

**Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Grzegorzew na
lata 2019 - 2023**

Rozdział I

**Prognoza dotycząca wielkości i stanu technicznego mieszkaniowego zasobu gminy
Grzegorzew na lata 2019 – 2023**

1. Mieszkaniowy zasób Gminy Grzegorzew obejmuje mieszkalne stanowiące własność Gminy i przedstawia się następująco:

Lokale mieszkalne

L.p.	Miejscowość	Lokalizacja lokali mieszkaniowych	Ilość mieszkań	Pow. użytkowa łączna w m ²	Powierzchnia poszczególnych lokali mieszkalnych	Przeznaczenie w latach 2018- 2022
1.	Grzegorzew	Budynek Ośrodka Zdrowia- własność Gminy Grzegorzew	4	221,20	1) 48,60 2) 62,00 3) 62,00 4) 48,60	1) najem 2) najem 3) najem 4) najem

Lokale socjalne

Gmina nie posiada w zasobie mieszkaniowym lokali socjalnych.

2. Prognoza wielkości zasobu mieszkaniowego w latach 2019– 2023

W okresie 2019 – 2023 nie przewiduje się zmniejszania ani powiększania mieszkaniowego zasobu poprzez budowę nowych mieszkań.

3. Prognoza aktualnego stanu technicznego mieszkaniowego zasobu gminy.

Stan techniczny mieszkaniowego zasobu Gminy Grzegorzew nie jest zróżnicowany z uwagi na to, iż mieszkania znajdują się w tym samym budynku.

Lokale mieszkalne wyposażone są:

- kanalizację sanitarną - ścieki odprowadzane są do istniejącej kanalizacji gminnej,
- wodę, instalacje wodne są w dobrym stanie technicznym,

- energię elektryczną - instalacja elektryczna jest w dobrym stanie technicznym zarówno przyłącza napowietrzne jak i instalacja wewnętrzna,
- centralne ogrzewanie,
- łazienkę.

Zmiany stanu technicznego lokali dotyczyć będą bieżących napraw, konserwacji i koniecznych remontów, mających na celu utrzymanie zasobu mieszkaniowego w stanie nie pogorszonym.

Rozdział II

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego lokali na lata 2019 – 2023

1. Stan techniczny lokali należących do mieszkaniowego zasobu gminy ocenić należy jako dobry.
2. W latach 2019-2023 będą przeprowadzane prace niezbędne do utrzymania właściwego stanu technicznego lokali mieszkalnych tj. wykonywanie bieżących napraw i usuwanie awarii.

Rok	Koszty bieżących napraw, konserwacji i bieżących remontów
2019	3 000 zł
2020	3 000 zł
2021	3 000 zł
2022	3 000 zł
2023	3 000 zł

Rozdział III

Planowa sprzedaż lokali w latach 2019 – 2023

W latach 2019-2023 nie planuje się sprzedaży lokali będących w mieszkaniowym zasobie Gminy, co jest podyktowane małym zasobem mieszkaniowym Gminy.

Rozdział IV

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżenia czynszu.

1. Stawkę czynszu najmu za 1m² powierzchni użytkowej lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy ustala Wójt Gminy Grzegorzew.
2. Stawka czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych wchodzących w skład zasobu jest ustalona z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających ich wartość użytkową a w szczególności:

- położenie lokali w budynku,
 - wyposażenie lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stan.
3. Ustala się, że stawkę bazową czynszu można podwyższyć nie częściej niż raz w roku.
 4. Najemca oprócz czynszu jest zobowiązany do uiszczania opłat za świadczenia związane z eksploatacją mieszkania, w tym opłaty za energię elektryczną, wodę oraz za odbiór nieczystości płynnych.
Korzystający z lokalu zawiera odrębne umowy z dostawcami w/w mediów.
 5. Czynniki obniżające stawki czynszu:
 - a) za brak łazienki w mieszkaniu 10%
 - b) za brak centralnego ogrzewania 10%
 - c) za brak instalacji wodno – kanalizacyjnej w mieszkaniu 10 %
 - d) za stan techniczny budynku znacznie poniżej standardu 5 %.
 6. Nie ustala się czynników podwyższających stawkę czynszu w zasobie lokalowym gminy.
 7. Najemca, który na własny koszt podwyższył standard mieszkania, nie zwiększa się z tego tytułu stawki czynszu.
 8. W czasie trwania stosunku najmu wynajmujący może podwyższyć stawkę czynszu, jeśli dokonała w lokalu ulepszeń mających wpływ na wysokość czynszu.

Rozdział V

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy Grzegorzew oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy na lata 2019 - 2023.

1. Lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy zarządza Wójt Gminy Grzegorzew.
2. Gospodarowanie mieszkaniowym zasobem polega w szczególności na:
 - prowadzenie ewidencji nieruchomości,
 - wykonanie przeglądów technicznych budynku,
 - wykonywaniu czynności związanych z naliczaniem należności i windykacją tych należności,
 - utrzymanie należytego stanu technicznego lokali i budynku, w tym wykonywanie bieżących napraw i usuwanie usterek.
3. W okresie objętym niniejszym programem nie przewiduje się zmiany sposobu zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy.

Rozdział VI

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2019-2023.

1. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej Gminy w kolejnych latach będą:
 - dochody z czynszów,
 - środki finansowe pochodzące z budżetu Gminy.

Rozdział VII

Wysokość wydatków w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, a także wydatki inwestycyjne.

Na planowane wydatki związane z bieżącymi remontami oraz modernizacją lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy w kolejnych latach planuje się w następujący sposób:

Rok	Koszty bieżącej eksploatacji	Koszty bieżących napraw, konserwacji i bieżących remontów
2019	12 300 zł	3 000 zł
2020	12 600 zł	3 000 zł
2021	12 900 zł	3 000 zł
2022	13 200 zł	3 000 zł
2023	13 500 zł	3 000 zł

Rozdział VIII

Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

Należy podjąć działania zmierzające do dokonywania niezbędnych remontów i modernizacji, co w konsekwencji pozwoli na utrzymanie stanu mieszkaniowego zasobu gminy w dobrym stanie technicznym.

Przewodniczący Rady Gminy
/-/ Tadeusz Sosnowski