

UCHWAŁA Nr XV/76/08
RADY GMINY CIECHANÓW

z dnia 4 kwietnia 2008 r.

w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Ciechanów.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.) w związku z art. 21 ust. 1 i 2 ustawy 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./ Rada Gminy Ciechanów uchwala, co następuje:

§ 1.

Uchwala się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Ciechanów na lata 2008-2012, w brzmieniu załącznika do niniejszej uchwały.

§ 2.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy.

§ 3.

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

Przewodniczący Rady Gminy

/-/ Eugeniusz Olszewski

Załącznik
do Uchwały Nr XV/76/08
Rady Gminy Ciechanów

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM
GMINY CIECHANÓW NA LATA 2008-2012.

Ilekoć 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 2084,46 m², znajdujących się w 12 budynkach.

Wykaz mieszkań wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Ciechanów:

Lp.	Miejscowość	Ilość budynków	Pow. w m2 użytkowa	Ilość lokali mieszkalnych	Ilość mieszkańców	Stan techniczny
1.	Chotum	1 1	172,13	5	13	b.dobry b.słaby
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 Żędowe ul. Leśna 2	1	108,00	2	4	średni
5.	Nużewko	1	175,78	5	11	b.słaby
6.	Ujazdówek	1	32,90	1	1	b.słaby
7.	Sokołówek ul. Parkowa 1	1	160,00	3	13	b.dobry

Lp.	Miejscowość	Ilość budynków	Pow. w m2 użytkowa	Ilość lokali mieszkalnych	Ilość mieszkańców	Stan techniczny
1.	Chotum	1 1	172,13	5	13	b.dobry b.słaby
8.	Grędzice		762,59	19	47	b.dobry
	ul. Szkolna 4	1				b.słaby
	ul. Szkolna 4a	1				
9.	Niestum	1	40,00	1	4	b.dobry
	ul. Rybacka 1					
	Razem	12	2084,46	53	143	-

Średnia powierzchni użytkowej mieszkania w zasobach komunalnych przypadająca na jedną osobę wynosi 14,58 m²

Komunalne zasoby mieszkaniowe stanowiące własność gminy Ciechanów spełniają 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 3,
- lokale w budynku we wsi Grędzice, ul. Szkolna 4 A,
- lokale w budynku we wsi Ujazdówek,
- lokale w budynku we wsi Niestum, ul. Rybacka 1.

Lp.	Miejscowość	Ilość budynków	Ilość mieszkań	Ilość mieszkańców	Pow. W m2 użytkowa	Stan techniczny
1.	Nużewko	1	5	11	175,78	b. słaby

Lp.	Miejscowość	Ilość budynków	Ilość mieszkań	Ilość mieszkańców	Pow. W m2 użytkowa	Stan techniczny
2.	Chotum	1	1	5	29,20	b. słaby
3.	Kargoszyn	2	6	18	220,10	b. słaby
4.	Grędzice	1	12	33	473,10	b. słaby
5.	Ujazdówek	1	1	1	32,90	b. słaby
6.	Niestum	1	1	4	40,00	b. dobry
	Razem	6	26	72	971,08	

Lokale socjalne w zasobie mieszkaniowym gminy zajmują 971,08 m².

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:

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

Wiek budynku	Miejscowość	Liczba budynków	Liczba lokali	Stan techniczny budynków
Powyżej 50 lat	- Chruszczewo,	1	11	Dobry
	- Kargoszyn,	2	6	b. słaby
	- Kownaty	1	2	średni
	Żędowe,			
	- Nużewko,	1	5	b. słaby
	- Ujazdówek,	1	1	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, Chotumiu - budynek socjalny oraz 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 2008-2009 planuje się sprzedaż 6 lokali mieszkalnych w budynku w Grędzicach, przy ul. Szkolnej 4, której powierzchnia użytkowa wynosi 289,49 m².

W latach 2010-2011 planuje się również sprzedaż 11 mieszkań w Chruszczewie przy ul. Dworskiej 4 (powierzchnia 412,96 m²) oraz sprzedaż 6 lokali mieszkalnych w Kargoszynie przy ul. Krótkiej 1 (powierzchnia 220,10 m²). Łączna planowana do sprzedaży powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych wynosi 922,55 m².

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

Lp.	Miejscowość	Ilość mieszkań	Stan prawny zajmowanych mieszkań	Przewidywane rozdysponowanie	Przewidywany rok sprzedaży
1.	Grędzice	6 mieszkań	najem	sprzedaż	2008-2009
2.	Chruszczewo	11 mieszkań	najem	sprzedaż	2010-2011
3.	Kargoszyn	6 mieszkań	najem	sprzedaż	2010-2011

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 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych ustala Wójt Gminy Ciechanów w drodze zarządzenia z uwzględnieniem zasad zawartych w niniejszym programie.

Czynsz najmu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy ustala się na podstawie stawki bazowej za 1 m² 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 m² 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 wypowiedzenie 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.