

**WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY
ĆMIELÓW NA LATA 2023-2028**

**Rozdział 1.
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 2.
Słownik**

§ 2. Ile razy 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 2023 roku poz. 725 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 twórcom 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 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 mieszkalnemu 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 3.

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	18	23
Razem	18	23

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

Zasób mieszkaniowy	2023	2024	2025	2026	2027
Liczba lokali mieszkalnych ogółem	23	22	22	22	22
Lokale socjalne	5	5	5	5	5
Lokale mieszkalne	18	17	17	17	17
Powierzchnia użytkowa w m ²	1113,96	1066,61	1066,61	1066,61	1066,61

3. Prognozę wielkości zasobu mieszkaniowego oparto na następujących założeniach:

- sprzedaż jednego lokalu mieszkalnego na rzecz najemców,
- remont pozostałych 3 lokali mieszkalnych w budynkach Grójec 156, Ćmielów przy ul. Jasnej 1 oraz przy ul. Ostrowieckiej 17/1.

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 poniższa tabela:

Wiek budynku	Ilość	Udział procentowy
Do 50 lat	1	5,6 %
Od 50 do 100 lat	17	94,4 %

Powyżej 100 lat	0	0
Razem:	18	100%

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

Rok	Stan techniczny budynków		
	dobry	zadawalający	niezadawalający
2023	7	7	4
2024	6	8	3
2025	6	9	2
2026	6	10	1
2027	6	11	0

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. Podejmowane 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 niepogorszonym, 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 4.

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	2023 w tys.zł	2024 w tys.zł	2025 w tys.zł	2026 w tys.zł	2027 w tys.zł
Wymiana pokryć dachowych	0	10	5	0	0
Roboty elewacyjne i dociepleniowe	0	5	2,66	7	5
Remonty instalacji (elektrycznych, gazowych, wod- kan, c.o.)	4	0	5	3,60	5
Roboty zdruśskie(przebudowa i naprawa piecy kaflowych)	2	1	0	3	2.62
Przygotowanie lokali mieszkalnych przed ponownym zasiedleniem	8,24	5,82	10,00	10,00	12,00
RAZEM	14,24	21,82	22,66	23,60	24,62

Rozdział 5.

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 korzystających 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 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
----	--

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 6.

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 pogorszonego 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 7.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach.

§ 13. 1. Jako źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej Rada Gminy uznaje:

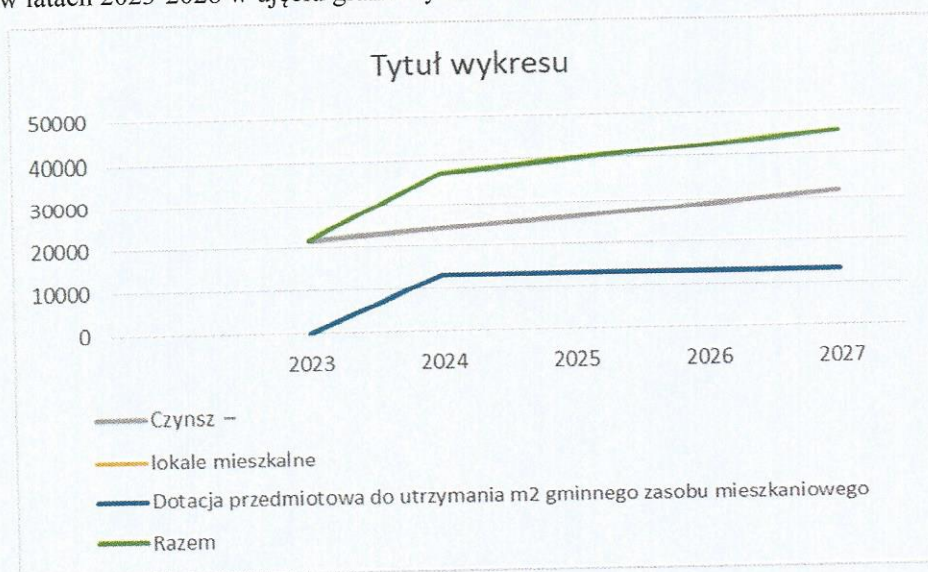
a/ Wpływy z czynszów za lokale mieszkalne;

b/ Dotacja przedmiotowa do utrzymania m² gminnego zasobu mieszkaniowego od roku 2024

Prognozowane przychody SZWiGK w Ćmielowie z zasobu mieszkaniowego gminy Ćmielów w latach 2023-2028 zawiera poniższa tabela:

Wyszczególnienie	Planowane przychody z tytułu czynszu w poszczególnych latach				
	2023	2024	2025	2026	2027
Czynsz – lokale mieszkalne	21723,64	23896,00	26285,60	28914,16	31805,58
Dotacja przedmiotowa do utrzymania m ² gminnego zasobu mieszkaniowego	0	13367,52	13367,52	13367,52	13367,52
Razem	21723,64	37263,52	39653,12	42281,68	45173,10

Prognozowane przychody Samorządowego Zakładu Wodociągów i Gospodarki Komunalnej w Ćmielowie w latach 2023-2028 w ujęciu graficznym.



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 2024-2028 średnioroczny wzrost stawki bazowej czynszu o wskaźnik wzrostu cen towarów i usług za poprzedni rok ogłoszony przez Prezesa GUS.

Rozdział 8.

Planowane koszty utrzymania zasobu mieszkaniowego gminy Ćmielów w latach 2023-2028

§ 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				
	2023	2024	2025	2026	2027
Koszty administrowania	2 579,50	4 892,88	5 382,17	5 920,39	6 512,43
Obowiązkowe przeglądy okresowe m.in kominiarskie, gazowe, elektryczne	4 905,45	10 551,35	11 606,49	12 767,14	14 043,85
Remonty	14 238,69	21 819,29	22 664,46	23 594,15	24 616,82
Razem:	21 723,64	37 263,52	39 653,12	42 281,68	45 173,10

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 9.

Planowana sprzedaż lokali

§ 15.1. W okresie objętym planem przewiduje się sprzedaż co najmniej jednego lokalu będącego własnością gminy.

Przy sprzedaży lokali mieszkalnych w latach obowiązywania Wieloletniego Programu 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.

Przewodnicząca Rady
Miejskiej

Krystyna Zdonek