

**WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM  
GMINY CIECHANÓW NA LATA 2013-2018.**

Ileokroć w uchwale jest mowa o ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego ( Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 z późn. zm.)

**Rozdział I**

**Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego.**

Mieszkaniowy zasób gminy Ciechanów tworzą lokale mieszkalne znajdujące się w budynkach mieszkalnych stanowiących własność gminy.

Mieszkaniowy zasób gminy składa się z 53 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni użytkowej 2086,56 m<sup>2</sup>, znajdujących się w 12 budynkach.

**Wykaz mieszkań wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Ciechanów:**

<i>Lp.</i>	<i>Miejscowość</i>	<i>Ilość budynków</i>	<i>Pow. w m<sup>2</sup> użytkowa</i>	<i>Ilość lokali mieszkalnych</i>	<i>Ilość mieszkańców</i>	<i>Stan techniczny</i>
1.	Chotum	1 1	172,13 35,0	5 1	10 1	b.dobry b.dobry
2.	Chruszczewo ul. Dworska 4	1	412,96	11	32	dobry
3.	Kargoszyn ul. Krótka 1 ul. Krótka 3	2	220,10	6	18	b. słaby
4.	Kownaty Żędowne ul. Leśna 2	1	108,00	2	4	średni
5.	Nużewko	1	175,78	5	11	b.słaby
6.	Sokołówek ul. Parkowa 1	1	160,00	3	13	b.dobry
7.	Grędzice ul. Szkolna 4 ul. Szkolna 4a	1 1	762,59	19	47	b.dobry b.słaby
8.	Niestum ul. Rybacka 1	1	40,00	1	4	b.dobry
	Razem	11	2086,56	53	140	-

Średnia powierzchni użytkowej mieszkania w zasobach komunalnych przypadająca na jedną osobę wynosi 14,90 m<sup>2</sup>

Zasób mieszkaniowy gminy Ciechanów spełnia funkcję mieszkań o charakterze powszechnym oraz funkcje mieszkań socjalnych.

Z mieszkaniowego zasobu gminy wydziela się :

**a) lokale socjalne:**

- ☞ lokale w budynku we wsi Nużewko,
- ☞ lokale w budynku we wsi Chotum,
- ☞ lokale w budynku we wsi Kargoszyn, ul. Krótka 1 i 1 A,
- ☞ lokale w budynku we wsi Grędzice, ul. Szkolna 4 A,
- ☞ lokale w budynku we wsi Niestum, ul. Rybacka 1.

<i>Lp.</i>	<i>Miejscowość</i>	<i>Ilość budynków</i>	<i>Ilość mieszkań</i>	<i>Ilość mieszkańców</i>	<i>Pow. W m2 użytkowa</i>	<i>Stan techniczny</i>
1.	Nużewko	1	5	11	175,78	b. słaby
2.	Chotum	1	1	1	35,00	b. dobry
3.	Kargoszyn	2	6	18	220,10	b. słaby
4.	Grędzice	1	12	33	473,10	b. słaby
5.	Niestum	1	1	4	40,00	b. dobry
	Razem	6	25	67	943,98	

Lokale socjalne w zasobie mieszkaniowym gminy zajmują 943,98 m<sup>2</sup>.

**b) lokale mieszkalne:**

- ☞ lokale w budynku we wsi Chotum,
- ☞ lokale w budynku we wsi Chruszczewo, ul. Dworska 4,
- ☞ lokale w budynku we wsi Kownaty Żędowe, ul. Leśna 2,
- ☞ lokale w budynku we wsi Sokołówek, ul. Parkowa 1,
- ☞ lokale w budynku we wsi Grędzice, ul. Szkolna 4.

**Stan techniczny mieszkaniowego zasobu gminy Ciechanów:**

<i>Wiek budynku</i>	<i>Miejscowość</i>	<i>Liczba budynków</i>	<i>Liczba lokali</i>	<i>Stan techniczny budynków</i>
Do 10 lat	-	-	-	-
10-50 lat	- Grędzice, - Chotum.	2 1	19 4	b. dobry, b. słaby b. dobry

<i><b>Wiek budynku</b></i>	<i><b>Miejscowość</b></i>	<i><b>Liczba budynków</b></i>	<i><b>Liczba lokali</b></i>	<i><b>Stan techniczny budynków</b></i>
Powyżej 50 lat	- Chruszczewo,	1	11	Dobry
	- Kargoszyn,	2	6	b. słaby
	- Kownaty Żędowe,	1	2	średni
	- Nużewko,	1	5	b. słaby
	- Sokołówek,	1	3	b. dobry
	- Niestum,	1	1	b. dobry
	- Chotum.	1	1	b. słaby

## **Rozdział II**

### **Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji zasobu mieszkalnego.**

Analizując stan techniczny budynków stanowiących mieszkaniowy zasób gminy należy stwierdzić, iż w okresie objętym niniejszym programem remontu bieżącego lub modernizacji będzie wymagała większość budynków.

Budynki położone w Grędzicach – budynek socjalny, w Nużewku i Kargoszynie, wymagają remontu kapitalnego. Stan tych budynków wynika z ich wieku i naturalnego starzenia, ale w znacznej mierze z wieloletnich zaległości w przeprowadzeniu remontów.

Do najpilniejszych robót remontowych należy:

- ☞ docieplenie budynków,
- ☞ remonty dachów,
- ☞ naprawa podłóg,
- ☞ naprawa instalacji i urządzeń technicznych, niezbędnych do korzystania z podstawowego wyposażenia lokalu.
- ☞ wymiana stolarki okiennej i drzwiowej,
- ☞ remont kominów,
- ☞ naprawa i konserwacja elewacji.

Polityka remontowa powinna gwarantować uzyskanie następujących efektów:

- ☞ zahamowanie pogarszania się stanu zasobu mieszkaniowego,
- ☞ zahamowanie dekapitalizacji zasobu mieszkaniowego,
- ☞ widoczną poprawę stanu budynków.

Planowane remonty i modernizacja budynków dotyczą wyłącznie zasobu mieszkaniowego nie

przewidzianego do sprzedaży, w których będą realizowane wyłącznie naprawy bieżące i usuwanie powstałych awarii.

### **Rozdział III**

#### **Planowana sprzedaż lokali.**

W latach 2013-2018 planuje się sprzedaż 6 lokali mieszkalnych w budynku w Grędzicach, przy ul. Szkolnej 4, której powierzchnia użytkowa wynosi 289,49 m<sup>2</sup>, 11 mieszkań w Chruszczewie przy ul. Dworskiej 4 (powierzchnia 412,96 m<sup>2</sup>) oraz sprzedaż 6 lokali mieszkalnych w Kargoszynie przy ul. Krótkiej 1 (powierzchnia 220,10 m<sup>2</sup>). Łączna planowana do sprzedaży powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych wynosi 922,55 m<sup>2</sup>.

Dokładne zaplanowanie wielkości sprzedaży jest niemożliwe, ponieważ zależy ona od osób trzecich.

<i>Lp.</i>	<i>Miejscowość</i>	<i>Ilość mieszkań</i>	<i>Stan prawny zajmowanych mieszkań</i>	<i>Przewidywane rozdysonowanie</i>	<i>Przewidywany rok sprzedaży</i>
1.	Grędzice	6 mieszkań	najem	sprzedaż	2013 - 2018
2.	Chruszczewo	11 mieszkań	najem	sprzedaż	
3.	Kargoszyn	6 mieszkań	najem	sprzedaż	

Istnieje możliwość pozyskania mieszkań, poprzez wybudowanie nowych budynków.

### **Rozdział IV**

#### **Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.**

Zasady polityki czynszowej dotyczą kształtowania zróżnicowanych stawek czynszowych i ich zmiany w ciągu kolejnych lat do poziomu, który pozwoliłby zapewnić samowystarczalność finansową w gospodarce mieszkaniowej.

Wpływy z czynszów powinny pokrywać nie tylko koszty bieżącego utrzymania, ale zapewnić również możliwość pozyskania środków remontowych.

Ustala się następujące rodzaje czynszów:

- ☞ za lokale mieszkalne,
- ☞ za lokale socjalne.

Wysokość stawki bazowej czynszu najmu 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych ustala Wójt Gminy Ciechanów w drodze zarządzenia z uwzględnieniem zasad zawartych w niniejszym programie.

Czynsz najmu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy ustala się na podstawie stawki bazowej za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej z uwzględnieniem czynników obniżających lub podwyższających ich wartość użytkową.

Wprowadza się następujące czynniki obniżające lub podwyższające stawki bazowe:

a) obniżające stawkę bazową:

- ☞ mieszkanie bez urządzeń wodociągowych i kanalizacyjnych,
- ☞ mieszkanie w budynku starszym niż 50 lat, w złym stanie technicznym.

b) podwyższające stawkę bazową, mieszkanie wyposażone w:

- ☞ centralne ogrzewanie,
- ☞ łazienkę,
- ☞ instalację wodociągową,
- ☞ instalację kanalizacyjną.

Stawka czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu socjalnego wynosi 50% stawki najniższego czynszu obowiązującego w mieszkaniowym zasobie gminy.

W trakcie trwania stosunku najmu wynajmujący może podwyższać stawkę czynszu, jeżeli dokonano w lokalu ulepszeń mających wpływ na wysokość czynszu. W przypadku uszczuplenia wyposażenia technicznego z przyczyn leżących po stronie wynajmującego, czynsz najmu zmniejsza się zgodnie z czynnikami obniżającymi stawki czynszu.

Zmiana stawek czynszu dokonywana jest raz w roku.

## **Rozdział V**

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

1. Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy określa odrębna uchwała Rady Gminy.
2. Zarząd budynkami i lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy będzie sprawowany bezpośrednio przez Wójta.

## **Rozdział VI**

### **Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej.**

1. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej są w szczególności dochody uzyskiwane z czynszów najmu lokali mieszkalnych, z czego 70% przeznacza się na remonty i modernizacje, a 30% na bieżącą eksploatację.
2. Gospodarka mieszkaniowa może być dofinansowana z budżetu gminy w szczególności, gdy zachodzi konieczność wykonania natychmiastowego nieplanowanego remontu.
3. Z uwagi na szybko postępującą degradację mieszkaniowego zasobu gminy zachodzi pilna potrzeba przeznaczenia zwiększonych środków z budżetu gminy na remonty i modernizację najbardziej zdegradowanych budynków położonych w gminie Ciechanów.

## **Rozdział VII**

### **Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarki mieszkaniowym zasobem gminy.**

1. Zasady polityki czynszowej założone w programie mają na celu utrzymanie stawek czynszu na poziomie gwarantującym pokrycie kosztów bieżącego utrzymania zasobów.
2. Ważnym elementem polityki mieszkaniowej gminy pozostaje sprzedaż lokali mieszkalnych. Nie przewiduje się sprzedaży lokali mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób gminy z lokatorami.
3. Weryfikacje umów najmu i wypowiedanie ich najemcom, którzy mają zaspokojone potrzeby mieszkaniowe poza mieszkaniowym zasobem gminy – posiadają tytuł prawny do innego lokalu mieszkalnego.
4. W sprawach nie ujętych w niniejszym programie mają zastosowanie obowiązujące przepisy prawne.