

## **RADA MIEJSKA w Ćmielowie**

*Załącznik Nr 1 do Uchwały  
Nr XXXIX/228/2017  
w Ćmielowie z dnia 16 czerwca 2017r.*

### **WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY ĆMIELÓW NA LATA 2017-2021**

#### **Rozdział I Postanowienia ogólne**

##### **§ 1**

**Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy obejmuje w szczególności:**

1. Prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne.
2. Analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata.
3. Zasady polityki czynszowej.
4. Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych latach.
5. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach.
6. Planowana sprzedaż lokali.
7. Wysokość wydatków w kolejnych latach z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, a także wydatki inwestycyjne.
8. Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

#### **Rozdział II Słownik**

##### **§ 2**

Hełkoć w załączniku jest mowa o:

- 1/ **ustawie** - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2016 roku poz. 1610 z późniejszymi zmianami),
- 2/ **mieszkaniowym zasobie gminy** - należy przez to rozumieć lokale mieszkalne stanowiące własność Gminy Ćmielów,
- 3/ **wynajmującym** - należy przez to rozumieć Gminę Ćmielów,
- 4/ **trudnych warunkach mieszkaniowych** - należy przez to rozumieć przebywanie w pomieszczeniach nienadających się na pobyt ludzi lub w lokalach, gdzie na jedną uprawnioną do przebywania w tym lokalu osobę przypada mniej niż:
  - a/ 5 m<sup>2</sup> powierzchni pokoi w gospodarstwie wielorodzinnym,
  - b/ 12 m<sup>2</sup> powierzchni pokoi w jednoosobowym gospodarstwie.
- 5/ **lokalu** - należy przez to rozumieć lokal służący do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych, a także lokal będący pracownią służącą twórcy do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki; nie jest w rozumieniu uchwały lokalem pomieszczenie przeznaczone do krótkotrwałego pobytu osób, w szczególności znajdujące się w budynkach internatów, burs,

pensjonatów, hoteli, domów wypoczynkowych lub w innych budynkach służących do celów turystycznych lub wypoczynkowych.

- 6/ **lokalu zamiennym** - należy przez to rozumieć lokal znajdujący się w tej samej miejscowości, w której jest położony lokal dotychczasowy, wyposażony w co najmniej takie urządzenia techniczne, w jakie był wyposażony lokal używany dotychczas, 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> tej powierzchni.
- 7/ **lokalu socjalnym** - należy przez to rozumieć lokal nadający się do zamieszkania ze względu na wyposażenie i stan techniczny, którego powierzchnia pokoi przypadająca na członka gospodarstwa domowego najemcy nie może być mniejsza niż 5 m<sup>2</sup>, a w wypadku jednoosobowego gospodarstwa domowego 10 m<sup>2</sup>, przy czym lokal ten może być o obniżonym standardzie.
- 8/ **dochódzie** - należy przez to rozumieć średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o przyznanie lokalu, który nie przekracza 175% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 125% tej kwoty w gospodarstwie wieloosobowym, obowiązującej w dniu złożenia wniosku.
- 9/ **powierzchni użytkowej lokalu** - należy przez to rozumieć powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu, a w szczególności pokoi, kuchni, spiżarni, przedpokoi, alków, holi, korytarzy, łazienek oraz innych pomieszczeń służących mieszkalnemu i gospodarczemu potrzebom lokatora, bez powierzchni balkonów, tarasów i logii, antresoli, szaf i schowków w ścianach, pralni, suszarni, wózkowni, strychów, piwnic i komórek przeznaczonych do przechowywania opału.

### Rozdział III

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

#### § 3

1. Mieszkaniowy zasób Gminy tworzą lokale mieszkalne stanowiące w całości własność Gminy. Stan zasobów mieszkaniowych Gminy Ćmielów wg form własności przedstawia poniższa tabela:

| Forma własności                   | Ilość budynków | Ilość lokali |
|-----------------------------------|----------------|--------------|
| Budynki stanowiące własność Gminy | 14             | 20           |
| <b>Razem</b>                      | <b>14</b>      | <b>20</b>    |

2. Prognozowany stan wielkości mieszkaniowego zasobu Gminy Ćmielów z podziałem na lokale mieszkalne i socjalne przedstawia poniższa tabela:

| Zasób mieszkaniowy                     | 2017  | 2018  | 2019   | 2020   | 2021   |
|----------------------------------------|-------|-------|--------|--------|--------|
| Liczba lokali mieszkalnych ogółem      | 20    | 20    | 19     | 18     | 17     |
| Lokale socjalne                        | 4     | 4     | 4      | 4      | 4      |
| Lokale mieszkalne                      | 16    | 16    | 15     | 14     | 13     |
| Powierzchnia użytkowa w m <sup>2</sup> | 925,1 | 925,1 | 867,71 | 836,71 | 791,71 |

3. Prognozę wielkości zasobu mieszkaniowego oparto na następujących założeniach:
  - coroczna sprzedaż lokali mieszkalnych na rzecz najemców,
  - remont pozostałych 3 lokali mieszkalnych w budynku przy ul. Ostrowieckiej 40 oraz Jasnej 1, Jasnej 2.
4. Stan techniczny budynków należących do zasobu Gminy Ćmielów jest uzależniony od wieku budynków, ich utrzymania oraz przeprowadzonych w przeszłości remontów.

Aktualną strukturę budynków pod względem wieku przedstawia poniżej tabela:

| Wiek budynku     | Ilość     | Udział procentowy |
|------------------|-----------|-------------------|
| Do 50 lat        | 1         | 7%                |
| Od 50 do 100 lat | 13        | 93%               |
| Powyżej 100 lat  | 0         | 0                 |
| <b>Razem:</b>    | <b>14</b> | <b>100%</b>       |

5. Prognoza stanu technicznego budynków zasobu mieszkaniowego w kolejnych latach:

| Rok  | Stan techniczny budynków |              |                 |
|------|--------------------------|--------------|-----------------|
|      | dobry                    | zadawalający | niezadawalający |
| 2017 | 3                        | 4            | 7               |
| 2018 | 3                        | 4            | 7               |
| 2019 | 3                        | 4            | 7               |
| 2020 | 4                        | 5            | 5               |
| 2021 | 4                        | 5            | 5               |

6. Zdecydowana większość budynków wymaga modernizacji ze względu na ogólny stan techniczny i konieczność dostosowania do aktualnie obowiązujących przepisów budowlanych. Priorytetowym celem remontów i modernizacji jest zapewnienie bezpieczeństwa lokatorom, w związku z tym w pierwszej kolejności należy podejmować prace zmierzające do zabezpieczenia konstrukcji budynków, instalacji technicznych oraz zabezpieczenia przeciwpożarowego. Poddawane remonty mają na celu zapewnić utrzymanie zasobu mieszkaniowego Gminy Ćmielów na zadowalającym poziomie technicznym gwarantującym:

- sprawną instalację elektryczną,
- sprawną instalację gazową,
- sprawną instalację odgromową,
- sprawną instalację wodno-kanalizacyjną,
- stan konstrukcji budynków zapewniający bezpieczeństwo,
- szczelność pokrycia dachowego,
- sprawne przewody dymowe, spalinowe i wentylacyjne.

Stan techniczny budynków lub ich poszczególnych elementów wskazuje na konieczność systematycznego przeprowadzania remontów i modernizacji w powyższym zakresie.

Jako priorytetowe uznaje się remonty wynikające z wymogów bezpieczeństwa dla życia i zdrowia ludzi, bezpieczeństwa mienia w szczególności w zakresie instalacji gazowej, elektrycznej oraz sprawności przewodów dymowych i wentylacyjnych.

Dokonane remonty winny pozwolić na utrzymanie zasobu w stanie co najmniej nie pogorszonym, a nawet przy ich systematycznej realizacji mogą doprowadzić do poprawy stanu technicznego zasobu.

#### § 4

Szczegółowe zestawienie lokali mieszkalnych wchodzących w mieszkaniowy zasób Gminy Ćmielów stanowi załącznik Nr 1 do niniejszego Programu

### Rozdział IV

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

#### § 5

1. Czynniki mającymi istotny wpływ na stan techniczny budynku są: wiek budynku, rodzaj zabudowy, rodzaj pokrycia dachu, sposób utrzymania budynków i sposób ich użytkowania, a przede wszystkim wysokość środków finansowych jakie można przeznaczyć na wykonanie koniecznych remontów. W celu utrzymania zasobu mieszkaniowego na dobrym poziomie technicznym konieczne jest podejmowanie działań zmierzających do zachowania substancji budowlanej wraz z instalacjami w należytym stanie. Za celowe i konieczne uznaje się przeprowadzenie w części budynków stanowiących własność Gminy Ćmielów inwestycji i remontów w takim zakresie, aby ze względu na ich stan techniczny, nieruchomości te mogły w okresie obowiązywania niniejszego Programu, osiągnąć jak najlepszy stan techniczny.
2. Zakłada się systematyczną poprawę stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Ćmielów z uwzględnieniem pierwszeństwa realizacji działań, których celem jest zapewnienie bezpieczeństwa ludzi i mienia.
3. Plan remontów wraz z planowanym podziałem środków finansowych na poszczególne zadania remontowe wynikające z analizy potrzeb w kolejnych latach przedstawia poniższa tabela:

| Nazwa zadania                                                   | 2017<br>w tys.zł | 2018<br>w tys.zł | 2019<br>w tys.zł | 2020<br>w tys.zł | 2021<br>w tys.zł |
|-----------------------------------------------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Wymiana pokryć dachowych                                        |                  | 100              | 0                | 0                | 0                |
| Roboty elewacyjne<br>i dociepleniowe                            | 0                | 5                | 0                | 7                | 0                |
| Remonty instalacji<br>(elektrycznych,gazowych,wod-<br>kan,c.o.) | 7                | 0                | 5                | 0                | 0                |
| Roboty zduńskie(przebudowa i<br>naprawa piecy kaflowych)        | 2                | 1                | 0                | 3                | 0                |
| Przygotowanie lokali<br>mieszkalnych przed                      | 0                | 20               | 0                | 10               | 0                |

|                       |          |            |          |           |          |
|-----------------------|----------|------------|----------|-----------|----------|
| ponownym zasiedleniem |          |            |          |           |          |
| <b>Razem:</b>         | <b>9</b> | <b>126</b> | <b>5</b> | <b>20</b> | <b>0</b> |

## Rozdział V

### Zasady polityki czynszowej; sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych latach.

#### § 6

Ustala się następujące rodzaje czynszów:

- 1/ za lokale,
- 2/ za lokale zamienne,
- 3/ za lokale socjalne,
- 4/ za lokale użytkowe z przeznaczeniem pod działalność handlową, usługową i produkcyjną.
- 5/ Za dzierżawę garaży

#### § 7

1. Najemca oprócz czynszu jest obowiązany do uiszczania opłat związanych z eksploatacją mieszkania opłat niezależnych od właściciela, tj. opłat za dostawę do lokalu energii, gazu, wody oraz odbiór nieczystości płynnych i stałych w przypadkach, gdy korzystający z lokalu nie ma zawartej umowy bezpośrednio z dostawcą mediów lub usług.
2. Zmiana wysokości czynszu nie wymaga wypowiedzenia umowy najmu.

#### § 8

1. Wysokość stawek podstawowych czynszu za lokale, o których mowa w § 7 ustala się na podstawie odrębnych przepisów.
2. Ustala się czynniki podwyższające i obniżające stawkę czynszu, o której mowa w ust. 1 według następujących kryteriów:

1/ Czynniki podwyższające:

|    |                                                  |     |
|----|--------------------------------------------------|-----|
| a/ | za instalację wodociągowo-kanalizacyjną w lokalu | 10% |
| b/ | za centralne ogrzewanie                          | 10% |
| c/ | za budynek położony na terenie miasta Ćmielowie  | 10% |
| d/ | za gaz przewodowy                                | 15% |
| e/ | za W.C., łazienkę                                | 10% |

2/ Czynniki obniżające:

|    |                                                  |     |
|----|--------------------------------------------------|-----|
| a/ | Budynki o stanie technicznym poniżej przeciętnej | 10% |
|----|--------------------------------------------------|-----|

3. Wysokość wskaźnika wzrostu lub obniżki stawki podstawowej ustala Burmistrz.

## § 9

1. Stawka czynszu za lokale socjalne nie może być wyższa niż połowa stawki najniższego czynszu obowiązującego w mieszkaniowym zasobie gminy.
2. Czynniki podwyższające stawki czynszu nie dotyczą czynszu za lokale socjalne.

## § 10

1. Przez powierzchnię użytkową lokalu rozumie się powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu według kryteriów określonych w art. 2 ust. 1 pkt 7 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego.
2. Obmiaru powierzchni użytkowej lokalu dokonuje się zgodnie z zasadami określonymi w art. 2 ust. 2 ustawy wymienionej w ust. 1.

## § 11

1. W czasie trwania stosunku najmu wynajmujący może podwyższyć stawkę czynszu, jeżeli dokonał w lokalu ulepszeń mających wpływ na wysokość czynszu zgodnie z § 9 ust. 2 pkt 1.
2. W przypadku uszczuplenia wyposażenia technicznego z przyczyn leżących po stronie wynajmującego, czynsz najmu obniża się zgodnie z § 9 ust. 2 pkt 2.
3. Przed zmianą umowy najmu zmieniającą wysokość czynszu ze względu na okoliczności wymienione w § 9 ust. 2, należy sporządzić protokół stwierdzający fakt powstania czynników mających wpływ na wysokość stawki czynszu.

## Rozdział VI

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

## § 12

- 1/ Zarządzanie lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy definiuje się jako podejmowanie wszelkich decyzji i dokonywanie wszelkich czynności zmierzających do utrzymania nieruchomości w stanie nie pogorszonym jak również do uzasadnionego inwestowania w nieruchomość.
- 2/ Zarządzaniem mieszkaniowym zasobem gminy zajmuje się Samorządowy Zakład Wodociągów i Gospodarki Komunalnej w Ćmielowie, który prowadzi ewidencję lokali, dokumentację związaną z najmem lokali, obsługą finansową w zakresie poboru i windykacji należności z tytułu najmu oraz dokonuje niezbędnych prac remontowo-adaptacyjnych.
- 3/ W okresie obowiązywania Wieloletniego Programu nie przewiduje się zmian w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy Ćmielów.

## Rozdział VII

### Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach.

#### § 13

1. Jako źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej Rada Gminy uznaje:

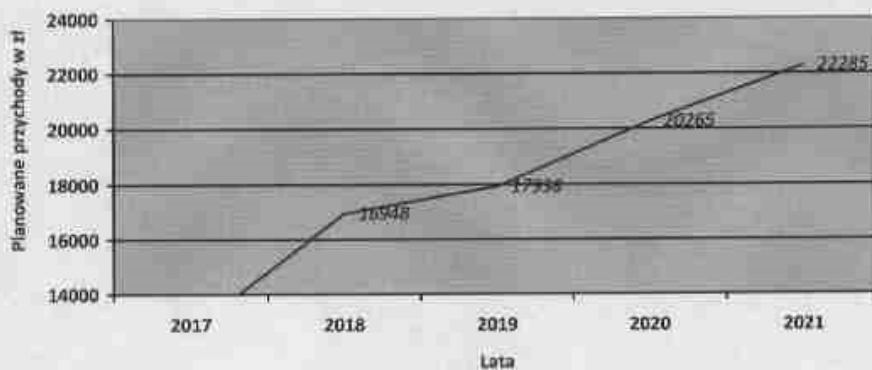
- a/ Wpływy z czynszów za lokale mieszkalne;
- b/ Dzierżawy terenów;
- c/ Pozostałe przychody (komórki, garaże)

Prognozowane przychody S.Z.W. i G.K. w Ćmielowie z zasobu mieszkaniowego gminy Ćmielów w latach 2017-2021 zawiera poniższa tabela:

| Wyszczególnienie                      | Planowane przychody z tytułu czynszu w poszczególnych latach |           |           |           |           |
|---------------------------------------|--------------------------------------------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|
|                                       | 2017                                                         | 2018      | 2019      | 2020      | 2021      |
| Czynsz – lokale mieszkalne            | 12.680,00                                                    | 13.948,00 | 14.638,00 | 16.265,00 | 17.885,00 |
| Dzierżawy terenów                     | 0,00                                                         | 2.000,00  | 2.100,00  | 2.500,00  | 2.700,00  |
| Pozostałe przychody (komórki, garaże) | 0,00                                                         | 1.000,00  | 1.200,00  | 1.500,00  | 1.700,00  |
| Razem                                 | 12.680,00                                                    | 16.948,00 | 17.938,00 | 20.265,00 | 22.285,00 |

Prognozowane przychody Samorządowego Zakładu Wodociągów i Gospodarki Komunalnej w Ćmielowie w latach 2017-2021 w ujęciu graficznym.

Planowane przychody z zasobów mieszkaniowych w zł



Zasady polityki czynszowej powinny prowadzić do takiego kształtowania stawek czynszowych, które pozwoliłyby zapewnić samowystarczalność finansową gospodarki mieszkaniowej, tak aby pokrywały przynajmniej koszty bieżącego utrzymania budynków.

Zakłada się w latach 2017-2021 średnioroczny wzrost stawki bazowej czynszu na poziomie wskaźnika 2,1%.

**Rozdział VIII**  
**Planowane koszty utrzymania zasobu mieszkaniowego gminy Ćmielów**  
**w latach 2017-2021**

**§ 14**

1. Planowane koszty utrzymania zasobu mieszkaniowego gminy Ćmielów wynikają z analizy dotychczasowej struktury kosztów i spodziewanych zmian w tym zakresie, ich wielkość zawiera poniższa tabela:

| Wyszczególnienie kosztów     | Planowane koszty utrzymania zasobu mieszkaniowego w poszczególnych latach |                  |                  |                  |                  |
|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
|                              | 2017                                                                      | 2018             | 2019             | 2020             | 2021             |
| Koszty administrowania       | 2.345,00                                                                  | 4.892,88         | 5.300,00         | 5.750,00         | 5.900,00         |
| Energia elektryczna          | 1.920,30                                                                  | 2.120,90         | 2.276,00         | 2.370,00         | 2.490,00         |
| Usługi kominiarskie          | 1.350,00                                                                  | 1.580,00         | 1.690,00         | 1.790,00         | 1.890,00         |
| Remont, konserwacje i awarie | 7.064,70                                                                  | 8.354,22         | 8.672,00         | 10.350,00        | 12.005,00        |
| <b>Razem:</b>                | <b>12.680,00</b>                                                          | <b>16.948,00</b> | <b>17.938,00</b> | <b>20.265,00</b> | <b>22.285,00</b> |

2. Koszty utrzymania zasobu mieszkaniowego, w tym koszty bieżącej eksploatacji, koszty administrowania oraz remontów są pokrywane z opłat czynszowych, dzierżawy oraz wynajmu garażu.

3. W okresie obowiązywania Wieloletniego Programu nie przewiduje się wydatków modernizacyjnych oraz inwestycyjnych dotyczących gminnych zasobów mieszkaniowych.

**Rozdział IX**  
**Planowana sprzedaż lokali**

**§ 15**

1. W okresie objętym planem nie przewiduje się sprzedaży lokali będących własnością gminy. Jednakże w razie ewentualnego planowania sprzedaży lokali mieszkalnych w kolejnych latach należy brać pod uwagę:

- a/ wielkość zasobu, który może być objęty,
- b/ ocenę dotychczasowej sprzedaży,
- c/ zapisy ustawy o ochronie praw lokatorów umożliwiające wypowiedzanie umów najmu lokatorom oraz ustawy o gospodarce nieruchomościami,
- d/ działania zmierzające do poprawy wykorzystania zasobu mieszkaniowego gminy.

**PRZEWODNICZĄCY**  
**RADY MIEJSKIEJ**

*M. Gierczak*  
**mgr Marianna Gierczak**

**RADA MIEJSKA**  
w Ćmielowie

Załącznik Nr 1 do  
Wieloletniego Programu Gospodarowania  
Mieszkaniowym zasobem gminy Ćmielów  
na lata 2017-2021

| Lp.                      | Adres lokalu                        | Powierzchnia użytkowa<br>(w m <sup>2</sup> ) |
|--------------------------|-------------------------------------|----------------------------------------------|
| <b>Lokale mieszkalne</b> |                                     |                                              |
| 1.                       | Brzóstowa 200                       | 57                                           |
| 2.                       | Ćmielów, ul. Ostrowiecka 40         | 50                                           |
| 3.                       | Piaski Brzostowskie 94              | 57,39                                        |
| 4.                       | Ćmielów, ul. Szydłowiecka 20        | 57,50                                        |
| 5.                       | Ćmielów, ul. Szydłowiecka 23        | 62,81                                        |
| 6.                       | Ćmielów, ul. Szydłowiecka 23/1      | 47,59                                        |
| 7.                       | Ćmielów, ul. Ostrowiecka 1          | 31                                           |
| 8.                       | Ćmielów, ul. Jasna 2                | 31                                           |
| 9.                       | Ćmielów, ul. Jasna 1                | 33,5                                         |
| 10.                      | Ćmielów, ul. Ostrowiecka 20         | 30                                           |
| 11.                      | Ćmielów, ul. Ostrowiecka 17         | 45                                           |
| 12.                      | Ćmielów, ul. Ostrowiecka 17         | 35                                           |
| 13.                      | Ćmielów, ul. Sandomierska 5         | 43                                           |
| 14.                      | Ćmielów, ul. Staszica 37            | 47,35                                        |
| 15.                      | Ruda Kościelna 64                   | 78,35                                        |
| 16.                      | Ćmielów, ul. Żeromskiego (kontener) | 80                                           |
|                          | <b>Razem lokale mieszkalne</b>      | <b>786,49</b>                                |
| <b>Lokale socjalne</b>   |                                     |                                              |
| 1.                       | Krzczonowice 65/1                   | 35,72                                        |
| 2.                       | Krzczonowice 65/2                   | 47,89                                        |
| 3.                       | Ćmielów, ul. Nałazka 5              | 37,00                                        |
| 4.                       | Ćmielów, Sandomierska 3             | 18,00                                        |
|                          | <b>Razem lokale socjalne</b>        | <b>138,61</b>                                |

PRZEWODNICZĄCY  
RADY MIEJSKIEJ  
*M. Gierczak*  
mgr Marianna Gierczak