

**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**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt.15 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001r Nr 142 poz. 1591 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 (Dz.U. 71 poz. 733 z późn. zm.), Rada Gminy Celestynów uchwala co następuje :

§ 1

Przyjmuje się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Celestynów na lata 2009 – 2013, który stanowi załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Celestynów.

§3

Traci moc uchwała nr 113/04 Rady Gminy Celestynów z dnia 26 października 2004r w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na lata 2004 – 2008 (Dz.Urz.Woj.Maz.Nr 291 poz. 7939) oraz uchwała nr 194/05 Rady Gminy Celestynów z dnia 29 grudnia 2005 r w sprawie uchwalenia zmian w “Wieloletnim programie gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Celestynów na lata 2004-2008”

§ 4

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

Przewodniczący Rady Gminy

/ Bogdan Wójcik /

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY CELESTYNÓW NA LATA 2009 – 2013

ROZDZIAŁ I **Postanowienia ogólne**

Celem “Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Celestynów na lata 2009 – 2013” 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.

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.

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.

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.

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 II

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

1. Mieszkaniowy zasób gminy

Stan mieszkaniowego zasobu gminy Celestynów przedstawia zamieszczona poniżej tabela nr 1, w której wydzielono następujące grupy nieruchomości :

- lokale mieszkalne administrowane przez Gospodarkę Komunalną w Celestynowie,
- lokale mieszkalne w budynkach zarządzanych przez Wspólnoty Mieszkaniowe.

Tabela nr 1

Wykaz mieszkań wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Celestynów stan na dzień 30 czerwca 2008 r.

<i>Lp.</i>	<i>Adres nieruchomości</i>	<i>Ilość lokali mieszkalnych</i>	<i>Powierzchnia użytkowa w m²</i>	<i>Ilość mieszkańc^{ów}</i>	<i>Zarządzający</i>
1	Celestynów ul. Dębowa nr 5	7	266,31	26	Gospodarka Komunalna
2	Celestynów ul. Narutowicza nr 31	5	190,90	20	-"-
3	Celestynów ul. Orzeszkowej nr 12	5	164,40	10	-"-
4	Celestynów ul. Św. Kazimierza nr 7	9	248,00	25	-"-
5	Celestynów ul. Wrzosowa nr 44a	13	597,50	22	-"-
6	Dyzin nr 40	1	61,00	3	-"-
7	Glina ul. Wilcza 10	6	149,50	8	-"-
8	Ostrów nr 55	1	80,36	3	-"-
9	Ostrów nr 21	1	62,00	4	-"-
10	Stara Wieś ul. Parkowa nr 1	2	59,00	5	Wspólnota Mieszk. ul. Parkowa 1
11	Stara Wieś ul. Parkowa nr 2	4	174,00	11	Wspólnota Mieszk. ul. Parkowa 2
12	Stara Wieś ul. Kolejowa nr 3	4	158,00	10	Wspólnota Mieszk. ul. Kolejowa 3
13	Stara Wieś ul. Kolejowa nr 4	5	209,00	16	Wspólnota Mieszk. ul. Kolejowa 4
14	Stara Wieś ul. Fabryczna nr 31	2	87,70	7	Wspólnota Mieszk. ul. Fabryczna 31 i 32
	RAZEM	65	2 507,67	170	

W budynkach zarządzanych przez wspólnoty mieszkaniowe na dzień 30 czerwca 2008r znajdowało się 17 lokali mieszkaniowych będących własnością Gminy o łącznej powierzchni użytkowej 687,70 m², co stanowi 25,70 % całego zasobu mieszkaniowego Gminy.

Średnia wielkość mieszkania w zasobach komunalnych wynosi około 38,58 m² p.u. i jest niższa od przeciętnej krajowej dla tej formy zasobów, wynoszącej około 45 m² p.u..

Średnia powierzchni użytkowa mieszkania w zasobach komunalnych przypadająca na jedną osobę wynosi 14,75 m².

Mieszkaniowy zasób gminy Celestynów obejmuje 9 budynków mieszkalnych i 17 lokali w budynkach zarządzanych przez Wspólnoty Mieszkaniowe.

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

2. Lokal socjalny

Lokale socjalne są to 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 m², a w wypadku jednoosobowego gospodarstwa domowego 10 m².

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 w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, 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 (tekst jednolity z 2005r Dz.U.Nr 31 poz. 266). 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 w lokalu socjalnym zawiera się na czas określony, przeważnie na okres do dwóch lat.

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

1. Celestynów ul. Dębowa nr 5
2. Celestynów ul. Narutowicza nr 31
3. Celestynów ul. Orzeszkowej 12
4. Celestynów ul. Św. Kazimierza nr 7
5. Głina ul. Wilcza 10

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.

Budynki mieszkalne w Celestynowie przy ul. Św. Kazimierza nr 7 i przy ul. Narutowicza nr 31 przeznaczone zostają do rozbiórki ze względu na bardzo zły stan techniczny, koszt remontu tych budynków przewyższyłby ich wartość.

Planuje się sukcesywne przenoszenie obecnych lokatorów do innych mieszkań oraz przeznaczenie w okresie przejściowym części zwalnianych lokali na lokale socjalne. Rozbiórka budynków powinna być dokonana do końca 2012 roku.

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

3. Lokale zamienne

Lokalem zamiennym jest 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 wypadku gospodarstwa jednoosobowego - 20 m² tej powierzchni.

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.

4. Lokale przeznaczone do wynajmowania na czas trwania stosunku pracy

Z mieszkaniowego zasobu Gminy wyodrębnia się lokale przeznaczone do wynajmowania na czas trwania stosunku pracy.

Lokale przeznaczone do wynajmowania na czas trwania stosunku pracy mogą być wynajmowane dla nauczycieli zatrudnionych w szkołach i przedszkolach na terenie gminy Celestynów oraz dla osób zatrudnianych w jednostkach organizacyjnych gminy Celestynów, jeżeli są to wysokiej klasy specjaliści i ich zatrudnienie jest niezbędne dla prawidłowego funkcjonowania tych jednostek.

Do wynajmu ww lokali nauczycielom stosuje się przepisy Karty Nauczyciela, po przejściu nauczyciela na emeryturę umowa najmu na czas trwania stosunku pracy ulega przekształceniu w umowę najmu na czas nieoznaczony.

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

- Celestynów ul. Wrzosowa nr 44 a
- Dyżin nr 40
- Ostrów nr 55

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

5. Stan techniczny mieszkaniowego zasobu gminy

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

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

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

Gospodarka Komunalna założyła książki obiektów dla dwóch budynków w Celestynowie przy ul. Dębowej nr 5 i w Glinie przy ul. Wilczej 10.

W 2009r. Gospodarka Komunalna musi wykonać inwentaryzację techniczną pozostałych budynków (rzuty, przekrój, elewacje, krótki opis konstrukcji budynku) i założyć Książki obiektu, orientacyjny planowany koszt ww dokumentacji wyniesie 50.000 zł.
Do końca 2009r dla wszystkich budynków komunalnych należy wykonać audyty energetyczne budynku, orientacyjny planowany koszt wykonania audytów wyniesie 30.000 zł.

Wykonanie inwentaryzacji budowlanej i złożenie książek obiektu jest warunkiem prawidłowej oceny stanu technicznego budynków i określenia zakresu oraz kosztów remontów i modernizacji budynków będących w zasobie gminy.

Kwotę 80.000 zł przeznaczoną na założenie książek obiektu i wykonanie audytu energetycznego należy zabezpieczyć w budżecie na 2009r. gdyż obowiązujące stawki czynszu są za niskie żeby sfinansować z nich wykonanie ww dokumentacji.

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. Narutowicza nr 31	przed 1945
3	Celestynów ul. Orzeszkowej nr 12	przed 1945
4	Celestynów ul. Św. Kazimierza nr 7	przed 1945
5	Celestynów ul. Wrzosowa nr 44a	1991
6	Dyzin nr 40	1966
7	Glina ul. Wilcza nr 10	2006
8	Ostrów nr 21	1971
9	Ostrów nr 55	1952
10	Stara Wieś ul. Fabryczna nr 31	1958
11	Stara Wieś ul. Parkowa nr 1	1966
12	Stara Wieś ul. Parkowa nr 2	1966
13	Stara Wieś ul. Kolejowa nr 3	1968
14	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					
2	Celestynów ul. Narutowicza nr 31						x
3	Celestynów ul. Orzeszkowej nr 12	x					
4	Celestynów ul. Św. Kazimierza nr 7						x
5	Celestynów ul. Wrzosowa nr 44a	x	x	x	x	x	
6	Dyzin nr 40	x	x	x	x		

<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>
7	Glina ul. Wilcza 10	x	x	x	x	x	
8	Ostrów nr 21	x	x	x	x		
9	Ostrów nr 55	x	x	x	x	x	
10	Stara Wieś ul. Parkowa nr 1	x	x	x	x		
11	Stara Wieś ul. Parkowa nr 2	x	x	x	x		
12	Stara Wieś ul. Kolejowa nr 3	x	x	x	x		
13	Stara Wieś ul. Kolejowa nr 4	x	x	x	x		
14	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

<i>Rok</i>	<i>Sprzedaż lokali</i>	<i>Przeniesienie do lokali zamiennych w związku ze sprzedażą budynku</i>	<i>Rozbiórka budynku (lokale)</i>	<i>Nowe lokale</i>	<i>Uwagi</i>
2009	6	0	0	1	Nowy budynek jednorodzinny dla rodziny 7 osobowej zajmującej mieszkanie o powierzchni 28m2
2010	10	0	0	0	
2011	0	0	0	0	
2012	2	0	13	18	1) nowy budynek przy ul. Kolejowej w Starej Wsi, 3 kondygnacje, 2) rozbiórka budynku przy ul. Św. Kazimierza 7 po oddaniu do użytkowania nowego budynku, 3) rozbiórka budynku przy ul. Narutowicza 31 po oddaniu do użytkowania nowego budynku
2013	1	5	0	18	1) nowy budynek przy ul. Kolejowej w Starej Wsi, 3 kondygnacje, 2) sprzedaż budynku w Celestynowie przy ul. Orzeszkowej po oddaniu do użytkowania nowego budynku 5 lokatorów
Razem	19	5	13	37	

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

- 1) zwiększenie zasobu mieszkaniowego o 37 lokali, proponowana lokalizacja nowych budynków Celestynów ul. Orzeszkowej 10 – budynek jednorodzinny, Stara Wieś ul. Parkingowa - 2 budynki trzy kondygnacyjne po 18 lokali każdy (w załączeniu mapa sytuacyjna przedstawiająca proponowaną lokalizację),
- 2) zmniejszenie zasobu mieszkaniowego o 19 lokali w wyniku sprzedaży lokali w budynkach położonych w:
 - a) Starej Wsi ul. Parkowa 1 – 2 lokale,
 - b) Starej Wsi ul. Parkowa 2 – 3 lokale,
 - c) Starej Wsi ul. Kolejowa 3 – 3 lokale,
 - d) Starej Wsi ul. Kolejowa 3 - 4 lokale,
 - e) Starej Wsi ul. Fabryczna 31 – 2 lokale,
 - f) Ostrów 21 – 1 lokal
 - g) Celestynów ul. Orzeszkowej 12 po wyprowadzeniu dotychczasowych najemców do nowych lokali – 5 lokali,
- 3) zmniejszenie zasobu mieszkaniowego o 13 lokali w wyniku rozbiórki budynku w Celestynowie

przy ul. Św Kazimierza 7 – 8 lokali i budynku w Celestynowie przy ul. Narutowicza 31 – 5 lokali.

Ogółem do 2013r planuje się zwiększenie zasobu mieszkaniowego gminy Celestynów o 19 lokali, co pozwoli po 2013 r przeniesienie do lokali zastępczych 7 lokatorów z przeznaczonego do remontu kapitałnego budynku w Celestynowie przy ul. Dębowej 5 oraz na przyznanie 11 lokali mieszkalnych osobom, które oczekują na przydział mieszkania z zasobu mieszkaniowego gminy Celestynów.

ROZDZIAŁ III

Analiza potrzeb oraz planów remontowych i modernizacji mieszkaniowego zasobu gminy Celestynów

1. Potrzeby mieszkaniowe gospodarstw domowych

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 tytułu prawny do dotychczasowego lokalu mieszkalnego, oraz dla osób, które posiadają prawomocny wyrok sądu orzekający o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego.

Gospodarka Komunalna w Celestynowie przyjmuje i rejestruje wnioski o przydział mieszkań komunalnych i mieszkań przeznaczonych do wynajmowania na czas trwania stosunku pracy.

Na dzień 30.06.2008r zarejestrowanych jest 14 wniosków o przydział lokali socjalnych i komunalnych oraz 4 wnioski o przydział mieszkań przeznaczonych do wynajmowania na czas trwania stosunku pracy.

Łącznie zarejestrowanych jest 18 wniosków o przydział mieszkań z zasobu mieszkaniowego gminy Celestynów. W tabeli nr 5 podano strukturę wniosków o przydział lokalu mieszkalnego z zasobu mieszkaniowego gminy.

Tabela nr 5

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

<i>Lp.</i>	<i>Zarejestrowane wnioski</i>	<i>Ilość rodzin</i>
1	Osób zamieszkałych w budynkach, które ze względu na stan techniczny winny być rozebrane, a najemcom przysługują lokale zamienne	0
2	Osób, wobec których orzeczono eksmisję z dotychczas zajmowanych lokali z jednoczesnym uprawnieniem do lokali socjalnych	0
3	Osób opuszczających domy dziecka	1
4	Osób dotkniętych przemocą w rodzinie	4
5	Osób spełniających kryteria określone w uchwale w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy	8
6	Repatriantów z terenu byłego ZSRR	1

<i>Lp.</i>	<i>Zarejestrowane wnioski</i>	<i>Ilość rodzin</i>
7	Nauczycieli i pracowników jednostek organizacyjnych gminy Celestynów	4

2. Analiza potrzeb w zakresie remontów i modernizacji zasobu mieszkaniowego gminy

Analizując stan techniczny budynków stanowiących mieszkaniowy zasób gminy należy stwierdzić, że jest on zdecydowanie niezadowolający, a w przypadku budynków położonych w Celestynowie przy ul. Św. Kazimierza 7, ul. Orzeszkowej 12 i ul. Narutowicza 31 wręcz bardzo zły.

Budynki położone w Celestynowie przy ul. Św. Kazimierza 7, ul. Narutowicza 31 i ul. Orzeszkowej 12 oraz w Ostrowiu nr 21 wymagają remontu kapitalnego, którego koszt znacznie przekroczyłby wartość tych budynków. Ponieważ budynki nie są objęte żadną formą ochrony konserwatorskiej planuje się:

- rozbiórkę do końca 2012 r. budynków położonych w Celestynowie przy ul. Św. Kazimierza 7 i ul. Narutowicza 31, bardzo zły stan techniczny, nie ma przesłanek do przeprowadzenia remontu kapitalnego z uwagi na bardzo duże koszty, które przewyższają wybudowanie nowych lokali mieszkalnych,
- sprzedaż budynku położonego w Celestynowie przy ul. Orzeszkowej 12 (po przeniesieniu lokatorów do lokali zamiennych) i w Ostrowiu nr 21, stan techniczny budynków kwalifikuje je do przeprowadzenia remontu kapitalnego przez ich nabywcę.

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.

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.

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

Przyjmuje się poniższy standard dla lokalu mieszkalnego w zasobie mieszkaniowym gminy Celestynów:

- powierzchnia pokoi przypadająca na członka gospodarstwa domowego 10 m² a w wypadku jednoosobowego gospodarstwa domowego 20 m²,
- wyposażenie w instalację wod-kan z łazienką lub wc w lokalu,
- kuchnia lub wnęka kuchenna wyposażona w tron kuchenny – zlew, kuchnia na paliwo stałe, gaz lub elektryczna,
- co etażowe lub centralne – piec co na paliwo stałe lub gaz,
- okna o współczynniku przenikania ciepła $U_k = 1,1 \text{ W/m}^2\text{xk}$
- drzwi zewnętrzne o współczynniku przenikania ciepła $U_k = 2,6 \text{ W/m}^2\text{xk}$
- ściany zewnętrzne o współczynniku przenikania ciepła $U_k = 0,30 \text{ W/m}^2\text{xk}$
- strop nad piwnicą nieogrzewaną o współczynniku przenikania ciepła $U_k = 0,6 \text{ W/m}^2\text{xk}$

Przyjmuje się poniższy standard dla lokalu zamiennego :

- powierzchnia pokoi przypadająca na członka gospodarstwa domowego 10 m² a w wypadku jednoosobowego gospodarstwa domowego 20 m²,
- wyposażenie w instalację wod-kan z wspólnym wc dostępnym z korytarza,
- kuchnia lub wnęka kuchenna wyposażona w tron kuchenny – zlew, kuchnia na paliwo stałe, gaz lub elektryczna,
- źródło ogrzewania – piec na paliwo stałe, gaz lub elektryczny,
- okna o współczynniku przenikania ciepła $U_k = 1,1 \text{ W/m}^2\text{xk}$
- drzwi zewnętrzne o współczynniku przenikania ciepła $U_k = 2,6 \text{ W/m}^2\text{xk}$
- ściany zewnętrzne o współczynniku przenikania ciepła $U_k = 0,30 \text{ W/m}^2\text{xk}$

- strop nad piwnicą nieogrzewaną o współczynniku przenikania ciepła $U_k = 0,6 \text{ W/m}^2\text{xk}$

Przyjmuje się poniższy standard dla lokalu socjalnego :

- powierzchnia pokoi przypadająca na członka gospodarstwa domowego 5 m², a w wypadku jednoosobowego gospodarstwa domowego 10 m²,
- wyposażenie w instalację wod-kan ze wspólnym wc dostępnym z korytarza, lub w instalację wodociągową i suchy ustęp na terenie działki,
- kuchnia lub wnęka kuchenna wyposażona w tron kuchenny – zlew, kuchnia na paliwo stałe, gaz lub elektryczna,
- źródło ogrzewania – piec na paliwo stałe, gaz lub elektryczny,
- okna o współczynniku przenikania ciepła $U_k = 1,1 \text{ W/m}^2\text{xk}$
- drzwi zewnętrzne o współczynniku przenikania ciepła $U_k = 2,6 \text{ W/m}^2\text{xk}$
- ściany zewnętrzne o współczynniku przenikania ciepła $U_k = 0,30 \text{ W/m}^2\text{xk}$
- strop nad piwnicą nieogrzewaną o współczynniku przenikania ciepła $U_k = 0,6 \text{ W/m}^2\text{xk}$

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

Wieloletnia polityka remontowa powinna gwarantować uzyskanie następujących efektów :

- zahamowanie pogarszania się stanu substancji mieszkaniowej,
- zahamowanie dekapitalizacji zasobu mieszkaniowego,
- widoczną poprawę stanu budynków,

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

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

1. wykonanie instalacji wod-kan we wszystkich budynkach
2. wyposażenie każdego budynku w wc, a w przypadku istnienia możliwości technicznych każdego lokalu w łazienkę,
3. wykonanie izolacji przeciw wilgociowych fundamentów,
4. ocieplenie budynków i wykonanie nowych elewacji.

Planowane w latach 2009 -2013 remonty i modernizację zasobu mieszkaniowego dotyczą wyłącznie budynków nie przewidzianych do sprzedaży ani rozbiórki, w tych budynkach będą realizowane wyłącznie naprawy bieżące i usuwanie powstałych awarii.

Zakres remontów i modernizacji planowanych do realizacji w latach 2009 – 2013 przedstawiono w tabeli nr 6.

Tabela nr 6

Remonty bieżące oraz kapitalne i modernizacje planowane do realizacji w latach 2009 -2013

<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"> • wykonanie dokumentacji, • remont dachu i orynnowania • remont kominów, • wymiana stropu nad parterem i schodów, • wykonanie nowych ścianek działowych (nowy podział lokali) • wykonanie instalacji : elektrycznej, wod-kan wewnętrznej, • wymiana okien i drzwi zewnętrznych, • ocieplenie budynku, • elewacja • wykonanie przyłącza gazowego i instalacji wewnętrznej, • wykonanie co etażowego na kocioł gazowy 	Proponuje się wykonanie nowego stropu i 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, wod-kan, wykonanie przyłącza gazowego i instalacji gazowej, wykonanie co etażowego w każdym lokalu. Planowane wykonanie dokumentacji oraz remontu kapitalnego po 2013 r.
2.	Celestynów ul. Narutowicza 31	Bieżące utrzymanie stanu istniejącego	Budynek przeznaczony do rozbiórki
3.	Celestynów ul. Orzeszkowej 12	Bieżące utrzymanie stanu istniejącego	Budynek przeznaczony do sprzedaży
4.	Celestynów ul. Św. Kazimierza 7	Bieżące utrzymanie stanu istniejącego	Budynek przeznaczony do rozbiórki
5.	Celestynów ul. Wrzosowa 44a	Remont i modernizacja obejmujące : <ul style="list-style-type: none"> • wymiana kotłowni co, • sukcesywna wymiana okien i drzwi balkonowych, • remont kominów i pokrycia dachowego, • remont instalacji elektrycznej 	
6.	Dyzin 40	Termo modernizacja obejmująca : <ul style="list-style-type: none"> • ocieplenie ścian zewnętrznych, • wykonanie nowej elewacji, • remont kominów, • remont dachu i wymiana orynnowania, • wymiana okien 	
7.	Glina ul. Wilcza 10	Bieżące utrzymanie stanu istniejącego	
8.	Ostrów 21	Bieżące utrzymanie stanu istniejącego	Budynek przeznaczony do sprzedaży
9.	Ostrów 55	Bieżące utrzymanie stanu istniejącego	Lokal w budynku szkoły
10.	Stara Wieś ul. Parkowa 1	Zakres remontów zależny jest od decyzji wspólnoty mieszkaniowej	Lokale w budynkach zarządzanych przez Wspólnotę mieszkaniową
11.	Stara Wieś ul. Parkowa 2	Zakres remontów zależny jest od decyzji wspólnoty mieszkaniowej	Lokale w budynkach zarządzanych przez Wspólnotę mieszkaniową
12.	Stara Wieś ul. Kolejowa 3	Zakres remontów zależny jest od decyzji wspólnoty mieszkaniowej	Lokale w budynkach zarządzanych przez Wspólnotę mieszkaniową
13.	Stara Wieś ul. Kolejowa 4	Zakres remontów zależny jest od decyzji wspólnoty mieszkaniowej	Lokale w budynkach zarządzanych przez Wspólnotę mieszkaniową
14.	Stara Wieś ul. Fabryczna 31	Zakres remontów zależny jest od decyzji wspólnoty mieszkaniowej	Lokale w budynkach zarządzanych przez Wspólnotę mieszkaniową

ROZDZIAŁ IV

Planowana sprzedaż lokali w latach 2009 – 2013

W latach 2009-2013 planuje się sprzedaż 19 lokali mieszkalnych w niżej wymienionych budynkach :

- Stara Wieś ul. Parkowa 1 2 lokale,
- Stara Wieś ul. Parkowa 2 4 lokale,
- Stara Wieś ul. Kolejowa 3 4 lokale,
- Stara Wieś ul. Kolejowa 4 5 lokali,
- Stara Wieś ul. Fabryczna 31 2 lokale,
- Ostrów 21 1 lokal,
- Celestynów ul. Orzeszkowej 12 1 lokal.

Łącznie planowana do sprzedaży powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych wynosi 914,10 m². Sprzedaż lokali w poszczególnych latach przedstawiono w tabeli nr 7.

Tabela nr 7
Sprzedaż lokali w latach 2009 – 2013

<i>Rok</i>	<i>Wykaz lokali</i>	<i>Ilość lokali</i>	<i>Powierzchnia użytkowa lokali m²</i>
2009	Stara Wieś ul. Parkowa 1 i Parkowa 2,	6	233,00
2010	Stara Wieś Kolejowa 3 i Kolejowa 4 oraz Ostrów 21,	10	429,00
2012	Stara Wieś ul. Fabryczna 31	2	87,70
2013	Celestynów ul. Orzeszkowej 12	1	164,40
Razem		19	914,10

Szacunkowa wartość mieszkań przeznaczonych do sprzedaży (bez wartości udziału w gruncie) wg poziomu cen 2008r wynosi :

Stara Wieś 687,70 m² x 2.100 zł/m² = 1.444.170 zł
 Ostrów nr 21 62,00 m² x 1.000 zł/m² = 62.000 zł
 Celestynów ul. Orzeszkowej 12 164,40 m² x 1.500 zł/m² = 246.600 zł

Razem

1.752.170 zł

Szacunkowe wpływy do budżetu gminy Celestynów ze sprzedaży lokali mieszkalnych przy uwzględnieniu 90 % bonifikaty wyniosą około 1.752.170 x 10 % = **175.217 zł.**

Szacunkowe wpływy do budżetu gminy Celestynów ze sprzedaży udziału w gruncie wyniosą **789.000 zł**, w tym :

Stara Wieś 4200 m² x 120 zł/m² = 504.000 zł
 Celestynów ul. Orzeszkowej 1200 m² x 200 zł/m² = 240.000 zł
 Dyżin 21 500 m² x 90 zł/m² = 45.000 zł

Łącznie szacunkowe wpływy do budżetu z tytułu sprzedaży lokali mieszkalnych z zasobu mieszkaniowego gminy w latach 2009-2013 wyniosą **964.217 zł.**

Część dochodów budżetu z tytułu sprzedaży lokali mieszkalnych z zasobu mieszkaniowego gminy powinna zostać przeznaczona na sfinansowanie wykonania dokumentacji :

1) założenie ksiąg budynków mieszkalnych

50.000 zł *

2) wykonanie audytu energetycznego budynków mieszkalnych 30.000 zł *

3) wykonanie dokumentacji dwóch nowych budynków w Starej Wsi 180.000 zł

4) wykonanie dokumentacji budynku w Celestynowie ul. Dębowa 40.000 zł

Razem

300.000 zł

* obowiązek ustawowy

Pozostała część dochodów budżetu z tytułu sprzedaży lokali mieszkalnych z zasobu mieszkaniowego gminy – ca **664.000 zł** powinna zostać przeznaczona na częściowe sfinansowanie budowy nowych lokali mieszkalnych.

ROZDZIAŁ V

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

W latach 2009-2013 planuje się wykonanie remontu kapitalnego z termomodernizacją następujących budynków z zasobu mieszkaniowego gminy Celestynów :

1. Dyzin nr 40, termomodernizacja i remont dachu, zakres robót obejmuje :
 - ocieplenie ścian zewnętrznych,
 - wykonanie nowej elewacji,
 - remont kominów,
 - remont dachu i wymiana orynnowania,
 - wymiana okien.
2. Celestynów ul. Wrzosowa 44a modernizacja kotłowni co i remont, zakres robót obejmuje :
 - wymiana kotłowni co,
 - sukcesywna wymiana okien i drzwi balkonowych,
 - remont kominów i pokrycia dachowego,
 - remont instalacji elektrycznej.

W latach 2009-2013 planuje się budowę dwóch nowych komunalnych budynków mieszkalnych wielorodzinnych w Starej Wsi przy ul. Kolejowej po 18 lokali mieszkalnych każdy po 3 kondygnacje naziemne i 1 kondygnacja podziemna o powierzchni użytkowej ca 1100 m² i powierzchni użytkowej mieszkań ca 730 m² oraz budowę budynku socjalnego w Celestynowie, dla rodziny wielodzietnej, o powierzchni użytkowej ca 60 m².

Przy uwzględnieniu standardów przyjętych dla budynków komunalnych, koszt wybudowania 1 m² powierzchni użytkowej w budynku komunalnym wielorodzinnym wynosi ca 2000 zł w cenach 2008r. Orientacyjne koszty robót budowlano-montażowych i podłączenia do infrastruktury dla planowanych budynków komunalnych wyniosą :

- 1) Stara Wieś ul. Kolejowa 5
2.200.000 zł
- 2) Stara Wieś ul. Kolejowa 6
2.200.000 zł

Łączny koszt robót budowlano-montażowych i podłączenia do infrastruktury planowanych inwestycji wyniesie ca **4.400.000 zł**, z czego część kosztów w wysokości ca **664.000 zł** zostanie pokryta z dochodów ze sprzedaży lokali mieszkalnych z mieszkaniowego zasobu Gminy.

Pozostałe koszty budowy budynków komunalnych ca. **3.736.000 zł** mogą być sfinansowane w jeden z poniższych wariantów :

- 747.200 zł - 20% dofinansowanie na budowę lokali socjalnych, 934.000 zł - 25% budżet gminy, 2.054.800 zł - 55 % kredyt hipoteczny,
- 934.000 zł - 25% budżet gminy, 2.802.000 zł - 75% kredyt hipoteczny,
- udział partnera prywatnego.

Rozpoczęcie realizacji budynków w Starej Wsi planuje się w drugim półroczu 2010r, a zakończenie pierwszego w 2012r i drugiego w 2013 r.

Przy uwzględnieniu standardów przyjętych dla budynków socjalnych, koszt wybudowania 1 m² powierzchni użytkowej budynku socjalnego wynosi 1400 zł w cenach 2008r. Orientacyjny koszt robót budowlano-montażowych i podłączenia infrastruktury dla planowanego budynku socjalnego wyniesie **84.000 zł**. Gmina może uzyskać dofinansowanie na budowę ww

budynku socjalnego w wysokości 20% (planowana zmiana przepisów do 30%). Realizacja budynku socjalnego z uwagi na tragiczną sytuację mieszkaniową rodziny, która w nim ma zamieszkać (7 osób zajmuje lokal o powierzchni 28,35m2), planowana jest na 2009 rok.

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 2009-2013

<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>
2009r					
1	Celestynów ul. Dębowa nr 5	266,31	0,00	0,00	
2	Celestynów ul. Orzeszkowej nr 12	164,40	0,00	0,00	
3	Celestynów ul. Narutowicza nr 31	190,90	0,00	0,00	
4	Celestynów ul. Św. Kazimierza nr 7	248,00	0,00	0,00	
5	Celestynów ul. Wrzosowa nr 44 a	597,50	16 000,00	0,00	Wymiana okien, remont dachu i kominów
6	Dyzin nr 40	61,00	10 000,00	0,00	Remont dachu
7	Glina ul. Wilcza 10	149,50	0,00	0,00	
8	Ostrów nr 55	80,36	0,00	0,00	
9	Ostrów nr 21	62,00	0,00	0,00	
10	Stara Wieś ul. Parkowa nr 1	0,00	3 000,00	0,00	Fundusz remontowy. Sprzedaż do końca roku
11	Stara Wieś ul. Parkowa nr 2	0,00	10 000,00	0,00	Fundusz remontowy. Sprzedaż do końca roku
12	Stara Wieś ul. Kolejowa nr 3	158,00	7 000,00	0,00	Fundusz remontowy
13	Stara Wieś ul. Kolejowa nr 4	209,00	9 300,00	0,00	Fundusz remontowy
14	Stara Wieś ul. Fabryczna nr 31	87,70	0,00	0,00	
15	Projekt i budowa domu mieszkalnego socjalnego jednorodzinnego	60,00	0,00	90 000,00	budżet Gminy 72.000zł dofinansowanie 18.000zł
16	Założenie książek obiektów i inwentaryzacja budynków		50 000,00	0,00	
17	Audyt energetyczny budynków		30 000,00	0,00	
	Razem 2009r	2274,67	135 300,00	90 000,00	
2010r					
1	Celestynów ul. Dębowa nr 5	266,31	0,00	0,00	
2	Celestynów ul. Orzeszkowej nr 12	164,40	0,00	0,00	
3	Celestynów ul. Narutowicza nr 31	190,90	0,00	0,00	
4	Celestynów ul. Św. Kazimierza nr 7	248,00	0,00	0,00	
5	Celestynów ul. Wrzosowa nr 44 a	597,50	38 000,00	0,00	Wymiana okien i wymiana pieca co
6	Dyzin nr 40	61,00	20 000,00	0,00	Wykonanie nowej elewacji i orynnowania i wymiana okien
7	Glina ul. Wilcza 10	149,50	0,00	0,00	
8	Ostrów nr 55	80,36	0,00	0,00	
9	Ostrów nr 21	0	0,00	0,00	Sprzedaż do końca roku
10	Stara Wieś ul. Kolejowa nr 3	0	3 900,00	0,00	Sprzedaż do końca roku
11	Stara Wieś ul. Kolejowa nr 4	0	5 500,00	0,00	Sprzedaż do końca roku

<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>
12	Stara Wieś ul. Fabryczna nr 31	87,70	0,00	0,00	
13	Projekt 2 budynków w Starej Wsi ul. Kolejowa 5 i 6, ca 1500 m2pum	0,00	0,00	150 000,00	Projekt budowlany, pozwolenie na budowę
14	Budowa budynku w Starej Wsi ul. Kolejowa 5 ca 980 m2pu	0,00	0,00	1 000 000,00	Stan surowy otwarty
	Razem 2010	1845,67	67 400,00	1 150 000,00	
2011r					
1	Celestynów ul. Dębowa nr 5	266,31	0,00	21 000,00	Budowa komórek lokatorskich
2	Celestynów ul. Narutowicza nr 31	190,90	0,00	0,00	
3	Celestynów ul. Orzeszkowej nr 12	164,40	0,00	0,00	
4	Celestynów ul. Św. Kazimierza nr 7	248,00	0,00	0,00	
5	Celestynów ul. Wrzosowa nr 44 a	597,50	8 000,00	0,00	Wymiana okien
6	Dyzin nr 40	61,00	0,00	0,00	
7	Glina ul. Wilcza 10	149,50	0,00	0,00	
8	Ostrów nr 55	80,36	0,00	0,00	
9	Stara Wieś ul. Fabryczna nr 31	87,70	0,00	0,00	
10	Budowa budynku w Starej Wsi ul. Kolejowa 5 ca 980 m2pu	0,00	0,00	1 000 000,00	
11	Budowa budynku w Starej Wsi ul. Kolejowa 6 ca 980 m2pu	0,00	0,00	200 000,00	Stan "0"
	Razem 2011	1 845,67	8 000,00	1 221 000,00	
2012r					
1	Celestynów ul. Dębowa nr 5	266,31	0,00	0,00	
2	Celestynów ul. Narutowicza nr 31	190,90	0,00	0,00	
3	Celestynów ul. Orzeszkowej nr 12	164,40	0,00	0,00	
4	Celestynów ul. Wrzosowa nr 44 a	597,50	0,00	0,00	
5	Celestynów ul. Św. Kazimierza nr 7	0,00	0,00	0,00	Rozbiórka do końca roku
6	Dyzin nr 40	61,00	0,00	0,00	
7	Glina ul. Wilcza 10	149,50	0,00	0,00	
8	Ostrów nr 55	80,36	0,00	0,00	
9	Stara Wieś ul. Fabryczna nr 31	0,00	0,00	0,00	Sprzedaż do końca roku
10	Stara Wieś ul. Kolejowa 5	750,00	0,00	200 000,00	Zakończenie budowy
11	Budowa budynku w Starej Wsi ul. Kolejowa 6 ca 980 m2pu	0,00	0,00	900 000,00	
	Razem 2012	2 259,97	0,00	1 100 000,00	
2013r					
1	Celestynów ul. Dębowa nr 5	266,31	0,00	0,00	
2	Celestynów ul. Narutowicza nr 31	190,90	0,00	0,00	Rozbiórka do końca roku
3	Celestynów ul. Orzeszkowej nr 12	164,40	0,00	0,00	Sprzedaż do końca roku
4	Celestynów ul. Wrzosowa nr 44 a	597,50	60 000,00	0,00	Wymiana instalacji elektrycznej
5	Dyzin nr 40	61,00	0,00	0,00	
6	Glina ul. Wilcza 10	149,50	0,00	0,00	
7	Ostrów nr 55	80,36	0,00	0,00	
8	Stara Wieś ul. Kolejowa 5	750,00	0,00	0,00	

<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>
9	Stara Wieś ul. Kolejowa 6	750,00	0,00	1 100 000,00	Zakończenie budowy
	Razem 2013	3 009,97	60 000,00	1 100 000,00	
	OGÓLEM	x	270 700,00	4 571 000,00	

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

ROZDZIAŁ VI **Zasady polityki czynszowej**

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.

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.

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 .

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.

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 (Dz.U. Nr 71 poz. 7333 z późniejszymi zmianami).

Wysokość stawki bazowej czynszu najmu 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych ustala Wójt Gminy w drodze zarządzenia na podstawie postanowień niniejszego programu.

Stawka **bazowa czynszu za 1 m² 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.

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	-

<i>Lp.</i>	<i>Stan wyposażenia</i>	<i>Baza %</i>	<i>Zwiększenia %</i>	<i>Zmniejszenia %</i>
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,

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.

Stawka czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu socjalnego wynosi 50% stawki najniższego czynszu obowiązującego w mieszkaniowym zasobie gminy dla lokali położonych w budynkach nie przewidzianych do rozbiórki.

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.

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.

Zmiana stawek czynszu dokonywana jest raz w roku. Wynajmujący lokal może zmienić czynsz, wypowiadając na piśmie dotychczasową wysokość czynszu, nie później niż na miesiąc naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego.

ROZDZIAŁ VII

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

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.

Zarządzanie zasobem musi być zgodne z ustawą o gospodarce nieruchomościami, polega ono 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 zarządaniem 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 VIII

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2009 – 2013

Przyjmuje się zasadę samofinansowania się gospodarki mieszkaniowej w zakresie bieżącego utrzymania zasobu mieszkaniowego gminy, która powinna zostać osiągnięta do końca 2013r.

Koszty bieżącego utrzymania zasobu mieszkaniowego, w tym koszty bieżącej eksploatacji, koszty zarządu, koszty remontów powinny być pokrywane z opłat czynszowych za

lokale mieszkalne.

Koszty modernizacji oraz koszty remontów kapitalnych pokrywane będą ze środków budżetu gminy oraz kredytów i środków pomocowych pozyskanych z funduszy unijnych.

W latach 2009 – 2013 źródłem finansowania zasobu mieszkaniowego gminy będą środki pochodzące z czynszu najmu oraz środki wydzielone na ten cel z budżetu gminy Celestynów.

Z uwagi na szybko postępującą degradację mieszkaniowego zasobu gminy zachodzi pilna potrzeba przeznaczenia zwiększonych środków z budżetu gminy na remonty i modernizację budynku w Celestynowie przy ul. Dębowej 5 oraz na budowę nowych lokali mieszkalnych z przeznaczeniem w pierwszej kolejności na lokale zamienne dla lokatorów budynków w Celestynowie przy ul. Św.Kazimierza 7 i ul. Narutowicza 31 przeznaczonych do rozbiórki oraz lokatorów budynku w Celestynowie przy ul. Orzeszkowej 12 przeznaczonego do sprzedaży.

ROZDZIAŁ IX

Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy

Poprawa wykorzystania zasobu mieszkaniowego i racjonalizacja gospodarowaniem zasobem powinny polegać na :

1. realizacji zamian mieszkań w ramach zasobu mieszkaniowego, tak aby gospodarstwa domowe zajmowały lokale odpowiednie do wielkości rodziny oraz jej sytuacji materialnej,
2. przy wypowiedaniu umów za zadłużenia czynszowe należy proponować dłużnikom zamiany w ramach zasobu mieszkaniowego, na lokal mniejszy i tańszy w eksploatacji,
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.

Uzasadnienie
do Uchwały Nr 135/08
Rady Gminy Celestynów
z dnia 10 października 2008 roku

Niniejszym przedkładam projekt nowej uchwały w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Celestynów.

Konieczność przygotowania i uchwalenia nowego projektu programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy spowodowana została potrzebą :

- uaktualnienia wykazu lokali związanych ze stosunkiem pracy,
- ustalenia lokali przeznaczanych na lokale socjalne, po ich opuszczeniu przez obecnych najemców,
- uaktualnienia wykazu lokali wchodzących w mieszkaniowy zasób gminy,
- ujęcia w programie budowy budynków mieszkalnych wielorodzinnych w Starej Wsi i Celestynowie przeznaczonych na lokale socjalne oraz lokale zamienne dla lokatorów budynków przeznaczonych do rozbiórki,
- uaktualnienia wykazu obiektów przewidzianych do rozbiórki,
- rozszerzenia wykazu lokali przewidzianych do sprzedaży.

Proponowane zmiany ustaleń programu uchwalonego w 2004r powstały w wyniku analizy stanu obecnego zasobu mieszkaniowego i przyjęcia następujących założeń:

- sprzedaż najemcom lub w drodze przetargu lokali znajdujących się w budynkach jednorodzinnych – Ostrów 21, Celestynowie przy ul. Orzeszkowej 12 i w Starej Wsi,
- zaplanowanie w najbliższych latach remontu kapitalnego budynku w Celestynowie przy ul. Dębowej 5,
- rozbiórka dwóch budynków w Celestynowie przy ul. Św. Kazimierza 7 i ul. Narutowicza 31, których stan zagraża bezpieczeństwu i życiu lokatorów,
- dążenie do racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, poprzez zamiany mieszkań, sprzedaż lokali,
- zatrzymanie procesu degradacji i dekapitalizacji mieszkaniowego zasobu gminy.