oparciu o elementy jego wyposażenia w instalacje i źródła zapotrzebowania w media. Te dwa elementy w sposób nierozłączny stanowią o wartości użytkowej mieszkania. Zgodnie z art. 7 ustawy z 2001 r. o ochronie praw lokatorów, czynsz musi być powiązany z wartością użytkową mieszkania. Listę czynników mających wpływ na wysokość czynszu zawiera ustawa o ochronie praw lokatorów. Lista ta jest otwarta – gminy mogą w swoich uchwałach zawrzeć inne. Te jednak, które podają przepisy są **obowiązujące**.

Polityka czynszowa Gminy Starachowice ma zachęcać mieszkańców domów komunalnych do przenoszenia się do budynków w innych zasobach np. spółdzielczych, товариств budownictwa społecznego, czy prywatnych, gdzie są takie same czynsze. Miasto odzyska wtedy działki pod nowe budownictwo.

W celu zapobiegnięcia malejącym dochodom Gminy Starachowice z wynajmu lokali mieszkalnych i sprostaniem wymogom prawidłowej gospodarki zasobami, stawki czynszu mogą być podwyższone 1 raz w roku, o co najwyżej średnioroczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych, a podwyższone stawki czynszu w każdym roku stanowią bazę dla podwyżek w roku następnym. Stawka czynszu za lokale socjalne winna być ustalona w wysokości połowy najniższej stawki czynszu za lokale mieszkalne docelowe (art. 23 ust. 4 Ustawy o ochronie praw lokatorów).

Postanowienia i uchwały organów Gminy Starachowice dotyczące określania stawek czynszu w lokalach wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy na lata następne uwzględnić muszą rekomendację treści art. 7 ust. 2 Ustawy o ochronie praw lokatorów w części dotyczącej obniżki czynszu w stosunku do najemców o niskich dochodach. Obniżki takie mogą być udzielone najemcom, których średni dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego nie przekracza poziomu określonego w uchwale Rady lub w zarządzeniu prezydenta miasta. **Obniżki powinny być określone czasowo, na 12 miesięcy z możliwością przedłużenia na kolejne okresy dwunastomiesięczne, gdy dochód gospodarstwa domowego to uzasadnia.** Obniżki czynszu winny być udzielane na wniosek najemcy. System obniżek czynszu powinien **być skorelowany** z systemem **dopłat**

do czynszów w formie dodatku mieszkaniowego, stanowiącym oddzielny tytuł pomocy gminy najemcom i właścicielom lokali mieszkalnych.

W podejmowanych przez gminę uchwałach dotyczących stosowania kaucji zabezpieczającej pokrycie należności z tytułu najmu, winien znaleźć się zapis, że najemca remontujący przydzielony lokal na swój koszt i we własnym zakresie, zwolniony jest z obowiązku wpłacenia kaucji. Wysokość zwolnienia powinna być proporcjonalna do poczynionych przez najemców nakładów. Gmina Starachowice, w najbliższych latach obowiązywania tych przepisów, odchodzić będzie stopniowo od polityki spokoju społecznego, czyli zamrażania czynszów w komunalnych lokalach mieszkaniowych na niskim poziomie. Z tego też względu coroczna waloryzacja czynszów w lokalach komunalnych **Gminy jest niezbędna. Nie robienie nic z tym względzie pogłębi i tak już wyraźnie zakreślona niższą czynszową w Gminie Starachowice.**

Gmina podejmować będzie dalsze wysiłki i stosowanie różnorodnych form windykacji należności czynszowych trudno ściągalnych i nieściągalnych. Podejmowane w ostatnich latach uchwały Rady o możliwości umorzenia odsetek po spłacie zaległości podstawowych dają tylko umiarkowany efekt. Dalsze aktywizacja spłat zadłużeń czynszowych to zadanie ciągle w kolejnych latach obowiązywania Programu.

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

Efektywne zarządzanie mieszkaniowym zasobem Gminy nie może prowadzić do jego systematycznego zmniejszania, lecz do racjonalizacji wykorzystania środków budżetowych i poprawę sytuacji społeczności lokalnej.

Zarządzanie zasobem komunalnym Gminy Starachowice obejmującym 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 Miejskiego Starachowice oraz innych jednostek organizacyjnych Gminy Starachowice należy obecnie do zadań Referatu Lokalowego Wydziału Gospodarki Komunalnej i Ochrony Środowiska Urzędu Miejskiego. Zarządzanie gminnym zasobem Referat Lokalowy wykonuje bezpośrednio własnymi siłami. Zarządzanie to polega na [podejmowaniu wszelkich decyzji i dokonywania wszelkich czynności zmierzających do utrzymania nieruchomości i ich części w stanie nie pogorszonym zgodnie z ich przeznaczeniem.

W szczególności odbywa się to poprzez:

- prowadzenie spraw remontowych w zakresie zasobu komunalnego, a także nadzór nad ich realizacją
- eksploatację zasobu gminnego
- prowadzenie postępowań o udzielenie zamówień publicznych w zakresie robót remontowych, usług i dostaw
- prowadzenie obsługi technicznej, eksploatacyjnej i finansowej zasobu komunalnego
- dysponowanie lokalami użytkowymi i zawieranie umów z najemcami lokali użytkowych oraz zawieranie umów z najemcami lokali mieszkaniowych
- przejmowanie oraz czasową obsługę nieruchomości komunalnych lub ich części w przypadkach i na warunkach określonych przez Prezydenta Starachowic
- windykację należności od najemców
- wypracowywanie i wdrożenie racjonalnego systemu zarządzania zasobem komunalnym
- reprezentowanie Gminy Starachowice jako właściciela we wspólnotach mieszkaniowych

Referat Lokalowy swoje zadanie wykonuje w oparciu o Regulamin Organizacyjny Urzędu Miasta Starachowice, Uchwały Rady Miejskiej, Zarządzenia Prezydenta Miasta, a także przepisów prawa powszechnie obowiązujących ustaw i rozporządzeń resortowych. Ten sposób zarządu zasobem mieszkaniowym gminy, ma swoje zalety i wady, z których do tych pierwszych zaliczyć można właścicielski sposób realizacji gospodarowania swoim mieniem oraz bezpośredni nadzór nad całokształtem spraw wynikających z bieżącej eksploatacji zasobami mieszkaniowymi i koncentracją decyzji inwestycyjnych na szczeblu administracji gminnej. Pozwala również na operatywny sposób windykacji należności czynszowych i przepływów pieniężnych z gospodarki mieszkaniowej. Natomiast wobec zmieniających się zasad gospodarowania na rynku nieruchomości mieszkaniowych i wdrożeniu nowych rozwiązań instytucjonalno-prawnych, wymaga zatrudniania wysoko specjalistycznej kadry administracyjnej, z szerokim zakresem kompetencji i znajomością zarządzania nieruchomościami. Niezbędne jest również wyposażenie kadry zarządczej nieruchomościami gminy w odpowiednią bazę informatyczną z nowoczesnym oprogramowaniem dla celów zarządczych.

Zlecenie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminnym innym podmiotom na warunkach rynkowych, jako działalności usługowej, powinno być przed podpisaniem umów w sprawie zarządzania, każdorazowo poprzedzone rachunkiem ekonomicznym celowości takiego przedsięwzięcia, który przesądza o sposobie zarządu i wyborze formy organizacyjnej. Jest to

zgodne z zaleceniami pokontrolnymi NIK Delegatura w Kielcach, z kontroli Urzędu Miasta Starachowice z dnia 29.04.2007 r.

Zakres umowy o zarządzanie i jej treść powinna być dostosowana do treści art. 185 ust 2 Ustawy o gospodarce nieruchomościami (po jego zmianie od 22 września 2004 r.)

Zgodnie z przepisami ustawy o gospodarce komunalnej, gminy jako osoby prawne, bez względu na posiadany udział we wspólnocie mieszkaniowej pozbawione zostały prawa wykonywania zarządu budynkami wspólnot mieszkaniowych. Prowadzone rozliczenia ze wspólnotami mieszkaniowymi i sukcesywne przejmowanie przez nie zarządu, rodzi więc konieczność współpracy pomiędzy Gminą, która jest członkiem wspólnot mieszkaniowych, a samymi wspólnotami.

Gmina zatem powinna dopracować i ujednoczyć dla swoich zasobów politykę uczestnictwa we współrzędzeniu. Koniecznym krokiem w tym kierunku jest ustalenie wspólnych zasad głosowania nad uchwałami wspólnot mieszkaniowych i procedur przekazywania osobom prywatnym zarządu zabudowanymi nieruchomościami. Gmina ma bazę danych budynków będących własnością wspólnot mieszkaniowych, w których ma udziały oraz sposoby rozliczenia obciążeń przypadających na gminę w kosztach utrzymania wspólnych nieruchomości. W celu usprawnienia kontroli nad gospodarowaniem lokalami Gmina ustali z zarządami budynków wspólnot mieszkaniowych formę sprawozdań i okresowych informacji z gospodarowania nieruchomościami wspólnymi tak, aby dało to Gminie możliwość egzekwowania przypadających gminie **pożytków** z nieruchomości.

8. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej.

Podstawowymi źródłami finansowania komunalnego zasobu mieszkaniowego Gminy są w dalszym ciągu pozostaną:

- wpływy z czynszu najmu lokali mieszkalnych
- wpływy z czynszu najmu lokali użytkowych
- wpływy z czynszu najmu garaży i boksów
- wpływy z czynszu najmu lokali socjalnych
- inne wpływy (odsetki bankowe, wpływy za media z ul. Ostrowieckiej)

Obecnie wpływy z czynszów w lokalach komunalnych nie pokrywają kosztów eksploatacji i utrzymania tych lokali. **Mieszkania niszczeją i taki stan nie może być dłużej utrzymywany.** Także sami mieszkańcy domagają się remontów.

Prognoza wpływów czynszowych i wydatków w poszczególnych latach trwania Programu / w tys. zł /

Rok	Planowane wpływy	Planowane wydatki	Różnica
2009	2.450	5.000	2.550
2010	2.400	4.750	2.350
2011	2.350	5.120	2.770
2012	2.300	4.250	1.950
2013	2.250	4.250	2.000

W wydatkach na lata 2010 i 2011 r. uwzględniono treść Uchwały Rady Miasta nr VI/5/08 z dnia 23.06.2008 r. w sprawie zmian budżetu Miasta Starachowice na 2008 r. / wygaśnięcie umów zarządzania pomiędzy Gminą Starachowice a STBS sp. z o.o. /. Gmina niezależnie od własnych źródeł finansowania remontów i utrzymania zasobów mieszkaniowych, w szerszym niż dotychczas zakresie sięgać będzie po dostępne instrumenty prawno-finansowe, wykorzystując w ramach istniejących możliwości partnerstwo publiczno prywatne i środki w ramach programów operacyjnych funduszy Unii Europejskiej. Te źródła finansowych możliwości w ciągu najbliższych lat obowiązywania programu musi być aktywowane i wykorzystane w szerszym niż dotychczas zakresie.

9. Wydatki bezpośrednie w kolejnych latach obowiązywania programu w zakresie gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy.

Pomimo różnorodnych, planowanych przez Gminę przedsięwzięć organizacyjnych i aktywnego poszukiwania nowych źródeł finansowania gospodarki mieszkaniowej w najbliższych latach, tak jak w innych w kraju gminach miejskich o starej zdekapitalizowanej substancji mieszkaniowej, nie uda się zrównoważenia wpływów z tego segmentu aktywów gminy z wydatkami na utrzymanie zasobów mieszkaniowych w stanie co najmniej nie pogorszonym. Z tego też względu w budżecie gminy trzeba będzie corocznie uwzględniać kwoty koniecznych wydatków, w tym głównie na remonty i modernizacje zasobu. Wysokość dofinansowania będzie tym większa im większa będzie różnica między planowanymi wpływami z gospodarki zasobami ,a wysokością kosztów ponoszonych na utrzymanie zasobu.

W układzie rodzajowym będą to następujące ważniejsze pozycje kosztów:

- remonty i konserwacje budynków mieszkalnych w tym wymiana stolarki okiennej i przetargi na roboty remontowe elementów scalonych budynków
- zaliczki na utrzymanie mieszkań komunalnych w budynkach wspólnot mieszkaniowych
- letnie i zimowe utrzymanie terenów osiedlowych gminy
- dostawa wody i odbiór ścieków z budynków socjalnych
- obsługa budynku ul.Ostrowiecka 21a (energia elektryczna, woda, ścieki, co. c.w., obsługa wymiennika i rozliczanie mediów)
- usługi deratyzacyjne i dezynfekcyjne oraz kominiarskie
- wywóz nieczystości
- podatek od nieruchomości za lokale socjalne i mieszkalne
- opłaty sądownicze, komornicze i windykacyjne
- inne usługi związane z utrzymaniem zasobów ekspertyzy, wyceny, programy komputerowe)

Prognozowane wysokości kosztów ponoszonych w poszczególnych latach na utrzymanie zasobu mieszkaniowego Gminy:

Rok	Planowane wydatki w tys. zł
2009	5.000
2010	4.750
2011	5.120
2012	4.250
2013	4.250

Na rok 2009 i lata następne obowiązywania Programu nie przewiduje się wydatków inwestycyjnych, natomiast wielkość nakładów na poszczególne rodzaje kosztów związanych z utrzymaniem zasobu mieszkaniowego Gminy w poszczególnych latach, określać będzie coroczna uchwała budżetowa Gminy Starachowice ze szczególnym uwzględnieniem wydatków na remonty i modernizację posiadanych zasobów mieszkaniowych.

10. Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Starachowice.

1. Umożliwienie osobom, których sytuacja materialna pozwala na zabezpieczenie potrzeb mieszkaniowych we własnym zakresie, uzyskania lokalu mieszkalnego nie należącego do zasobu Gminy Starachowice poprzez:

- wspomaganie działalności Starachowickiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego, zmierzającej do budowy domów z mieszkaniami na wynajem,
- udostępnienie nowych terenów pod budownictwo jednorodzinne,

2. Jak najszybsze wyjaśnienie stanu prawnego gruntów na których stoją budynki komunalne i uregulowanie stosunków własnościowych na gruntach, będących w posiadaniu gminy, które do tej pory takiej regulacji nie posiadają.

3. Ciągła, bieżąca weryfikacja umów najmu na lokale mieszkalne komunalne (tytuły prawne do lokalu, bezumowne korzystanie, podnajmy, zaprzestanie użytkowania dłuższego jak 12 – miesięcy – stosownie do przepisów ustawy o ochronie praw lokatorów).

4. Składanie ofert zamiany lokalu mieszkalnego osobom zajmującym duże lokale i zalegających z czynszem dla gminy.

5. Usprawnienie systemu dopłat i dodatków mieszkaniowych dla rodzin najuboższych oraz bieżąca weryfikacja zasadności tych dopłat osobom, których sytuacja materialna uległa poprawie.

6. Racjonalne gospodarowanie ciepłem w posiadanych zasobach poprzez dalsze opomiarowanie zużycia ciepła grzewczego.

7. Aneksowanie zawartych umów najmu lokali mieszkalnych w części dotyczącej zakresu prac, które najemca powinien wykonać na własny koszt (od dnia 10.07.2001 r. nie obowiązują zapisy ustawy z 02.07.1994 r. o najmie lokali, w których szczegółowo zostały wymienione obowiązki wynajmującego i najemcy). Gmina może podejmować również inne działania zgodne z prawem.

11. Podsumowanie

Nałożenie na Radę Gminy obowiązku uchwalenia wieloletniego programu wykorzystywania zasobów mieszkaniowych, ma rangę ustawową (art. 21 ustawy o ochronie praw lokatorów z 21.06.2001 r.). Wolą ustawodawcy wyrażoną w przywołanym wyżej przepisie ustawy, było powiązanie potrzeb mieszkaniowych społeczności lokalnej z podstawowym obowiązkiem

gminy w dziedzinie mieszkalnictwa, jako dostarczyciela i zarządcy mieszkań dla najuboższych.

Obowiązek ten zmateriałizowany w stosownej uchwale Rady Gminy ma spowodować bardziej efektywne wykorzystanie środków pozostających do dyspozycji gminy, oraz nie przewidując samoograniczenia się w wydatkach na mieszkalnictwo, poszukiwać nowych rozwiązań organizacyjnych i instytucjonalno-prawnych zmierzających do systematycznej poprawy warunków mieszkaniowych miejscowej społeczności. A także poszukiwania źródeł finansowania remontów i utrzymania posiadanych zasobów mieszkaniowych.

Po pogłębionej analizie i merytorycznej dyskusji na sesji Rady Gminy – wieloletni program gospodarowania zasobem gminy ma wytyczyć kierunki działania Gminy Starachowice w najbliższej przyszłości w tak ważnej społecznie dziedzinie, jaką jest mieszkalnictwo.

Podstawowe kierunki tego programu to:

- urealnienie czynszów w posiadanych zasobach mieszkalnych do poziomu umożliwiającego stopniowe odtworzenie tych zasobów
- kompleksowa inwentaryzacja posiadanych zasobów gruntowych i zabudowy mieszkalnej oraz pełna informatyzacja obiegu i archiwowanie informacji związanych z gospodarką finansowo-remontową zasobów
- sprawny zarząd i administrowanie zasobami mieszkaniowymi
- utworzenie w strukturze organizacyjnej Rady Miejskiej stanowiska d/s zamiany mieszkań komunalnych, i przypisanie temu stanowisku określonych zadań z tym związanych
- poszukiwanie partnerstwa publiczno-prywatnego w budowie nowych mieszkań na potrzeby socjalne mieszkańców
- większe niż dotychczas aplikowanie o środki pomocowe z budżetu państwa i środka unijne na rewitalizację i termomodernizację posiadanych zasobów
- czyszczenie struktury własnościowej i udziału Gminy w budynkach wspólnot mieszkaniowych poprzez wyprzedż w pierwszej kolejności lokali mieszkalnych w zasobach wspólnot mieszkaniowych i wychodzenie stopniowe z nieruchomości wspólnych
- zdecydowana poprawa ściągłości czynszów (dotychczasowe 70% ściągłości czynszów kumuluje trudności finansowania remontów)
- stałe i ciągle weryfikowanie zawartych umów najmu na lokale komunalne pod kątem ich stałego użytkowania, dochodów najemców, utrzymania stanu technicznego, zagęszczenia itp.
- w miarę posiadanych w budżecie i uzyskiwanych środków finansowych pozabudżetowych, systematyczne obniżanie energochłonności budynków komunalnych a tym samym kosztów ich eksploatacji

- systematyczna poprawa infrastruktury towarzyszącej otoczeniu budynków komunalnych (parkingi, chodniki, place zabaw, zieleni) - poprawa tym samym wizerunku miasta.

Wytyczne kierunki działań, przyjęte w formie uchwały Rady Gminy, nie zlikwidują wieloletnich zaniedbań w gospodarce zasobami mieszkaniowymi Gminy. Powinny jednak w sposób znaczący poprawić warunki socjalno-bytowe tej części społeczności lokalnej i przyczynić się do częściowej choćby rewitalizacji zasobów mieszkaniowych jako składnika mienia gminnego. Program wpisuje się w sposób znaczący w Strategiczny Program Rozwoju Miasta Starachowice i w hierarchię zawartych tam celów. W kolejności realizacji projektów strategicznych miasta, gospodarka mieszkaniowa umieszczona jest na drugim miejscu, zaraz po promocji. Świadczy to o dużej randze problemu lokalnej społeczności.

Przewodniczący Rady Miejskiej
w Starachowicach

.....
Zbigniew Ratański