

Rady Miejskiej w Kunowie  
z dnia 23.02.2012r.

w sprawie: w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Kunów na lata 2012 - 2016

Na podstawie art.18 ust 2 pkt 15, art 40 ust 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990r.o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz.U.z 2001r.Nr 142 poz.1591 z póź. zm.) w związku z art 21 ust 1 pkt 1 i ust 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity: Dz.U. z 2005 roku Nr 31, poz 266 ze zmianami z 2006 roku Nr 86, poz 602 nr 167, poz 1193) Rada Miejska w Kunowie uchwala co następuje:

#### § 1

Uchwala się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na lata 2012 - 2016 w brzmieniu określonym w załącznikach do niniejszej uchwały.

#### § 2

Traci moc uchwała Nr XVIII/142/02 Rady Miejskiej w Kunowie z dnia 29 kwietnia 2002 roku w sprawie uchwalenie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy w latach 2002 - 2006

#### § 3

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy w Kunowie.

#### § 4

Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Świętokrzyskiego.

#### § 5

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia.

Dz. Urz. Woj. Św. poz. 1366  
z 11.05.12r. ob. od 26.05.2012r.

PRZEWODNICZĄCY  
RADY MIEJSKIEJ  
w Kunowie  
  
Roman Wojcik

## WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY KUNÓW NA LATA 2012 – 2016

### Rozdział I Postanowienia ogólne

#### § 1

**Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem obejmuje w szczególności:**

1. Prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne.
2. Analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata.
3. Planowana sprzedaż lokali.
4. Zasady polityki czynszowej.
5. Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych latach.
6. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach.

### Rozdział II Pojęcia podstawowe

#### § 2

Ilekoć w załączniku jest mowa o:

**1/ ustawie** - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. Nr. 71 poz. 733 z późniejszymi zmianami),

**2/ mieszkaniowym zasobie gminy** - należy przez to rozumieć lokale mieszkalne stanowiące własność Gminy Kunów,

**3/ wynajmującym** - należy przez to rozumieć Gminę Kunów, reprezentowaną przez Samorządowy Zakład Budżetowy, występujący jako administrator,

**4/ lokalu zamiennym** - należy przez to rozumieć lokal znajdujący się w tej samej miejscowości, w której jest położony lokal dotychczasowy, wyposażony w co najmniej takie urządzenia techniczne, w jakie był wyposażony lokal używany dotychczas, o powierzchni pokoi takiej jak w lokalu dotychczas używanym; warunek ten uznaje się za spełniony, jeżeli na członka gospodarstwa domowego przypada 10 m<sup>2</sup> powierzchni łącznej pokoi, a w przypadku gospodarstwa jednoosobowego - 20 m<sup>2</sup> tej powierzchni,

**5/ lokalu socjalnym** - należy przez to rozumieć lokal nadający się do zamieszkania ze względu na wyposażenie i stan techniczny, którego 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>, przy czym lokal ten może być o obniżonym standardzie,

**6/ pomieszczeniu tymczasowym** - należy 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.

### **Rozdział III**

#### **Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach, z podziałem na lokale komunalne i socjalne.**

##### **§ 3**

Łączna powierzchnia lokali mieszkalnych wynosi 1850,87 m<sup>2</sup>, w tym:

1. komunalnych – 27 lokali o pow. 1403,94 m<sup>2</sup>, w tym:
  - Domy Nauczyciela – 8 lokali o pow. 364,60 m<sup>2</sup>
  - Domy dla powodźian – 11 lokali – 707,08 m<sup>2</sup>
  - Mieszkania w budynkach wielorodzinnych – 8 lokali – 332,26 m<sup>2</sup>
2. socjalnych – 11 lokali o pow 446,93 m<sup>2</sup>  
Szczegółowe zestawienie zawierają tabele nr 1 i nr 2, stanowiące załączniki do niniejszego Programu.

##### **§ 4**

Analizując zestawienie tabelaryczne należy zwrócić uwagę na brak innych rodzajów lokali, takich jak: lokale zamienne i pomieszczenia tymczasowe.

Stanowiłyby one bezpieczną rezerwę na wypadek zdarzeń losowych, katastrofy budowlanej czy konieczność eksmisji mieszkańca, który utracił prawa zamieszkania w dotychczas zajmowanym lokalu wskutek prawomocnej decyzji sądu.

Możliwość taka stwarza się po wyremontowaniu świetlicy w m. Kolonia Piaski jeszcze w 2012 roku. Po adaptacji można byłoby wydzielić 2 – 3 lokale w tym obiekcie.

### **Rozdział IV**

#### **Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali z podziałem na kolejne lata**

##### **§ 5**

Potrzeby remontowe budynków i lokali mieszkalnych wynikają z konieczności:

- 1/ utrzymania stanu technicznego budynku na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia w okresie jego użytkowania,
- 2/ ochrony zdrowia i życia ludzi w pomieszczeniach budynku,
- 3/ zapewnienia użytkowania budynku i znajdujących się w nim pomieszczeń oraz urządzeń związanych z budynkiem zgodnie z przeznaczeniem, a w szczególności zapewnienie warunków umożliwiających zaopatrzenie w wodę, gaz, energię ciepłą, energię elektryczną, odprowadzenie ścieków, usuwanie odpadów stałych oraz ochronę przeciwpożarową,
- 4/ utrzymania wymaganego stanu technicznego budynku i racjonalizacji wykorzystania energii elektrycznej, ciepłej i wody.

Wyposażenie mieszkań i potrzeby remontowe obejmuje tabela nr 3, stanowiąca załącznik do Programu.

Analizując zapisy tabeli nr 3 należy wyciągnąć następujące wnioski:

- jedynie domy dla powodźian wybudowane w latach 2001 – 2002 nie wymagają większych nakładów remontowych, należy jedynie na bieżąco przeprowadzać przewidziane prawem budowlanym konieczne przeglądy instalacji kominowych, elektrycznych, gazowych i wodno –

kanalizacyjnych.

- budynki położone w Nietulisku Dużym – budowane w latach 20-tych ubiegłego wieku wymagają generalnego remontu, z wymianą podłóg, stropów, otworów okiennych i drzwiowych oraz wymianą pokrycia dachowego ( za wyjątkiem nr 129A – zrealizowanego w ub. roku)
- drewniane budynki wolnostojące w m. Miłkowska Karczma poza budynkiem nr 20 – kwalifikują się do fizycznej rozbiórki. Ze względu na atrakcyjność działek mogłyby na nich powstać nowe obiekty, spełniające aktualne wymogi prawa budowlanego.
- Domy Nauczyciela budowane w latach 60-tych ub. wieku wymagają również generalnego remontu a przede wszystkim:
  - wymiany pokrycia dachowego (poza Miłkowską Karczmą – wyk. w 2010r.),
  - wykonanie elewacji zewnętrznej,
  - wymiana wszystkich otworów okiennych i drzwiowych,
  - wymiana instalacji elektrycznej, wodno – kanalizacyjnej, CO

Aby zrealizować wszystkie te zaległości należałoby rocznie przewidzieć w budżecie wydatek na poziomie 30 – 50 tys zł.

Wpływy z najmu lokali są realizowane w 60% - pozostałe 40% są nieregularne lub realizowane dopiero w drodze windykacji komorniczej. Przychody z tych lokali są tak znikome, że nie wystarczają na realizację bieżących napraw tych lokali oraz koniecznych przeglądów okresowych związanych z prowadzeniem ksiąg obiektu budowlanego.

## **Rozdział V**

### **Sprzedaż lokali**

#### **§ 6**

Sprzedaż lokali komunalnych może być realizowana jedynie po spełnieniu następujących warunków:

- działki na których położony jest lokal muszą mieć uregulowany stan prawny,
- zbycie może nastąpić wg aktualnej ceny określonej przez biegłego rzeczoznawcę,
- dotychczasowemu najemcy przysługuje prawo pierwokupu, a jeśli z niego nie skorzysta – przydział lokalu zamiennego.

#### **§ 7**

Harmonogram sprzedaży przedstawia się następująco:

1. Brak jest chętnych do zakupu lokali komunalnych położonych w budownictwie wielorodzinnym na os. Langiewicza,
2. Dwa lokale w Domu Nauczyciela w Kunowie - 2013 rok
3. Cztery lokale w Domu Nauczyciela w Nietulisku Dużym po dokonaniu geodezyjnego podziału działki – 2013/2014 rok
4. Dwa lokale w Domu Nauczyciela w Miłkowskiej Karczmie po dokonaniu wydzieleniu z działki szkolnej – 2015 rok
5. Dwa budynki po przekształceniu w komunalne położone w Miłkowskiej Karczmie – 2016 rok

## **Rozdział VI**

### **Zasady polityki czynszowej**

#### **§ 8**

1. Wysokość stawki podstawowej czynszu określa Burmistrz Miasta i Gminy w Kunowie.
2. Najemca oprócz czynszu jest zobowiązany do uiszczenia opłat związanych z eksploatacją mieszkania, opłat niezależnych od właściciela tj. opłata za dostawę do lokalu energii, gazu, wody oraz odbiór nieczystości stałych i płynnych w przypadkach, gdy korzystający z lokalu nie ma zawartej umowy bezpośrednio z dostawcą mediów lub usług.
3. Ustala się warunki podwyższające stawkę czynszu o których mowa w ust. 1 tabela nr.4
4. Przyjmuje się, że stawka podstawowa czynszu nie będzie podwyższona częściej niż 1 raz w roku.
5. Stawka czynszu za lokal socjalny nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.
6. Odszkodowanie za używanie lokalu bez tytułu prawnego będzie uiszczane, co miesiąc do dnia opróżnienia lokalu z zastrzeżeniem art 18 ust 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego w wysokości 3% wartości odtworzeniowej lokalu w skali roku. Odszkodowanie będzie aktualizowane w danym roku w oparciu o wskaźnik przeliczeniowy kosztu odtworzenia 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych dla województwa świętokrzyskiego ogłoszony w drodze Obwieszczenia Wojewody Świętokrzyskiego.

## **Rozdział VII**

### **Sposób zarządzania lokalami mieszkalnymi**

#### **§ 9**

1. Lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkalnego zasobu Gminy Kunów zarządza w jej imieniu Burmistrz Kunowa.
2. Przydział lokali następuje po weryfikacji wniosków dokonanej przez członków stałej Komisji Rady Miejskiej w Kunowie – Komisji Samorządowej. Komisja wydaje opinie w sprawie dotychczasowych warunków zamieszkania, osób składających wnioski i wnosi do Burmistrza o przydział lokalu.
3. Burmistrz Przydziela lokale komunalne w formie Zarządzenia.
4. Administratorem mieszkaniowego zasobu Gminy Kunów jest ZGKM w Kunowie, który prowadzi:
  - ewidencję lokali,
  - sporządza umowy najmu (w imieniu Gminy Kunów)
  - prowadzi pełną dokumentację związaną z najmem lokali,
  - obsługę finansową w zakresie poboru i windykacji należności z tytułu najmu,
  - dokonuje wszelkich prac remontowych na administrowanych obiektach w celach zapewnienia sprawnego działania urządzeń technicznych,
  - utrzymuje w należytym stanie porządku i czystości w budynkach i ich otoczeniu.

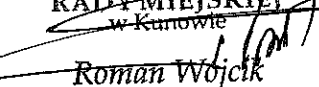
## Rozdział VIII

### Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej

1. Podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2012 – 2016 będą:
  - przychody z tytułu najmu lokali mieszkalnych
  - przychody z tytułu wynajmu lokali użytkowych
  - środki z budżetu gminy
2. Dodatkowymi źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej mogą być:
  - fundusz Unii Europejskiej
  - środki z budżetu państwa
  - kredyty na remonty i remonty termomodernizacyjne

Prognozowana wysokość wpływów z czynszów za najem lokali mieszkalnych przedstawia poniższe zestawienie:

	2012	2013	2014	2015	2016
<b>Średnie roczne wpływy z czynszów</b>	26800 zł	28200 zł	24500 zł	25500 zł	26600 zł

PRZEWODNICZĄCY  
RADY MIEJSKIEJ  
w Kanowie  
  
Roman Wojcik

**RADA MIEJSKA**  
w Kunowie

**Lokale komunalne**

**TABELA 1**

<i>L.p.</i>	<i>Adres</i>	<i>Nr. lokalu</i>	<i>Powierzchnia użytkowa m<sup>2</sup></i>
1.	Kunów ul. Langiewicza 1	10	45,87
		15	43,25
		19	44,93
		22	44,93
		23	36,12
		24	43,25
2.	Kunów ul. Langiewicza 3	14	36,45
3	Kunów ul. Langiewicza 2	15	37,46
<b>Razem</b>		<b>8</b>	<b>332,26</b>
4	Kunów ul. Grabowiecka 9A,9B,9C	9A/1	48,63
		9A/2	71,87
		9A/3	71,87
		9A/4	48,63
		9B/1	67,28
		9B/2	71,87
		9B/3	71,87
		9B/4	67,28
		9C/1	48,63
		9C/2	71,87
		9C/3	67,28
<b>Razem</b>		<b>11</b>	<b>707</b>
5	Kunów ul. Szkolna 3 (dom nauczyciela)	3	55,2
		4	42,00
	<b>Razem</b>	<b>2</b>	<b>97,2</b>
6	Karczma Miłkowska 64a (dom nauczyciela)	1	50,80
		2	37,80
<b>Razem</b>		<b>2</b>	<b>88,6</b>
7	Nietulisko Duże 129 (dom nauczyciela)	1	46,30
		2	46,30
		3	43,00
		4	43,20
<b>Razem</b>		<b>4</b>	<b>178,80</b>

PRZEWODNICZĄCY  
RADY MIEJSKIEJ  
w Kunowie  
  
Roman Wójcik

**Lokale socjalne**

<i>Lp.</i>	<i>Adres</i>	<i>Nr lokalu</i>	<i>Powierzchnia użytkowa m<sup>2</sup></i>
1	Nietulisko Duże 29	1	29
2	Nietulisko Duże 29	2	54
3	Nietulisko Duże 29	3	25
4	Nietulisko Duże 32	1	16,50
5	Nietulisko Duże 32	2	27
6	Nietulisko Duże 32	3	36
7	Nietulisko Duże 129A	1	68,42
8	Nietulisko Duże 129A	2	83,51
9	Karczma Miłkowska 8		39,50
10	Karczma Miłkowska 20		36
11	Karczma Miłkowska 69		32

PRZEWODNICZĄCY  
RADY MIEJSKIEJ  
w Kunowie

  
Roman Wójcik



**RADA MIEJSKA**  
w Kunowie

**Tabela 3**

<i>Lp.</i>	<i>Adres</i>	<i>Ilość mieszkań</i>	<i>Powierzchnia użytkowa m<sup>2</sup></i>	<i>Wyposażenie techniczne</i>	<i>Kwalifikacje do remontu</i>
1	Kunów ul. Langiewicza 1,2,3	6	332,26	Energia elektr., wodno – kanal., gaz	Obiekt administrowany przez Wspólnotę i Spółdzielnię Mieszkaniową w Kunowie
2	Nietulisko Duże 29	4	120	Energia, elektr, wodociąg, kanalizacja - projekt	Otwory do wymiany, dach do remontu
3	Nietulisko Duże 32	3	79,5	Energia, elektr, wodociąg, kanalizacja - projekt	Dach do remontu, otwory do wymiany
4	Nietulisko Duże 129A	2	151,93	Energia, elektr, wodociąg, kanalizacja - projekt	Dach wymieniony
5	Karczma Miłkowska 8	1	75,5	Energia elektryczna, wodociąg	Do rozbiórki
6	Karczma Miłkowska 20	1		Energia elektryczna, wodociąg	Dach do remontu
7	Karczma Miłkowska 69	1	32	Energia elektryczna, wodociąg	Do rozbiórki
8	Kunów ul. Szkolna 3 (dom nauczyciela)	2	97,2	Energia elektryczna. Wodno-kanalizacyjna, gaz, c.o.	Stolarka okienna do wymiany, dach do naprawy
9	Nietulisko Duże 129 (dom nauczyciela)	4	178,8	Energia elektryczna, wodociąg, szambo	Stolarka dla wymiany, dach do remontu
10	Karczma Miłkowska 64a (dom nauczyciela)	2	88,6	Energia elektryczna, wodociąg, szambo	Stolarka do wymiany, dach wymieniony

**PRZEWODNICZĄCY**  
**RADY MIEJSKIEJ**  
w Kunowie

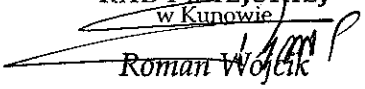
*Roman Wojcik*

**RADA MIEJSKA**  
w Kunowie

**Tabela 4**

<i>Lp.</i>	<i>Czynniki dodatkowe wpływające na poziom czynszu. Czynniki podwyższające poziom czynszu</i>	<i>Procent podwyżki w stosunku do bazowej</i>
1	Wyposażenie lokalu w instalację c.o.	10%
2	Wyposażenie lokalu w centralną ciepłą	10%
3	Wyposażenie lokalu w instalację wodno-kanal	10%
4	Wyposażenie lokalu w gaz przewodowy	10%
5	Wyposażenie lokalu w WC i łazienkę	5%

PRZEWODNICZĄCY  
RADY MIEJSKIEJ  
w Kunowie

  
Roman Wojcik