

## WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY MASŁÓW NA LATA 2010 - 2014

Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Masłów został opracowany stosownie do postanowień art. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie Gminy i o zmianie kodeksu cywilnego ( Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 z póź. zm.)

### Rozdział I

#### Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne.

1. Zgodnie z art. 4 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie Gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. Nr 31, poz. 266 z 2005r z póź. zm.) - do zadań własnych Gminy należy tworzenie warunków do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych wspólnoty mieszkańców.

Gmina ma więc obowiązek zabezpieczyć lokale dla:

- o rodzin wykwaterowanych z budynków zagrożonych i przeznaczonych do rozbiórki ze względu na ich stan techniczny lub pozbawionych mieszkań wskutek klęsk żywiołowych,
- o rodzin przekwaterowanych z budynków komunalnych przeznaczonych do remontu lub modernizacji,
- o rodzin wykwaterowanych z budynków przeznaczonych do rozbiórki w związku z inwestycjami komunalnymi i budownictwem mieszkaniowym,
- o rodzin wykwaterowanych na podstawie orzeczeń sądowych,
- o rodzin o niskich dochodach.

2. W skład zasobu mieszkaniowego Gminy Masłów zwanej dalej „Gminą” zarządzanego przez Wójta Gminy Masłów wchodzi:

Ilość budynków	Liczba lokali	Powierzchnia użytkowa w m <sup>2</sup>
<b>3</b>	<b>6</b>	<b>302,10</b>

3. Ocena stanu technicznego i wyposażenia budynków:

Budynki zarządzane przez Gminę Masłów to obiekty o zróżnicowanym wieku, konstrukcji i standardzie - ze ścianami murowanymi oraz drewnianymi, stropami, klatkami schodowymi i dachami drewnianymi; większość budynków mieszkalnych, ze względu na wiek i konstrukcję, jest w znacznym stopniu wyeksploatowana i wymaga remontów w różnym zakresie, głównie ze względu na:

- a. pęknięcie elementów spowodowane nierównomiernym osiadaniem fundamentów,

- b. brak izolacji poziomych i pionowych, wentylacji oraz nieszczelność pokryć dachowych, powodujących zawilgocenie ścian, stropów i podłóg oraz prowadzących do zagrzybienia mieszkań, osłabienia konstrukcji stropów i ścian, przemarzanie przegród budowlanych i zawilgocenia pomieszczeń.

W najgorszym stanie technicznym jest lokal w budynku położonym przy ul. Świętokrzyskiej w Woli Kopcowej, który docelowo przeznaczyć należy do wyburzenia.

4. Podstawowym zadaniem Gminy będzie utrzymanie właściwego stanu technicznego budynków. Ze względu na ograniczone środki finansowe podejmowane działania będą miały na celu utrzymanie zasobu Gminy w stanie nie pogorszonym.
5. Polityka mieszkaniowa w Gminie winna zmierzać w kierunku prywatyzacji lokali mieszkalnych.
5. W chwili obecnej gmina nie posiada lokali socjalnych. Lokale socjalne przewiduje się zorganizować w formie „kontenerów mieszkalnych”.
6. Gmina nie przewiduje budowy nowych mieszkań w najbliższym czasie.

## **Rozdział II**

### **Plan remontów**

1. Ocena stanu technicznego zasobu jest i będzie dokonywana w oparciu o okresowe przeglądy obiektów.
2. Planuje się remonty mieszkaniowego zasobu Gminy w następujący sposób:

Plan remontów przedstawia się następująco:

<b>Rodzaj remontów</b>	<b>2010r.</b>	<b>2011r.</b>	<b>2012r.</b>	<b>2013r.</b>	<b>2014r.</b>
Roboty elewacyjne	10 %	10 %	10 %	10 %	10 %
Remonty pieców i kominów	5 %	5 %	5 %	5 %	5 %
Pokrycia dachowe	10 %	10 %	10 %	10 %	10 %
Wymiana stolarki okiennej i drzwiowej	10 %	10 %	10 %	10 %	10 %
Roboty awaryjne i nieprzewidziane	10 %	10 %	10 %	10 %	10 %

Tabela określa dopuszczalny procentowy udział poszczególnych rodzajów remontów w stosunku do ogólnej kwoty przeznaczonej w danym roku na pokrycie potrzeb remontowych.

3. Wpływy z czynszów przeznaczone będą na pokrycie kosztów remontów, eksploatacji i zarządu.

## **Rozdział III**

### **Źródła finansowania**

1. W latach 2010-2014 finansowanie gospodarki mieszkaniowej odbywać się będzie z następujących źródeł:
  - 1) wpływy z czynszów za lokale mieszkalne,
  - 2) wpływy z najmu lokali użytkowych stanowiących własność Gminy,
  - 3) wpływy za dzierżawę gruntów komunalnych.
  - 4) dotacje z budżetu Gminy.

## **Rozdział IV**

### **Zasady polityki czynszowej**

1. Czynsz za lokale mieszkalne opłacają najemcy lokali stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy.
2. Wysokość stawki czynszu za lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy z wyjątkiem opłat niezależnych ustala w drodze zarządzenia Wójt Gminy Masłów, nie częściej niż raz w roku.
3. Ustalony przez Wójta Gminy Masłów czynsz składać się będzie ze stawki podstawowej i czynników obniżających wartość użytkową lokalu mieszkalnego
4. Od 2001 r. pomimo wzrostu kosztów utrzymania budynków mieszkalnych i lokali nie dokonano zmiany stawki czynszu która obecnie wynosi 2,10 zł/ m<sup>2</sup>. Obecny stan nie odpowiada realiom rynkowym. Zakłada się, że w kolejnych latach kalendarzowych winno nastąpić podwyższenie czynszu najmu lokali.

Polityka czynszowa Gminy powinna zmierzać do takiego kształtowania stawek czynszu w latach 2010 - 2014, które zapewniłyby samowystarczalność finansową gospodarki mieszkaniowej. Należy dążyć do takiego stanu, aby wyeliminować dopłaty z budżetu Gminy do utrzymania zasobu mieszkaniowego. Wpływy z czynszów stopniowo powinny pokrywać nie tylko koszty bieżącego utrzymania budynków, ale zapewnić również pozyskanie środków na remonty.

5. Stawki bazowe czynszu, z wyjątkiem opłat niezależnych od właściciela, za lokal ustalone zostaną w oparciu o wskaźnik wartości odtworzeniowej budynku w danym roku:
  - 2010 rok – 1,5% wartości odtworzeniowej 1 m<sup>2</sup> p. u. budynku
  - 2011 rok - 2% wartości odtworzeniowej 1 m<sup>2</sup> p. u. budynku
  - 2012 rok - 2,5 % wartości odtworzeniowej 1 m<sup>2</sup> p. u. budynku
  - 2013 rok - 3 % wartości odtworzeniowej 1 m<sup>2</sup> p. u. budynku
  - 2014 rok – 3,5 % wartości odtworzeniowej 1 m<sup>2</sup> p. u. budynku
6. Wskaźnik przeliczeniowy kosztu odtworzenia 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego ogłasza Wojewoda Świętokrzyski w Dzienniku Województwa Świętokrzyskiego w drodze obwieszczenia.
7. Czynsz najmu opłacany jest z góry do 10-go dnia każdego miesiąca.
8. Wynajmujący lokal może podwyższać czynsz wypowiedając dotychczasową stawkę czynszu z zachowaniem 3 miesięcznego okresu wypowiedzenia.
9. Ustala się czynniki obniżające wartość czynszu;

- lokal mieszkalny bez instalacji wodociągowej - obniżka o 10%
- lokal mieszkalny bez instalacji kanalizacyjnej - obniżka o 10%
- lokal bez instalacji co- obniżka o 10%

Stawka czynszu za lokale socjalne nie może być wyższa niż 50 % najniższej stawki w zasobie mieszkaniowym ustalonej na podstawie niniejszych zasad.

1. Podwyższenie czynszu za używanie lokalu nie może być dokonywane częściej, niż co 12 miesięcy.

## **Rozdział V**

### **Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy**

Lokale i budynki z zasobu mieszkaniowego Gminy będą zarządzane jak dotychczas przez Wójta Gminy Masłów zgodnie z przepisami ustawy o samorządzie gminnym i ustawy wymienionej na wstępie.

## **Rozdział VIII**

### **Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy**

Jako priorytetowe określa się następujące działania:

1. stopniowa racjonalizacja i urealnienie opłat czynszu za lokale mieszkalne,
2. racjonalne gospodarowanie środkami z budżetu Gminy przeznaczonymi na utrzymanie gminnego zasobu mieszkaniowego,
3. poprawa stanu technicznego budynków,
4. kształtowanie odpowiedniej polityki zagospodarowania przestrzennego w zakresie przeznaczania terenów pod budownictwo mieszkaniowe.

Przewodnicząca Rady Gminy Masłów  
/-/ Genowefa Jaros