

**WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM
GMINY ĆMIELÓW NA LATA 2011-2016**

**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.

**Rozdział II
Słownik**

§ 2

Ilekróć 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. Nr. 71 poz. 733 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 m² powierzchni pokoi w gospodarstwie wielorodzinnym,
 - b/ 12 m² 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 m² powierzchni łącznej pokoi, a w przypadku gospodarstwa jednoosobowego - 20 m² 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 m², a w wypadku jednoosobowego gospodarstwa domowego 10 m², przy czym lokal ten może być o obniżonym standardzie,

8/ **dochodzie** - 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 mieszkalnym i gospodarczym 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

Łączna powierzchnia lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Ćmielów wynosi 1.083,5 m², tj. 24 lokali, w tym 21 lokali komunalnych o powierzchni 981,89 m² oraz 3 lokale socjalne o powierzchni 101,61 m². Biorąc pod uwagę takie czynniki jak ograniczoną ilość lokali socjalnych oraz środków na realizację inwestycji należy założyć, że wykazane zasoby ulegną nieznacznym zmianom w ciągu 5 najbliższych lat.

§ 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

Potrzeby remontowe budynków i lokali mieszkalnych wynikają z konieczności:

- 1/ utrzymania stanu technicznego budynku na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia w okresie jego użytkowania,
- 2/ ochrony zdrowia i życia ludzi w pomieszczeniach budynku,
- 3/ zapewnienia użytkowania budynku i znajdujących się w nim pomieszczeń oraz urządzeń związanych z budynkiem zgodnie z przeznaczeniem, a w szczególności zapewnienie

warunków umożliwiających zaopatrzenie w wodę, gaz, energię ciepłą, energię elektryczną, odprowadzenie ścieków, usuwanie odpadów stałych oraz ochronę przeciwpożarową,

- 4/ utrzymania wymaganego stanu technicznego budynku i racjonalizacji wykorzystania energii elektrycznej, ciepłej i wody.

§ 6

1. Zakłada się, że przy planowaniu remontów i modernizacji wykorzystane zostaną wyniki okresowych przeglądów budynków, przeprowadzonych w zakresie wymaganym przez art. 62 ustawy Prawo budowlane.
2. Ze względu na to, że nie ma możliwości szybkiego nadrobienia wszystkich narosłych przez wiele lat zaległości remontowych, koniecznym zatem jest ustalenie priorytetów wynikających z wymogów bezpieczeństwa dla ludzi i mienia oraz wykluczających powstawanie stanów świadczących o niegospodarności właściciela zasobu mieszkaniowego. Należą do nich termomodernizacja budynków oraz wymiana pokryć dachowych. Niektóre z robót remontowych należących do obowiązków właściciela – podnoszące standard mieszkań – można powierzyć najemcom w zamian za rozliczenie kosztów ulepszenia w ramach czynszu lub przy sprzedaży mieszkania, przy zachowaniu zasady, że koszt rozliczanych w ten sposób robót będzie niższy niż w przypadku zlecenia ich przez właściciela oraz przy zapewnieniu nadzoru właścicielskiego podczas odbioru robót.

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.

§ 7

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

§ 8

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.

§ 9

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.

§ 10

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.

§ 11

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.

§ 12

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.

§ 13

1. Lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy, przeznaczone są do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych osób zamieszkujących na terenie gminy co najmniej 5 lat.
2. Burmistrz może udzielić zgody na zawarcie umowy najmu z osobami innymi niż wymienione w ust. 1, o ile jest to uzasadnione interesem społeczności lokalnej.

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.

§ 14

- 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 niepogorszonym 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.

§ 15

1. Jako źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej Rada Gminy uznaje:

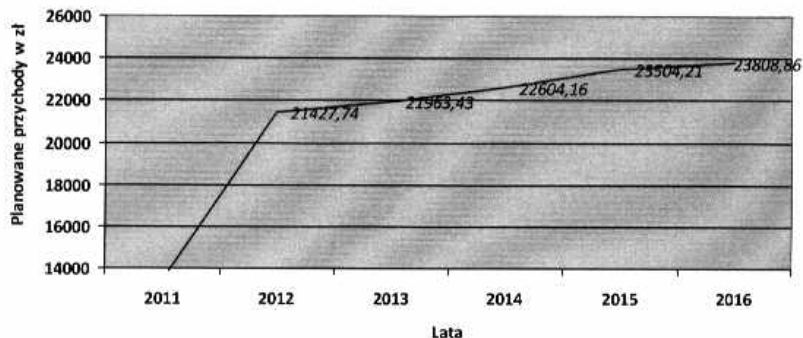
- a/ Wpływy z czynszów za lokale mieszkalne;
- b/ Dzierżawy terenów;
- c/ Pozostałe przychody (komórki, garaże)

Prognozowane przychody S.Z.W.i G.K. w Ćmielowie z zasobu mieszkaniowego gminy Ćmielów w latach 2011-2016 zawiera poniższa tabela:

Wyszczególnienie	Planowane przychody z tytułu czynszu w poszczególnych latach					
	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Czynsz – lokale mieszkalne	10.307,33	17.667,74	18.109,43	18.562,16	19.026,21	19.501,86
Dzierżawy terenów	2.500,00	2.560,00	2.624,00	2.689,00	2.756,00	2.814,00
Pozostałe przychody (komórki, garaże)	600,00	1.200,00	1.230,00	1.353,00	1.422,00	1.493,00
Razem	13.407,33	21.427,74	21.963,43	22.604,16	23.204,21	23.808,86

Prognozowane przychody Samorządowego Zakładu Wodociągów i Gospodarki Komunalnej w Ćmielowie w latach 2011-2016 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 2011-2016 średnioroczny wzrost stawki bazowej czynszu na poziomie wskaźnika 2,5%.

Rozdział VIII

Planowane koszty utrzymania zasobu mieszkaniowego gminy Ćmielów w latach 2011-2016

§ 16

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					
	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Koszty administrowania	2.681,46	4.285,54	4.392,68	4.520,83	4.640,84	4.761,77
Energia elektryczna	2.048,66	2.151,09	2.258,64	2.371,57	2.490,14	2.614,64
Usługi kominiarskie	1.498,00	1.590,00	1.690,00	1.790,00	1.890,00	1.990,00
Remont, konserwacje i awarie	7.179,21	13.401,11	13.622,11	13.921,76	14.183,23	14.442,45
Razem:	13.407,33	21.427,74	21.963,43	22.604,16	23.204,21	23.808,86

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

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

Rozdział IX

Planowana sprzedaż lokali

§ 17

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.
2. Istotnym elementem zarządzania zasobem mieszkaniowym jest określenie obowiązków zarówno właściciela jak i najemcy.
3. Zabezpieczenie realizacji obowiązków przez strony najmu może stanowić kaucja pobierana przy zawarciu umowy najmu.
4. W przypadku powstania zaległości z opłatami z tytułu czynszu najmu należy:
 - a/ reagować już po pierwszym sygnale pojawienia się zaległości (rozmowa z najemcą),
 - b/ proponować pomoc w staraniu się o dodatek mieszkaniowy,
 - c/ niezwłocznie wypowiedzieć umowę najmu, z zachowaniem przepisów ustawy o ochronie praw lokatorów, gdy wszelkie działania zawiodą,
 - d/ egzekwować należności wraz z pozwami o eksmisję na drodze postępowania sądowego.

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 2011-2016

Lp.	Adres lokalu	Powierzchnia użytkowa (w m ²)
Lokale mieszkalne		
1.	Ćmielów, ul. Polna 41/5	28,92
2.	Ćmielów, ul. Polna 41/7	47,56
3.	Ćmielów ul. Polna 41/8	28,92
4.	Brzóstowa 199/4	45
5.	Brzóstowa 199/3	45
6.	Brzóstowa 200	57
7.	Ćmielów, ul. Ostrowiecka 40	50
8.	Piaski Brzostowskie 94	57,39
9.	Ćmielów, ul. Szydłowiecka 20	57,50
10.	Ćmielów, ul. Szydłowiecka 23	62,81
11.	Ćmielów, ul. Szydłowiecka 23/1	47,59
12.	Ćmielów, ul. Ostrowiecka 1	31
13.	Ćmielów, ul. Jasna 2	31
14.	Ćmielów, ul. Jasna 1	33,5
15.	Ćmielów, ul. Ostrowiecka 20	30
16.	Ćmielów, ul. Ostrowiecka 17	45
17.	Ćmielów, ul. Ostrowiecka 17	35
18.	Ćmielów, ul. Sandomierska 5	43
19.	Ćmielów, ul. Staszica 37	47,35
20.	Ruda Kościelna 64	78,35
21.	Ćmielów, ul. Żeromskiego (kontener)	80
	Razem lokale mieszkalne	981,89
Lokale socjalne		
22.	Krzczonec 65/1	35,72
23.	Krzczonec 65/2	47,89
24.	Ćmielów, ul. Sandomierska 5	18
	Razem lokale socjalne	101,61

PRZEWODNICZĄCY
RADY MIEJSKIEJ
M. Gierczak
mgr Marianna Gierczak