



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

---

Warszawa, dnia 17 listopada 2015 r.

Poz. 9168

### UCHWAŁA NR 94/15 RADY GMINY CELESTYNÓW

z dnia 28 października 2015 r.

#### **w sprawie uchwalenia Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Celestynów na lata 2015 – 2019.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2013 r., poz. 594 z późn. zm.) oraz art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz.U. z 2014r., poz. 150 z późn. zm.), Rada Gminy Celestynów uchwała, co następuje:

**§ 1.** Uchwała się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Celestynów na lata 2015 – 2019”, który stanowi załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały.

**§ 2.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Celestynów.

**§ 3.** Traci moc uchwała nr 135/08 Rady Gminy Celestynów z dnia 10 października 2008 roku w sprawie uchwalenia „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Celestynów na lata 2009 – 2013”.

**§ 4.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej opublikowania w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

Przewodniczący Rady Gminy Celestynów:  
*Romuald Ziętała*

Załącznik Nr 1  
do Uchwały Nr 94/15  
Rady Gminy Celestynów  
z dnia 28 października 2015 roku

## **WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY CELESTYNÓW NA LATA 2015 – 2019**

### **ROZDZIAŁ 1. Postanowienia ogólne**

**§1.1.** Celem "Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Celestynów na lata 2015 – 2019" jest tworzenie warunków zapewniających członkom wspólnoty samorządowej dostępność do mieszkań, zaspakajanie potrzeb mieszkaniowych zgodnie z preferencjami, aspiracjami i możliwościami ekonomicznymi gospodarstw domowych oraz tworzenie warunków zapewniających dbałość o istniejący zasób mieszkaniowy, stanowiący część majątku Gminy Celestynów, dalej zwaną „Gminą”.

2. Przy opracowywaniu programu przyjęto następujące priorytety :

- 1) rozbudowa zasobu socjalnego w mieszkaniowym zasobie Gminy;
- 2) wspomaganie zamian lokali, w celu racjonalizacji ich wykorzystania i pozyskiwania lokali socjalnych;
- 3) intensyfikacja remontów zasobów mieszkaniowych, ustalenie standardów i priorytetów;
- 4) budowa lokali socjalnych i zamiennych oraz lokali mieszkalnych w celu przekwaterowań z budynków o najniższym standardzie przeznaczonych do rozbiórki oraz dla osób oczekujących na przydział mieszkań z zasobu Gminy;
- 5) sprzedaż mieszkań na rzecz ich najemców;
- 6) doskonalenie aktualnego sposobu zarządzania zasobami;
- 7) ustalenie zasad polityki czynszowej, które przy ograniczeniach ustawowych zmierzać będą do uzyskania czynszu pokrywającego koszty utrzymania.

3. O kształcie polityki mieszkaniowej decydują wszelkie działania, decyzje i plany przyszłych przedsięwzięć zmierzające do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej, przy uwzględnieniu lokalnych uwarunkowań społeczno – gospodarczych, a w szczególności finansowych, urbanistycznych, infrastrukturalnych i techniczno – organizacyjnych.

4. Obligatoryjne zadanie, jakim jest zapewnienie lokali zamiennych i socjalnych oraz zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach, w Gminie Celestynów realizowane jest poprzez mieszkaniowy zasób gminy.

5. Poszczególne rozdziały tematyczne programu stanowią próbę oceny istniejącego zasobu mieszkaniowego Gminy oraz program zmian, pozwalający na realizację zadań własnych Gminy w zakresie zaspakajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej.

### **ROZDZIAŁ 2.**

#### **Informacja dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne**

**§2.1.** Aktualny mieszkaniowy zasób Gminy Celestynów przedstawia - zamieszczona

poniżej tabela nr 1, w której wydzielono następujące grupy nieruchomości :

- 1) lokale mieszkalne administrowane przez Gospodarkę Komunalną w Celestynowie;
- 2) lokale mieszkalne w budynkach zarządzanych przez Wspólnoty Mieszkaniowe.

### Tabela nr 1

Stan mieszkaniowego zasobu Gminy Celestynów na dzień 31 grudnia 2014 r.

Lp.	Adres nieruchomości	Ilość lokali mieszkalnych	Powierzchnia użytkowa w m <sup>2</sup>	Ilość mieszkań	Zarządzający
1	Celestynów ul. Dębowa nr 5	7	268,55	24	Gospodarka Komunalna
2	Celestynów ul. Orzeszkowej nr 12	6	196,18	10	-"-
3	Celestynów ul. Wrzosowa nr 44a	13	597,50	21	-"-
4	Dyzin nr 40	1	61,00	3	-"-
5	Głina ul. Wilcza 10	6	149,50	8	-"-
6	Ostrów nr 15	1	79,48	2	-"-
7	Celestynów ul. Kolejowa 2 (PKP)	5	109,50	12	Dzierżawa części budynku od PKP
8	Stara Wieś ul. Kolejowa nr 4	1	42,99	2	Wspólnota Mieszkaniowa ul. Kolejowa 4
9	Stara Wieś ul. Fabryczna nr 31	1	43,1	3	Wspólnota Mieszkaniowa ul. Fabryczna 31 i 32
<b>RAZEM</b>		<b>41</b>	<b>1 547,80</b>	<b>85</b>	

1a. W budynkach zarządzanych przez Wspólnoty Mieszkaniowe na dzień 31 grudnia 2014r. znajdują się 2 lokale mieszkalne będące własnością Gminy o łącznej powierzchni użytkowej 86,09 m<sup>2</sup>, co stanowi 5 % całego zasobu mieszkaniowego Gminy.

1b. Średnia wielkość mieszkania w zasobach komunalnych wynosi około 37,75 m<sup>2</sup> p.u. i jest niższa od przeciętnej krajowej dla tej formy zasobów, wynoszącej około 45 m<sup>2</sup> p.u.

1c. Średnia powierzchnia użytkowa mieszkania w zasobach komunalnych przypadająca na jedną osobę wynosi 18,20 m<sup>2</sup>.

1d. Mieszkaniowy zasób Gminy Celestynów obejmuje 7 budynków mieszkalnych i 2 lokale w budynkach zarządzanych przez Wspólnoty Mieszkaniowe.

2. Gospodarka Komunalna – zakład budżetowy Gminy Celestynów od 1 stycznia 2004r. administruje budynkami i mieszkaniami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy.

3. Lokale socjalne – należy przez to rozumieć lokale o obniżonym standardzie (np. brak instalacji wod-kan., brak łazienki, wc. na zewnątrz budynku), nadające się do zamieszkania ze względu na wyposażenie i stan techniczny, których 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>.

3.a. Lokal socjalny, z zastrzeżeniem przypadków kiedy w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu sąd orzeka o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego, może otrzymać osoba, która nie ma tytułu prawnego do żadnego lokalu mieszkalnego, i której



dochody gospodarstwa domowego nie przekraczają wysokości określonej w uchwale Rady Gminy Celestynów w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Celestynów, podjętej na podstawie art. 21 ust. 3 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz.U. z 2014r., poz. 150 z późn. zm.). Przyznanie lokalu socjalnego jest formą pomocy Gminy dla rodzin znajdujących się w trudnej sytuacji życiowej i materialnej. Przyznanie lokalu socjalnego pozwala na wyjście rodziny z trudnej sytuacji, dlatego z założenia przyjętego przez ustawodawcę, lokal ten przydzielany jest na czas określony, niezbędny dla rozwiązania problemów życiowych rodziny. Umowę najmu lokalu socjalnego zawiera się na czas oznaczony do 1 roku z możliwością jej przedłużenia na następny okres, jeśli najemca nadal znajduje się w sytuacji uzasadniającej zawarcie takiej umowy.

3b. W mieszkaniowym zasobie Gminy wyodrębnia się lokale socjalne w następujących budynkach :

- 1) Celestynów ul. Dębowa 5;
- 2) Celestynów ul. Orzeszkowej 12 i12A;
- 3) Głina ul. Wilcza 10;
- 4) Celestynów ul. Kolejowa 2 (dzierżawa części budynku stacji PKP).

3c. W wyżej wymienionych budynkach znajdują się lokale z zawartymi umowami najmu na czas nieokreślony. Sukcesywnie w miarę ich opuszczania przez dotychczasowych najemców, lokale te będą zasiedlane na nowo jako lokale socjalne.

4. W celu zwiększenia zasobu mieszkań komunalnych i socjalnych oraz wydzielenia mieszkań zamiennych planuje się podjęcie budowy nowych domów mieszkalnych.

5. Tymczasowe pomieszczenia – należy przez to rozumieć pomieszczenie nadające się do zamieszkania, posiadające dostęp do źródła zaopatrzenia w wodę i do ustępu, chociażby te urządzenia znajdowały się poza budynkiem, oświetlenie naturalne i elektryczne, możliwość ogrzewania, niezawilgocone przegrody budowlane oraz zapewniające możliwość zainstalowania urządzenia do gotowania posiłków, zapewniające co najmniej 5 m<sup>2</sup> powierzchni mieszkalnej na jedną osobę i w miarę możliwości znajdujące się w tej samej lub pobliskiej miejscowości, w której dotychczas zamieszkiwały osoby przekwaterowywane.

5a. Umowę najmu tymczasowego pomieszczenia zawiera się z osobą, wobec której wszczęto egzekucję na podstawie tytułu wykonawczego, w którym orzeczono obowiązek opróżnienia lokalu służącego zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych, bez prawa do lokalu socjalnego lub zamiennego. Umowę zawiera się na czas oznaczony, nie krótszy niż miesiąc i nie dłuższy niż 6 miesięcy.

6. Lokale zamienne – 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 wypadku gospodarstwa jednoosobowego - 20 m<sup>2</sup> tej powierzchni.

6a. Lokal zamienny, z zastrzeżeniem przypadków kiedy sąd orzeka o uprawnieniu do otrzymania lokalu zamiennego, może otrzymać osoba, która ma umowę najmu na inny



lokal z mieszkaniowego zasobu gminy, w przypadku remontu lub rozbiórki budynku, w którym się on znajdował. Osoby, które otrzymały lokal zamienny na czas remontu dotychczas zajmowanego lokalu, mają prawo do powrotu do tego lokalu, po zakończeniu jego remontu.

7. Lokale przeznaczone do wynajmowania na czas trwania stosunku pracy – o najem mieszkania służbowego mogą ubiegać się nauczyciele, wychowawcy i pracownicy pedagogiczni w rozumieniu art. 1 ustawy z dnia 26.01.1982 r Karta Nauczyciela, zatrudnieni w jednostkach oświatowych, inni pracownicy zatrudnieni w jednostkach oświatowych na terenie Gminy Celestynów oraz osoby zatrudnione w jednostkach organizacyjnych Gminy Celestynów, jeżeli ich zatrudnienie jest niezbędne do prawidłowego funkcjonowania tych jednostek, przy czym lokale mieszkalne w budynkach szkolnych i użytkowanych przez szkoły mogą być zajmowane tylko przez nauczycieli i pracowników zatrudnionych w szkołach.

7a. W przypadku braku wniosku o przyznanie lokalu przeznaczonego do wynajmowania na czas trwania stosunku pracy ze strony osób, z którymi łączy Gminę stosunek pracy, lokale te mogą być wynajmowane innym osobom uprawnionym do lokalu z mieszkaniowego zasobu Gminy.

7b. W razie ustania najmu lokalu zawartego na czas trwania stosunku pracy, były najemca lub osoby pozostające w lokalu po śmierci najemcy zachowują prawo do lokalu zamiennego. Przy tym czynsz najmu za ten lokal w dniu zawarcia umowy najmu nie może w stosunku rocznym przekraczać 3% jego wartości odtworzeniowej.

7c. Lokale przeznaczone do wynajmowania na czas trwania stosunku pracy wydziela się w następujących budynkach :

- 1) Celestynów ul. Wrzosowa nr 44 a;
- 2) Dyzin nr 40;
- 3) Ostrów nr 15.

7d. Lokale przeznaczone do wynajmowania na czas trwania stosunku pracy nie podlegają sprzedaży ich najemcom. W przypadkach uzasadnionych względami ekonomicznymi, technicznymi lub losowymi, sprzedaż lokali wymaga podjęcia przez Radę Gminy Celestynów uchwały zmieniającej status lokalu lub budynku przeznaczonego do wynajmowania na czas trwania stosunku pracy.

8. Istotnym elementem oceny jakości zasobu mieszkaniowego Gminy Celestynów jest stan techniczny i wyposażenie lokali mieszkalnych w podstawowe instalacje i urządzenia.

8a. Gmina nie posiada dokumentacji technicznej budynków wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego, która pozwoliłaby na ocenę stanu technicznego budynków oraz kosztów ich remontów i modernizacji. Wyjątek stanowi budynek mieszkalny w Glinie przy ul. Wilczej 10, który został oddany do użytkowania w 2006r.

8b. Zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, zarządca budynku musi posiadać dokumentację techniczną budynku oraz prowadzić Książkę Obiektu Budowlanego, w której zawarte są podstawowe dane techniczne budynku.

8c. Gospodarka Komunalna założyła Książki Obiektów Budowlanych dla budynków w Celestynowie przy ul. Dębowej nr 5 i w Glinie przy ul. Wilczej 10.

8d. Do końca 2019r. należy wykonać pełną inwentaryzację techniczną pozostałych budynków (rzuty, przekrój, elewacje, krótki opis konstrukcji budynku), założyć Książki Obiektów Budowlanych i wykonać świadectwo charakterystyki energetycznej oraz przeprowadzić kontrolę systemu ogrzewania.

8e. Wykonanie inwentaryzacji budowlanej, złożenie Książek Obiektów Budowlanych i wykonanie świadectwa charakterystyki energetycznej oraz przeprowadzenie kontroli systemu ogrzewania jest warunkiem zgodnego z obowiązującymi przepisami zarządzania powierzonym zasobem mieszkaniowym.

Zestawienie budynków według struktury wiekowej przedstawia tabela nr 2.

**Tabela nr 2**  
**Struktura wieku budynków**

<i>Lp.</i>	<i>Adres budynku</i>	<i>Rok budowy</i>
1	Celestynów ul. Dębowa nr 5	przed 1945
2	Celestynów ul. Orzeszkowej nr 12	przed 1945
3	Celestynów ul. Orzeszkowej nr 12A	2015r
4	Celestynów ul. Wrzosowa nr 44a	1991
5	Dyżin nr 40	1966
6	Glina ul. Wilcza nr 10	2006
7	Ostrów nr 15	1952
8	Stara Wieś ul. Fabryczna nr 31	1958
9	Stara Wieś ul. Kolejowa nr 4	1968

Stopień wyposażenia budynków w podstawowe instalacje i urządzenia przedstawiono w tabeli nr 3.

**Tabela nr 3**  
**Wyposażenie budynków**

<i>Lp.</i>	<i>Adres budynku</i>	<i>woda</i>	<i>kanalizacja</i>	<i>łazienka</i>	<i>wc</i>	<i>co</i>	<i>brak inst. wod-kan.</i>
1	Celestynów ul. Dębowa nr 5	x	x	1	1		kan. lokalna/sanit
2	Celestynów ul. Orzeszkowej nr 12	x					
3	Celestynów ul. Orzeszkowej nr 12A	x	x	x	x	x	kan. lokalna
4	Celestynów ul. Wrzosowa nr 44a	x	x	x	x	x	
5	Dyżin nr 40	x	x	x	x		
6	Glina ul. Wilcza 10	x	x	x	x	x	
7	Ostrów nr 15	x	x	x	x	x	
8	Stara Wieś ul. Kolejowa nr 4	x	x	x	x		
9	Stara Wieś ul. Fabryczna nr 31	x	x	x	x		

W tabeli nr 4 przedstawiono prognozowane wielkości mające wpływ na zmniejszenie i zwiększenie zasobu mieszkaniowego Gminy w poszczególnych latach objętych programem gospodarowania zasobem mieszkaniowym Gminy Celestynów.

**Tabela nr 4**  
**Czynniki wpływające na zmianę zasobu mieszkaniowego Gminy**

<b>Rok</b>	<b>Sprzedaż lokali</b>	<b>Przeniesienie do lokali zamiennych w związku ze sprzedażą budynku</b>	<b>Rozbiórka budynku (lokale)</b>	<b>Nowe lokale</b>	<b>Uwagi</b>
<b>2015</b>	2	0	1	1	1) rozbiórka budynku przy ul. Narutowicza 31 2) adapt. budynku przy ul. Orzeszkowa 12A w Celestynowie
<b>2016</b>	0	0	0	0	
<b>2017</b>	0	0	0	23	I Etap - projekt 1) rozbudowa budynku przy ul. Dębowej 5 w Celestynowie 2) budowa nowego budynku przy ul. Orzeszkowej 12 w Celestynowie
<b>2018</b>	0	0	0	0	II Etap – rozpoczęcie budowy 1) rozbudowa budynku przy ul. Dębowej 5 w Celestynowie 2) budowa nowego budynku przy ul. Orzeszkowej 12 w Celestynowie
<b>2019</b>	0	0	0	0	III Etap – zakończenie budowy 1) rozbudowa budynku przy ul. Dębowej 5 w Celestynowie 2) budowa nowego budynku przy ul. Orzeszkowej 12 w Celestynowie
<b>Razem</b>	<b>2</b>	<b>0</b>	<b>1</b>	<b>24</b>	

9. Przy prognozowaniu wielkości zasobu mieszkaniowego na poszczególne lata przyjęto następujące założenia :

- 1) zwiększenie zasobu mieszkaniowego o 1 lokal mieszkalny - Celestynów ul. Orzeszkowa 12;
- 2) proponowana budowa nowych budynków w dwóch lokalizacjach, tj.:
  - a) Celestynów ul. Dębowa 5 - rozbudowa istniejącego budynku poprzez dobudowę - 8 lokali mieszkalnych o pow. 15, 20, 30 i 40 m<sup>2</sup>,
  - b) Celestynów ul. Orzeszkowa 12 - budowa nowego budynku - 15 lokali mieszkalnych o pow. 15, 20, 30 i 40 m<sup>2</sup> ;
- 3) zmniejszenie zasobu mieszkaniowego o 2 lokale mieszkalne.

- a) Starej Wsi ul. Kolejowa 4 - 1 lokal,
- b) Starej Wsi ul. Fabryczna 31 – 1 lokal.

10. Ogółem do 2019r planuje się zwiększenie zasobu mieszkaniowego gminy Celestynów o 24 lokale mieszkalne.

### **ROZDZIAŁ 3.**

#### **Analiza potrzeb oraz planów remontowych i modernizacji mieszkaniowego zasobu Gminy Celestynów**

§3.1 Potrzeby mieszkaniowe gospodarstw domowych o niskich dochodach zaspokajane



będą przez następujące rodzaje mieszkań:

- 1) lokale mieszkalne w budynkach komunalnych wynajmowane osobom spełniającym kryteria określone uchwałą Rady Gminy Celestynów w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Celestynów;
- 2) lokale socjalne dla rodzin o trwale niskich dochodach dotowane z budżetu Gminy, dla rodzin w przejściowej trudnej sytuacji życiowej, które utraciły tytuł prawny do dotychczasowego lokalu mieszkalnego, oraz dla osób, które posiadają prawomocny wyrok sądu orzekający o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego;
- 3) tymczasowe pomieszczenia dla osób, wobec których wszczęto egzekucję na podstawie tytułu wykonawczego, w którym orzeczono obowiązek opróżnienia lokalu służącego zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych, bez prawa do lokalu socjalnego lub zamiennego.

2. Gospodarka Komunalna przyjmuje i rejestruje wnioski osób oczekujących na przydział lokalu na czas nieoznaczony, socjalny lub na zamianę oraz mieszkań przeznaczonych do wynajmowania na czas trwania stosunku pracy.

2a. Na dzień 31.12.2014r. zarejestrowanych jest 15 wniosków o przydział lokali socjalnych i komunalnych oraz 2 wnioski o przydział lokali mieszkalnych przeznaczonych do wynajmowania na czas trwania stosunku pracy i prawomocne wyroki sądowe.

2b. Dla 3 rodzin z budynku komunalnego zlokalizowanego w Celestynowie przy ul. Narutowicza 31, który ze względu na stan techniczny winien być rozebrany, Gmina Celestynów wynajmuje pomieszczenia od prywatnych właścicieli nieruchomości.

2c. Łącznie zarejestrowanych jest 17 wniosków o przydział lokali mieszkalnych z zasobu mieszkaniowego Gminy Celestynów.

W tabeli nr 5 podano strukturę wniosków o przydział lokalu mieszkalnego z zasobu mieszkaniowego Gminy Celestynów.

#### Tabela nr 5

#### Zestawienie wniosków o przydział mieszkań komunalnych i przeznaczonych do wynajmowania na czas trwania stosunku pracy

Lp.	Zarejestrowane wnioski	Ilość rodzin
1	Osób zamieszkałych w budynkach, które ze względu na stan techniczny winny być rozebrane, a najemcom przysługują lokale zamienne	3
2	Osób, wobec których orzeczono eksmisję z dotychczas zajmowanych lokali z jednoczesnym uprawnieniem do lokali socjalnych	1
3	Osób opuszczających Zakład Karny	1
4	Osób dotkniętych przemocą w rodzinie	2
5	Osób spełniających kryteria określone w uchwale w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy	10
6	Repatriantów z terenu byłego ZSRR	1
7	Nauczycieli i pracowników jednostek organizacyjnych Gminy Celestynów	2

3. Analizując stan techniczny budynków stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy należy stwierdzić, że jest on zdecydowanie niezadowolający. W części taki stan techniczny budynków wynika z wieku obiektów i naturalnego ich starzenia, ale w znacznej mierze z wieloletnich zaległości w przeprowadzaniu remontów. Obowiązujący przez lata czynsz urzędowy nie pokrywał bieżących potrzeb, nawet kosztów eksploatacji budynków, a obecny poziom czynszu wystarcza co prawda na pokrycie bieżących potrzeb i drobnych remontów, ale nie pozwala na pokrycie kosztów remontów kapitalnych, czy też modernizacji budynków.

4. Realizacja programu remontów i modernizacji oraz konieczność spełnienia wymogów prawa budowlanego stawiają konieczność przyjęcia określonych standardów dla budynku i mieszkania komunalnego oraz dla mieszkania socjalnego.

5. Osiągnięcie założonych standardów zależne będzie od posiadanych środków finansowych w tym także od poziomu wzrostu czynszów i stopnia ich ściągальności oraz od możliwości pozyskania zewnętrznych środków pomocowych.

6. Przyjmuje się niższy standard dla lokalu mieszkalnego w zasobie mieszkaniowym Gminy Celestynów:

- 1) powierzchnia pokoi przypadająca na członka gospodarstwa domowego od 10 do 20 m<sup>2</sup>, a w wypadku jednoosobowego gospodarstwa domowego 15 m<sup>2</sup>;
- 2) wyposażenie w instalację wod-kan. z łazienką lub wc. w lokalu;
- 3) kuchnia lub wnęka kuchenna wyposażona w trzon kuchenny – zlew, kuchnia na paliwo stałe, gaz lub elektryczna;
- 4) co etażowe lub centralne – piec co na paliwo stałe lub gaz;
- 5) okna o współczynniku przenikania ciepła  $U_k = 1,1 \text{ W/m}^2\text{xk}$ ;
- 6) drzwi zewnętrzne o współczynniku przenikania ciepła  $U_k = 2,6 \text{ W/m}^2\text{xk}$ ;
- 7) ściany zewnętrzne o współczynniku przenikania ciepła  $U_k = 0,30 \text{ W/m}^2\text{xk}$ ;
- 8) strop nad piwnicą nieogrzewaną o współczynniku przenikania ciepła  $U_k = 0,6 \text{ W/m}^2\text{xk}$ .

7. Przyjmuje się niższy standard dla lokalu zamiennego :

- 1) powierzchnia pokoi przypadająca na członka gospodarstwa domowego 10 m<sup>2</sup> a w wypadku jednoosobowego gospodarstwa domowego 20 m<sup>2</sup>;
- 2) wyposażenie w instalację wod-kan. z wspólnym wc. dostępnym z korytarza;
- 3) kuchnia lub wnęka kuchenna wyposażona w trzon kuchenny – zlew, kuchnia na paliwo stałe, gaz lub elektryczna;
- 4) źródło ogrzewania – piec na paliwo stałe, gaz lub elektryczny;
- 5) okna o współczynniku przenikania ciepła  $U_k = 1,1 \text{ W/m}^2\text{xk}$ ;
- 6) drzwi zewnętrzne o współczynniku przenikania ciepła  $U_k = 2,6 \text{ W/m}^2\text{xk}$ ;
- 7) ściany zewnętrzne o współczynniku przenikania ciepła  $U_k = 0,30 \text{ W/m}^2\text{xk}$ ;
- 8) strop nad piwnicą nieogrzewaną o współczynniku przenikania ciepła  $U_k = 0,6 \text{ W/m}^2\text{xk}$ .

8. Przyjmuje się niższy standard dla lokalu socjalnego :

- 1) powierzchnia pokoi przypadająca na członka gospodarstwa domowego 5 m<sup>2</sup>, a w wypadku jednoosobowego gospodarstwa domowego 10 m<sup>2</sup>;
- 2) wyposażenie w instalację wod.-kan. ze wspólnym wc dostępnym z korytarza, lub w instalację wodociągową i suchy ustęp na terenie działki;
- 3) kuchnia lub wnęka kuchenna wyposażona w trzon kuchenny – zlew, kuchnia na paliwo stałe, gaz lub elektryczna;
- 4) źródło ogrzewania – piec na paliwo stałe, gaz lub elektryczny;
- 5) okna o współczynniku przenikania ciepła  $U_k = 1,1 \text{ W/m}^2\text{xk}$ ;
- 6) drzwi zewnętrzne o współczynniku przenikania ciepła  $U_k = 2,6 \text{ W/m}^2\text{xk}$ ;
- 7) ściany zewnętrzne o współczynniku przenikania ciepła  $U_k = 0,30 \text{ W/m}^2\text{xk}$ ;
- 8) strop nad piwnicą nieogrzewaną o współczynniku przenikania ciepła  $U_k = 0,6 \text{ W/m}^2\text{xk}$ .

9. Przyjmuje się niższy standard dla pomieszczenia tymczasowego:

- 1) powierzchnia użytkowa na członka gospodarstwa domowego 5 m<sup>2</sup>;
- 2) źródło zaopatrzenia w wodę i ustęp, chociażby te urządzenia znajdowały się poza budynkiem;
- 3) oświetlenie naturalne i elektryczne;
- 4) źródło ogrzewania – piec na paliwo stałe, gaz lub elektryczny;



- 5) niezawilgocone przegrody budowlane;
- 6) zapewnić możliwość zainstalowania urządzenia do gotowania posiłków.

10. Przyjęte powyżej standardy uważa się za docelowe, a ich osiągnięcie dla całego mieszkaniowego zasobu gminy możliwe będzie w perspektywie 10 lat.

11. Wieloletnia polityka remontowa powinna gwarantować uzyskanie następujących efektów :

- 1) zahamowanie pogarszania się stanu substancji mieszkaniowej;
- 2) zahamowanie dekapitalizacji zasobu mieszkaniowego;
- 3) widoczną poprawę stanu budynków.

12. Uwzględniając fakt, że nie ma możliwości szybkiego nadrobienia wszystkich narosłych przez lata zaległości remontowych, określa się priorytety wynikające z wymogów bezpieczeństwa dla ludzi i mienia :

- 1) wymiana wewnętrznych instalacji elektrycznych;
- 2) udrożnienie i przebudowa przewodów kominowych spalinowych i wentylacyjnych;
- 3) remonty dachów;
- 4) remont elementów konstrukcyjnych budynków – schody, stropy;
- 5) wymiana stolarki okiennej.

13. W następnej kolejności w miarę posiadanych środków prowadzone będą prace modernizacyjne, dla których określa się następujące priorytety :

- 1) wykonanie instalacji wodociągowych i kanalizacyjnych we wszystkich budynkach;
- 2) wyposażenie każdego budynku w sanitariaty, a w przypadku istnienia możliwości technicznych każdego lokalu w łazienkę;
- 3) wykonanie izolacji przeciwwilgociowych fundamentów;
- 4) ocieplenie budynków i wykonanie nowych elewacji.

14. W zależności od możliwości finansowych Gminy w każdym roku budżetowym należy przewidzieć środki finansowe na remonty Gminnej substancji mieszkaniowej.

Planowane w latach 2015 - 2019 remonty i modernizacje zasobu mieszkaniowego dotyczą wyłącznie budynków nie przewidzianych do sprzedaży ani rozbiórki. W tych budynkach będą realizowane wyłącznie naprawy bieżące i usuwane powstałe awarie. Zakres remontów i modernizacji planowanych do realizacji w latach 2015 – 2019 przedstawiono w tabeli nr 6.

**Tabela nr 6**

**Remonty bieżące oraz kapitalne i modernizacje planowane do realizacji w latach 2015 -2019**

<i>Lp.</i>	<i>Adres obiektu</i>	<i>Zakres remontu i modernizacji</i>	<i>Uwagi</i>
1.	Celestynów ul. Dębowa 5	Remont kapitalny i modernizacja obejmujące : <ul style="list-style-type: none"> <li>• remont dachu i orynowania,</li> <li>• remont tarasów balkonowych przy budynku oraz podwaliny,</li> <li>• wymiana stropu nad parterem i schodów,</li> <li>• opracowanie dokumentacji technicznej dla remontu konstrukcji balkonów,</li> </ul>	W pierwszej kolejności przewiduje się wykonanie remontu wynikającego z decyzji Nr 40/14 PINB. Remont stropu, klatki schodowej, remont kapitalny dachu ze zmianą jego konstrukcji, wykonanie nowego podziału lokali, wykonanie (w zależności od możliwości technicznych) łazienek w każdym lokalu, wymiana instalacji wewnętrznych – elektrycznej, wodociągowej oraz kanalizacyjnej,



<b>Lp.</b>	<b>Adres obiektu</b>	<b>Zakres remontu i modernizacji</b>	<b>Uwagi</b>
		wymiany instalacji elektrycznej oraz wykonania instalacji c.o., wod.-kan. i instalacji gazu. <ul style="list-style-type: none"> <li>• wykonanie instalacji : elektrycznej, wod.-kan. wewnętrznej,</li> <li>• wymiana okien i drzwi zewnętrznych,</li> <li>• ocieplenie budynku,</li> <li>• elewacja,</li> <li>• wykonanie przyłącza gazowego i instalacji wewnętrznej,</li> <li>• budowa kotłowni c.o., budowa instalacji c.o.,</li> <li>• rozbiórka istniejących szamb, oraz starych komórek gospodarczych,</li> <li>• zakup nowych garaży.</li> </ul>	wykonanie przyłącza gazowego i instalacji gazowej, wykonanie co etażowego w każdym lokalu. Planowane wykonanie dokumentacji oraz remontu kapitalnego po 2017-2019 r.
2.	Celestynów ul. Dębowa 5A	Rozbudowa istniejącego budynku poprzez dobudowę nowych lokali od strony zachodniej budynku.	
2.	Celestynów ul. Narutowicza 31	Budynek wyłączony z użytkowania	Budynek przeznaczony do rozbiórki
3.	Celestynów ul. Orzeszkowej 12	1) Remont obejmujący wykonanie: pokrycia dachu, rynien i rur spustowych, <ul style="list-style-type: none"> <li>• elewacji wraz z ociepleniem ścian-termomodernizacja,</li> <li>• wymiana stolarki okiennej i drzwiowej,</li> <li>• wzmocnienie i remont ścian parteru z naprawą pęknięć oraz uzupełnienie uszkodzonych fragmentów budynku.</li> </ul> 2) Bieżące utrzymanie stanu technicznego budynku, wykonanie instalacji wewnętrznej wod-kan.	
4.	Celestynów ul. Orzeszkowej 12A	Budynek gospodarczy.	Zmiana sposobu użytkowania budynku niemieszkalnego - adaptacja budynku gospodarczego na cele mieszkalne.
5.	Celestynów ul. Wrzosowa 44a	Remont i modernizacja obejmujące : <ul style="list-style-type: none"> <li>• opracowanie dokumentacji (rozwiązanie techniczne) dla odprowadzenia wody z piwnic budynku, wykonanie daszka nad wjazdami do garaży ,</li> <li>• wykonanie odprowadzenia wody z piwnic budynku,</li> <li>• wymiana kotłowni co,</li> <li>• sukcesywna wymiana okien</li> </ul>	

<b>Lp.</b>	<b>Adres obiektu</b>	<b>Zakres remontu i modernizacji</b>	<b>Uwagi</b>
		i drzwi balkonowych, <ul style="list-style-type: none"> <li>• remont kominów i pokrycia dachowego,</li> <li>• remont instalacji elektrycznej,</li> <li>• termomodernizacja budynku.</li> </ul>	
6.	Dyzin 40	Bieżące utrzymanie stanu technicznego.	
7.	Glina ul. Wilcza 10	1) Remont dachu; 2) Bieżące utrzymanie stanu technicznego.	
8	Ostrów 15	Bieżące utrzymanie stanu technicznego.	Lokal w budynku szkoły
9	Stara Wieś ul. Kolejowa 4	Zakres remontów zależny jest od decyzji wspólnoty mieszkaniowej	Lokale w budynkach zarządzanych przez Wspólnotę mieszkaniową
10	Stara Wieś ul. Fabryczna 31	Zakres remontów zależny jest od decyzji wspólnoty mieszkaniowej	Lokale w budynkach zarządzanych przez Wspólnotę mieszkaniową

## ROZDZIAŁ 4.

### Planowana sprzedaż lokali w latach 2015 – 2019

§4.1 W latach 2015-2019 planuje się sprzedaż 2 lokali mieszkalnych w niżej wymienionych budynkach :

- 1) Stara Wieś ul. Kolejowa 4      1 lokal;
- 2) Stara Wieś ul. Fabryczna 31      1 lokal.

1a. Łącznie planowana do sprzedaży powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych wynosi 86,09 m<sup>2</sup>. Sprzedaż lokali w poszczególnych latach przedstawiono w tabeli nr 7.

**Tabela nr 7**  
**Sprzedaż lokali w 2015 roku**

<b>Rok</b>	<b>Wykaz lokali</b>	<b>Ilość lokali</b>	<b>Powierzchnia użytkowa lokali m<sup>2</sup></b>
2015	Stara Wieś ul Kolejowa 4	1	42,99
2015	Stara Wieś ul. Fabryczna 31	1	43,10
<b>Razem</b>		<b>2</b>	<b>86,09</b>

1b. Szacunkowa wartość mieszkań przeznaczonych do sprzedaży (bez wartości udziału w gruncie) wg poziomu cen na 2015r. wynosi :

Stara Wieś	86,09 m <sup>2</sup> x 235,00 zł/m <sup>2</sup> = 20 231,15 zł
<u>Razem</u>	<u>20 231,15 zł</u>

1c. Szacunkowe wpływy do budżetu Gminy Celestynów ze sprzedaży lokali mieszkalnych przy uwzględnieniu 90 % bonifikat wyniosą około 20 231,15 zł.

1d. Szacunkowe wpływy do budżetu Gminy Celestynów ze sprzedaży udziału w gruncie wyniosą 400,00 zł.

1e. Łącznie szacunkowe wpływy do budżetu Gminy Celestynów z tytułu sprzedaży lokali mieszkalnych z zasobu mieszkaniowego Gminy w latach 2015-2019 wyniosą 20 631,15 zł.

1f. Część dochodów budżetu z tytułu sprzedaży lokali mieszkalnych z zasobu mieszkaniowego gminy powinna zostać przeznaczona na sfinansowanie utrzymania dotychczasowego stanu technicznego istniejących budynków komunalnych oraz pozyskiwania nowych lokali mieszkalnych.

## ROZDZIAŁ 5.

### Wysokość wydatków w kolejnych latach, z podziałem na koszty remontów i modernizacji budynków oraz inwestycji

§5.1 W latach 2015-2019 planuje się wykonanie remontu kapitalnego z termomodernizacją budynku z zasobu mieszkaniowego Gminy Celestynów :

1) Celestynów ul. Wrzosowa 44a: modernizacja kotłowni c.o. i remont, zakres robót obejmuje :

- a) projekt techniczny ( przedstawiające rozwiązanie techniczne) dla odprowadzenia wody z piwnic budynku,
- b) wykonanie odprowadzenia wody z piwnic budynku,
- c) wymiana kotłowni co,
- d) sukcesywna wymiana okien i drzwi balkonowych,
- e) remont kominów i pokrycia dachowego,
- f) remont instalacji elektrycznej,
- g) wykonanie nowej elewacji budynku.

2. W latach 2015-2019 planuje się budowę jednego nowego budynku wielorodzinnego, mieszkalnego (mieszkania komunalne) w Celestynowie przy ul. Orzeszkowej 12 i rozbudowę mieszkalnego budynku komunalnego w Celestynowie przy ul. Dębowej 5.

2a.Struktura ilościowa prognozowanych mieszkań:

- 2 mieszkania dwupokojowe o powierzchni po 40 m<sup>2</sup> każde,
- 8 mieszkań dwupokojowych o powierzchni po 30 m<sup>2</sup> każde,
- 4 mieszkania jednopokojowe o powierzchni po 20 m<sup>2</sup> każde,
- 9 mieszkań jednopokojowych o powierzchni po 15 m<sup>2</sup> każde.

3. Przy uwzględnieniu standardów przyjętych dla budynków komunalnych, jednostkowy koszt wybudowania 1 m<sup>2</sup> powierzchni zabudowy w budynku komunalnym wielorodzinnym wynosi 2 325,46 zł (wg. stawek SEKOCENBUD na maj 2015 r.)

3a. Orientacyjne koszty robót budowlano-montażowych i podłączenia do infrastruktury dla planowanych budynków komunalnych wyniosą 1 558 058,20 zł.

4. Koszty budowy budynków komunalnych ca. 1 558 058,20 zł mogą być sfinansowane w jeden z poniższych wariantów :

1) 467 417,46 zł – do 30% kosztów przedsięwzięcia - środki finansowe z Funduszu Dopłat (Bank Gospodarstwa Krajowego) na budowę lokali socjalnych, 233 708,73 zł - 15% budżet Gminy, 856 932,01 zł - 55 % kredyt hipoteczny;

2) udział partnera prywatnego (PPP).

5. Rozpoczęcie realizacji budynków w Celestynowie planuje się w drugim półroczu 2017r., a zakończenie w 2019r.



6. Przy uwzględnieniu standardów przyjętych dla budynków socjalnych, koszt wybudowania 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku socjalnego wynosi 2 325,46 zł w cenach na 2015r. Gmina może uzyskać dofinansowanie na budowę ww budynku socjalnego w wysokości do 30% kosztu budowy nowych lub adaptacji istniejących budynków zgodnie z przepisami ustawy z dnia 8 grudnia 2006r. o finansowym wsparciu tworzenia lokali socjalnych, mieszkań chronionych, noclegowni i domów dla bezdomnych oraz ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego.

7. Wysokość wydatków w kolejnych latach z podziałem na koszty planowanych remontów i modernizacji budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Celestynów oraz inwestycji przedstawiono w tabeli nr 9.

Tabela nr 8

## Planowane koszty remontów i modernizacji oraz inwestycji w okresie 2015-2019

Lp.	Obiekt	Pow. użytk. m2	Koszt remontów i modernizacji	Koszt realizacji inwestycji	Uwagi
<b>2015r</b>					
1	Celestynów ul. Dębowa nr 5	268,55	1) 2 370,00 2) 0,00	1) 0,00 2) 24 000,00	1) Wymiana okien. 2) Zmiana systemu odbioru ścieków bytowych z budynku komunalnego.
2	Celestynów ul. Orzeszkowej nr 12	196,18	0,00	0,00	
3	Celestynów ul. Orzeszkowa 12A	28,18	0,00	0,00	
4	Celestynów ul. Wrzosowa nr 44 a	597,5	1) 0,00 2) 24 000,00	1) 80 000,00 2) 0,00	1) Modernizacja budynku 2) Wymiana okien,
5	Dyzin nr 40	61,00	0	0,00	
6	Głina ul. Wilcza 10	149,50	0,00	0,00	
7	Ostrów nr 15	79,48	0,00	0,00	
8	Stara Wieś ul. Kolejowa nr 4	42,99	2 505,06	0,00	Fundusz remontowy Sprzedaż do końca roku
9	Stara Wieś ul. Fabryczna nr 31	43,1	2 379,12	0,00	Fundusz remontowy. Sprzedaż do końca roku.
	<b>Razem 2015r.</b>	<b>1 466,48</b>	<b>31 254,18</b>	<b>104 000,00</b>	
<b>2016r.</b>					
1	Celestynów ul. Dębowa nr 5	268,55	1) 2 000,00	2) 17 000,00	1) Rozbiórka starych komórek, szamb i ustępów. 2) Zakup nowych garaży blaszanych
2	Celestynów ul. Orzeszkowej nr 12	196,18	0,00	0,00	
3	Celestynów ul. Orzeszkowa 12A	28,18	0,00	0,00	
4	Celestynów ul. Wrzosowa nr 44 a	597,50	1) 0,00 2) 0,00 3) 0,00	1) 20 000,00 2) 60 000,00 3) 120 000,00	1) Wymiana pieca gazowego 2) Wymiana instalacji elektrycznej 3) Termomodernizacja
5	Dyzin nr 40	61,00	0	0,00	
6	Głina ul. Wilcza 10	149,50	0,00	0,00	
7	Ostrów nr 15	79,48	0,00	0,00	
	<b>Razem 2016r.</b>	<b>1 380,39</b>	<b>2 000,00</b>	<b>217 000,00</b>	

Lp.	Obiekt	Pow. użytk. m2	Koszt remontów i modernizacji	Koszt realizacji inwestycji	Uwagi
<b>2017r.</b>					
1	Celestynów ul. Dębowa nr 5	268,55	0,00	100 000, 00	Remont wynikający z decyzji PINB.
2	Celestynów ul. Orzeszkowej nr 12	196,18	10 000,00	0,00	Wymiana okien
3	Celestynów ul. Orzeszkowej nr 12A	28,18	0,00	0,00	
4	Celestynów ul. Wrzosowa nr 44 a	597,50	28 000,00	0,00	Wymiana okien
5	Dyzin nr 40	61,00	0,00	0,00	
6	Glina ul. Wilcza 10	149,50	0,00	0,00	
7	Ostrów nr 15	79,48	0,00	0,00	
8	Projekt 2 budynków w Celestynowie ul. Orzeszkowej i ul. Dębowa	670	0,00	150 000,00	I Etap -Projekt budowlany, pozwolenie na budowę
<b>Razem 2017r.</b>		<b>2 050,39</b>	<b>38 000,00</b>	<b>250 000,00</b>	
<b>2018r.</b>					
1	Celestynów ul. Dębowa nr 5	268,55	0,00	100 000, 00	Remont wynikający z decyzji PINB.
2	Celestynów ul. Orzeszkowej nr 12	196,18	0,00	30 000,00	Remont dachu, kominów i rynien i rur spustowych
3	Celestynów ul. Orzeszkowa nr 12A	28,18	0,00	0,00	
4	Celestynów ul. Wrzosowa nr 44 a	597,50	0,00	0,00	
5	Dyzin nr 40	61,00	0,00	0,00	
6	Glina ul. Wilcza 10	149,50	0,00	0,00	
7	Ostrów nr 15	79,48	0,00	0,00	
8	Budowa budynków komunalnych w Celestynowie przy ul. Orzeszkowej i Dębowej o pow. ca. 668,75 m <sup>2</sup>	670	0,00	704 029,10	II Etap-Rozpoczęcie budowy
<b>Razem 2018r.</b>		<b>2 050,39</b>	<b>0,00</b>	<b>834 029,10</b>	
<b>2019r.</b>					
1	Celestynów ul. Dębowa nr 5	268,55	0,00	100 000, 00	Remont wynikający z decyzji PINB.
2	Celestynów ul. Orzeszkowej nr 12	196,18	0,00	10 000,00	wzmocnienie i remont ścian parteru z naprawą pęknięć oraz uzupełnienie uszkodzonych fragmentów budynku.
3	Celestynów ul. Orzeszkowej nr 12A	28,18	0,00	0,00	
5	Dyzin nr 40	61,00	0,00	0,00	
6	Glina ul. Wilcza 10	149,50	0,00	0,00	
7	Ostrów nr 15	79,48	0,00	0	
8	Budowa budynków komunalnych w Celestynowie przy ul. Orzeszkowej i Dębowej o pow. ca. 668,75 m <sup>2</sup>	670.00	0,00	714 029,10	III Etap -Zakończenie budowy
<b>Razem 2019r.</b>		<b>2 050,39</b>	<b>0,00</b>	<b>824 029,10</b>	

<i>Lp.</i>	<i>Obiekt</i>	<i>Pow. użytk. m2</i>	<i>Koszt remontów i modernizacji</i>	<i>Koszt realizacji inwestycji</i>	<i>Uwagi</i>
	<b>OGÓLEM</b>	<b>2 050,39</b>	<b>71 254,18</b>	<b>2 229 058,20</b>	

Ujęte w tabeli nr 9 planowane inwestycje i remonty kapitalne zostaną wprowadzone do wieloletnich planów inwestycyjnych Gminy Celestynów.

## **ROZDZIAŁ 6. Zasady polityki czynszowej**

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

2. Czynsze powinny pokrywać nie tylko koszty bieżącego utrzymania, ale zapewnić również zgromadzenie środków remontowych.

Ustala się następujące rodzaje czynszów:

- 1) za lokale mieszkalne;
- 2) za lokale zamienne;
- 3) za lokale socjalne;
- 4) tymczasowe pomieszczenia.

2a. Czynsz obejmuje: podatek od nieruchomości, koszty administrowania, koszty ubezpieczeń budynku, koszty konserwacji, koszty bieżącego utrzymania technicznego budynku, koszty remontów, koszty utrzymania zieleni i koszty utrzymania wszystkich pomieszczeń wspólnego użytkowania w tym opłaty za utrzymanie czystości (wewnątrz i wokół budynków), energię cieplną i elektryczną .

2b. W przypadku, gdy najemca nie ma zawartej umowy bezpośrednio z dostawcą mediów lub dostawcą usług, oprócz czynszu jest on obowiązany do uiszczania opłat niezależnych od właściciela tj. opłat za dostawę do lokalu energii elektrycznej, gazu, wody oraz odbiór nieczystości stałych i płynnych.

3. Przez powierzchnię użytkową lokali mieszkalnych rozumie się powierzchnię określoną w art. 2 ust. 1 pkt 7 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego.

4. Wysokość stawki bazowej czynszu najmu 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych ustala Wójt Gminy w drodze zarządzenia na podstawie postanowień niniejszego programu.

5. Stawka **bazowa czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu** jest stawką ustaloną dla lokalu mieszkalnego, nie przeznaczonego do rozbiórki, wyposażonego w energię elektryczną i lokalne źródło ogrzewania na paliwo stałe (piec węglowy), gaz lub energię elektryczną.

6. Ustala się czynniki obniżające i podwyższające stawkę bazową czynszu za lokale mieszkalne podane w tabeli nr 8, czynniki te nie dotyczą czynszu za lokale socjalne:



**Tabela nr 9**  
**Czynniki obniżające i podwyższające stawkę bazową czynszu za lokale mieszkalne**

<i>Lp.</i>	<i>Stan wyposażenia</i>	<i>Baza %</i>	<i>Zwiększenia %</i>	<i>Zmniejszenia %</i>
1.	Wyposażenie w energię elektryczną i lokalne źródło ogrzewania	100	-	-
2.	Wyposażenie w instalację wodociągową	100	15	-
3.	Wyposażenie w instalację kanalizacyjną	100	25	-
4.	Wyposażenie we wspólne wc w budynku	100	5	-
5.	Wyposażenie w łazienkę	100	10	-
6.	Wyposażenie w centralne ogrzewanie	100	25	-
7.	Budynek przeznaczony do rozbiórki	100	-	60
8.	Budynki zarządzane przez Wspólnoty Mieszkaniowe	100	100	-

**Uwaga :**

- 1) przez lokal wyposażony w instalację wodociągową - należy rozumieć lokal, do którego doprowadzono instalację wodociągową, zakończoną wylewką znajdującą się w lokalu;
- 2) przez lokal wyposażony w instalację kanalizacyjną - należy rozumieć lokal, do którego doprowadzono instalację kanalizacyjną i podłączono co najmniej zlew lub umywalkę;
- 3) przez lokal wyposażony we wspólne wc - należy rozumieć lokal położony w budynku, w którym znajduje się wc wspólne dla kilku lokali, dostępne z korytarza;
- 4) przez lokal wyposażony w łazienkę - należy rozumieć lokal z wydzielonym pomieszczeniem wyposażonym w urządzenia sanitarne podłączone do instalacji wodociągowej i kanalizacyjnej;
- 5) przez lokal wyposażony w centralne ogrzewanie – należy rozumieć lokal ogrzewany energią ciepłą dostarczoną z ciepłowni lub z kotłowni lokalnej.

7. W przypadku, gdy lokal zamienny przysługuje lokatorowi ze względu na konieczność wykonania napraw i remontu w dotychczasowym lokalu, czynsz za lokal zamienny bez względu na jego wyposażenie techniczne nie może być wyższy niż czynsz za lokal dotychczas zajmowany.

8. Stawka czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu socjalnego wynosi 50% stawki najniższego czynszu obowiązującego w mieszkaniowym zasobie Gminy dla lokali położonych w budynkach nie przewidzianych do rozbiórki.

9. Stawka czynszu za pomieszczenie tymczasowe nie może przekraczać połowy najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.

10. W czasie trwania stosunku najmu wynajmujący może podwyższyć 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. Przed zmianą umowy najmu zmieniającą wysokość czynszu, należy sporządzić protokół stwierdzający fakt powstania czynników powodujących zmianę stawki czynszu.

11. Czynsz najmu płatny jest z góry do 15 dnia każdego miesiąca, na wskazany przez wynajmującego rachunek, z wyjątkiem przypadków, gdy strony pisemnie ustaliły zmianę terminu.

12. Analizując prognozowane koszty utrzymania gminnego zasobu mieszkaniowego a zwłaszcza wydatki inwestycyjne należy zauważyć, że wpływy z czynszu nie wystarczają na pokrycie ponoszonych kosztów utrzymania zasobu mieszkaniowego.

13. Decyzja o zmianie stawek czynszu powinna zostać podjęta w przyszłych latach po przeprowadzeniu analizy finansowej oraz ocenie skutków jakie będzie za sobą miała w szczególności dla rodzin o najniższych dochodach. Wynajmujący lokal może zmienić czynsz, wypowiadając na piśmie dotychczasową wysokość czynszu, nie później niż na miesiąc naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego.

## **ROZDZIAŁ 7.**

### **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**

**§7.1.** Lokale i budynki wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Celestynów zarządzane są przez Gospodarkę Komunalną - zakład budżetowy Gminy Celestynów z siedzibą w Celestynowie przy ul. Reguckiej 5.

2. Zarządzanie zasobem musi być zgodne z ustawą o gospodarce nieruchomościami i polegać na podejmowaniu wszelkich decyzji i dokonywaniu wszelkich czynności zmierzających do utrzymania nieruchomości w stanie nie pogorszonym, zgodnie z ich przeznaczeniem, jak również na uzasadnionym inwestowaniu w te nieruchomości.

W szczególności zarządzająca zapewnia :

1) Obsługę organizacyjną obejmującą między innymi :

- a) zapewnienie biura obsługi,
- b) przyjmowanie i ewidencjonowanie zgłoszeń, interwencji i wniosków najemców lokali oraz załatwianie ich zgodnie z obowiązującymi przepisami,
- c) prowadzenie i aktualizowanie ewidencji lokali z uwzględnieniem ich powierzchni oraz prowadzenie indywidualnych kartotek,
- d) prowadzenie ksiąg obiektów zgodnie z przepisami prawa budowlanego,
- e) prowadzenie obsługi najemców w zakresie zasiedlania i zwalniania lokali mieszkalnych, w tym uczestniczenie w spisywaniu protokołu zdawczo – odbiorczego w przypadku opróżnienia lokalu,
- f) prowadzenie kontroli administrowanych lokali w zakresie pustostanów,
- g) przygotowywanie i doręczanie najemcom lokali mieszkalnych książeczek czynszowych,
- h) sprawdzanie realizacji przez najemców obowiązków wynikających z umowy lub obowiązujących przepisów.

2) Obsługę finansowo – ekonomiczną obejmującą między innymi :

- a) prowadzenie obsługi lokali mieszkalnych w zakresie wymiaru czynszu, opłat za świadczenia lub innych opłat zgodnie z obowiązującymi przepisami,
- b) prowadzenie imiennych kartotek najemców w zakresie naliczonego czynszu lub opłat oraz dokonanych wpłat, jak również występujących zaległości i nadpłat,
- c) podejmowanie działań mających na celu wyegzekwowanie zaległości



- czynszowych i opłat związanych z umową najmu wraz z odsetkami za zwłokę i kosztami egzekucji, z zachowaniem trybu dopuszczonego prawem,
- d) dokonywanie przeliczeń należności w przypadku zmiany wysokości czynszu lub opłat eksploatacyjnych,
- e) rejestracja kosztów związanych z zarządem i eksploatacją zasobu,
- f) rejestracja kosztów napraw remontów, modernizacji i inwestycji.
- 3) Obsługę techniczno – eksploatacyjną obejmującą między innymi :
- a) nadzór nad stanem technicznym lokali w zakresie określonym przepisami prawa,
- b) nadzór nad stanem technicznym budynków i mieniem gminy (w częściach wspólnych poprzez kontrolę w zakresie przepisów ustawy o własności lokali),
- c) nadzór nad czynnościami zarządcy wspólnot mieszkaniowych w zakresie utrzymania stanu technicznego części wspólnych,
- d) usuwanie awarii w zakresie obciążającym zarządcę,
- e) sporządzanie okresowych programów remontowych lokali nieprzekraczających czynności konserwacji oraz projektowanie kolejności robót,
- f) organizacja i nadzór nad wykonywaniem robót remontowych w lokalach i budynkach.
- 4) Obsługę prawną obejmującą między innymi :
- a) sporządzanie umów najmu na lokale mieszkalne w oparciu o przydział lokalu wydany przez Wójta Gminy Celestynów, zgodnie z ustalonymi zasadami oraz według ustalonego wzoru,
- b) prowadzenie przed sądami spraw związanych z zarządzaniem zasobem mieszkaniowym Gminy,
- c) udział w zebraniach wspólnot i w głosowaniach oraz nadzór w zakresie przepisów ustawy o własności lokali dotyczących zarządzania wspólnotami mieszkaniowymi.

## **ROZDZIAŁ 8.**

### **Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2015 – 2019**

**§8.1** Przyjmuje się zasadę samofinansowania się gospodarki mieszkaniowej w zakresie bieżącego utrzymania zasobu mieszkaniowego gminy, która powinna zostać osiągnięta do końca 2019r.

2. Koszty bieżącego utrzymania zasobu mieszkaniowego, w tym koszty bieżącej eksploatacji, koszty zarządu, koszty remontów powinny być pokrywane z opłat czynszowych za lokale mieszkalne oraz z opłat z tytułu wynajmowanych lokali użytkowych.

3. Koszty modernizacji oraz koszty remontów kapitałnych pokrywane będą ze środków budżetu Gminy oraz kredytów i środków pomocowych pozyskanych z funduszy zewnętrznych.

4. W latach 2015 – 2019 źródłem finansowania zasobu mieszkaniowego Gminy będą środki pochodzące z czynszu najmu oraz środki wydzielone na ten cel z budżetu Gminy Celestynów.

5. Z uwagi na szybko postępującą degradację mieszkaniowego zasobu Gminy zachodzi pilna potrzeba działań w celu zabezpieczenia co rocznie w budżecie Gminy stosownych środków na remont i modernizację lokali mieszkalnych.



**ROZDZIAŁ 9.****Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy**

**§9.1.** Poprawa wykorzystania zasobu mieszkaniowego i racjonalizacja gospodarowaniem zasobem powinny polegać na :

- 1) przy wypowiedaniu umów za zadłużenia czynszowe należy proponować dłużnikom zamiany w ramach zasobu mieszkaniowego, na lokal mniejszy i tańszy w eksploatacji;
- 2) realizacji zamian mieszkań w ramach zasobu mieszkaniowego, tak aby gospodarstwa domowe zajmowały lokale odpowiednie do wielkości rodziny oraz jej sytuacji materialnej;
- 3) weryfikacji umów najmu i wypowiedanie ich najemcom, którzy mają zaspokojone potrzeby mieszkaniowe poza zasobem mieszkaniowym Gminy - posiadają tytuł prawny do innego lokalu mieszkalnego;
- 4) sprzedaży wszystkich lokali w budynkach Wspólnot Mieszkaniowych, oraz w budynkach jednorodzinnych,;
- 5) pozyskiwaniu budynków poprzez ich adaptację na cele mieszkaniowe lub darowizny.

**Przewodniczący Rady Gminy Celestynów**

**Romuald Ziętała**