

Załącznik

do Uchwały nr XXVII/127/2005
Rady Gminy w Grzegorzewie
z dnia 30 marca 2005 r.

**PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY
GRZEGORZEW NA LATA 2005-2009**

Rozdział I

**Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego, mieszkaniowego zasobu gminy
Grzegorzew na lata 2005-2009**

1. Aktualna wielkość mieszkaniowego zasobu gminy przedstawiają poniższe tabele :

LOKALE MIESZKALNE

Lp.	Miejscowość	Nazwa Budyńku	Ilość mieszkań	Pow. użytkowa w m²
1	2	3	4	5
1	Grzegorzew	Budynek Ośrodka Zdrowia – własność Gminy Grzegorzew	4	221,20

LOKALE SOCJALNE

Lp.	Miejscowość	Nazwa Budynku	Ilość mieszkań	Pow. użytkowa w
1	2	3	4	5
1	Grzegorzew	Budynek Ośrodka Zdrowia – własność Gminy Grzegorzew		

2. Prognoza wielkości zasobu mieszkaniowego w latach 2005-2009

W okresie 2005-2009 nie przewiduje się pozyskiwania nowych mieszkań a jedynie utrzymanie istniejących w należyтым stanie technicznym.

3. Ocena i prognoza aktualnego stanu technicznego mieszkaniowego zasobu gminy

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

Mieszkania wyposażone są w:

- kanalizację sanitarną , ścieki odprowadzane są do istniejącej kanalizacji gminnej
- wodę , instalacje wodne są w dobrym stanie technicznym
- energię elektryczną , instalacja elektryczna jest w zadawalającym stanie technicznym zarówno przyłączy napowietrznych jak i instalacji wewnętrznej
- centralne ogrzewanie , mieszkania mają zabezpieczone ogrzewanie z istniejącej miałowej kotłowni ogrzewającej cały budynek , instalacja centralnego ogrzewania wymaga remontu

Celem Gminy Grzegorzew jest nie dopuszczenie do pogorszenia się stanu technicznego mieszkań. Dążyć należy do podnoszenia standardu lokali oraz estetyki budynku jako całości. Po analizie stanu technicznego budynku ,w którym znajdują się mieszkania należące do mieszkaniowego zasobu gminy stwierdzono, że należałoby w przyszłości przeprowadzić w istniejącym zasobie mieszkaniowym gminy remonty bieżące, a nawet kapitalne.

Rozdział II

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego lokali na lata 2005-2009

1. Stan techniczny lokali należących do mieszkaniowego zasobu gminy ocenić należy jako ogólnie dobry aczkolwiek wymagający remontu. Planuje się w latach 2005-2009 wykonanie remontu lokali wg poniższego planu remontów z podziałem na kolejne lata.

Plan remontów na lata 2005-2009 jest następujący :

l.p.	Adres	Zakres prac	Rok	Koszt realizacji zadania
1.	Grzegorzew, ul.Kolska 7	Wymiana stolarki okiennej	2007	25.000,00
2.	Grzegorzew ul.Kolska 7	Ocieplenie budynku i elewacja	2008	55.000,00
3.	Grzegorzew ul.Kolska 7	Wymiana instalacji c.o.	2009	30.000,00

Rozdział III

Planowa sprzedaż lokali w latach 2005-2009

Rada Gminy w Grzegorzewie nie przewiduje sprzedaży lokali będących w mieszkaniowym zasobie gminy.

Rozdział IV

Polityka czynszowa

1. Ustala się następujące rodzaje czynszów:

- za lokale mieszkalne ,
- za lokale socjalne

2. Czynsz obejmuje koszty konserwacji , utrzymania technicznego budynku oraz centralnego ogrzewania.
3. Najemca oprócz czynszu zobowiązany jest do uiszczenia opłat niezależnych od właściciela związanych z eksploatacją lokalu tj. dostawą energii , wody, gazu oraz odbioru nieczystości płynnych.
4. W czasie trwania stosunku najmu wynajmujący może podwyższyć dotychczasową stawkę czynszu , jeśli dokonał w lokalu ulepszeń mających wpływ na wysokość czynszu.
5. W przypadku ulepszenia przez najemcę czynsz pozostaje na dotychczasowym poziomie.
6. W przypadku uszczuplenia wyposażenia technicznego z przyczyn leżących po stronie wynajmującego czynsz obniża się zgodnie z zasadami określonymi w punkcie 4.
7. Przed zmianą umowy zmieniającej wysokość czynszu należy sporządzić protokół stwierdzający fakt powstania czynników , o których mowa w punkcie 4.
8. Podstawę do ustalenia miesięcznej stawki czynszu najmu za 1m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego lub lokalu socjalnego stanowi tzw. stawka bazowa czynszu.
9. Stawka czynszu za lokal socjalny nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w mieszkaniowym zasobie Gminy Grzegorzew.
10. Stawki czynszu miesięcznego za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego ustala Wójt Gminy w drodze zarządzenia .
11. Podwyżka czynszu za używanie lokalu nie może być dokonywana częściej niż co 6 miesięcy i nie może przekraczać 3% wartości odtworzeniowej natomiast w przypadku przekroczenia 3% wartości odtworzeniowej podwyżka nie może być wyższa w skali roku niż 10% dotychczasowego czynszu.
12. Wartość odtworzeniową lokalu stanowi iloczyn jego powierzchni użytkowej i wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1m² powierzchni użytkowej

budynku mieszkalnego.

13. Przez powierzchnie użytkową lokalu rozumie się powierzchnie wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu , a w szczególności pokoi , kuchni, spiżarni, przedpokoi , holi , korytarzy , łazienek oraz innych pomieszczeń służących mieszkalnym potrzebom lokatora , bez względu na ich przeznaczenie i sposób użytkowania.
14. Za powierzchnię użytkową lokalu nie używa się powierzchni balkonów, tarasów , logi, antresol ,szaf i schowków w ścianach ,pralni ,suszarni , strychów i komórek przeznaczonych do przechowywania opału.
15. Podstawę do ustalenia miesięcznej stawki czynszu najmu za 1m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego lub lokalu socjalnego stanowi tzw. Stawka bazowa czynszu.
16. Czynsz najmu płatny jest z góry do dnia 10 każdego miesiąca na rachunek wydierżawiającego , konto rachunku zostanie wskazane w umowie z najemcą.
17. Wynajmujący lokal może podwyższyć czynsz, wypowiadając dotychczasową wysokość czynszu na miesiąc naprzód , na koniec miesiąca kalendarzowego.

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 2005-2009

1. Mieszkaniowym zasobem gminy zarządza Wójt Gminy Grzegorzew.
2. Z uwagi na niewielką ilość lokali stanowiących mieszkaniowy zasób gminy nie przewiduje się zmian w zakresie zarządzania tym zasobem w najbliższych latach.

Rozdział VI

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2005-2009

1. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej Gminy w kolejnych latach będą:
 - wpływy z czynszów za lokale mieszkalne
 - środki z budżetu gminy.

Rozdział VII

Wysokość wydatków kolejnych latach, z podziałem na koszty 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 przewiduje się około 13 tys. zł rocznie w okresie obowiązywania programu.

Rozdział VIII

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

Przedstawione w pkt I-VII zamierzenia mają na celu wykorzystanie i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Grzegorzew uwzględniając aktualne i przewidywane możliwości organizacyjne i finansowe gminy, bez podejmowania innych działań.

Przewodniczący Rady Gminy

/-/ Stanisław Pyka