

Załącznik
do Uchwały Nr XXIX/136/09
Rady Gminy Szreńsk
z dnia 15 września 2009 roku

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem
Gminy Szreńsk na lata 2009– 2015

Rozdział I

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

§1

Mieszkaniowy zasób Gminy na dzień 31.12.2008r. wynosi 14 lokali mieszkalnych zlokalizowanych w 5 budynkach: w tym 9 lokali mieszkalnych oraz 5 lokali socjalnych o łącznej powierzchni użytkowej 546,09 m².

1. Lokale mieszkalne:

- 1) lokal o powierzchni 54,80m² położony w Ługach (budynek po byłej szkole);
- 2) 3 lokale o łącznej powierzchni 147,00m² położone w Liberadzu (w budynku po byłej GRN);
- 3) 3 lokale o łącznej powierzchni 156,48m² w tym jeden lokal niezasiedlony położone w Szreńsku ul. Biezuńska (w budynku w którym znajduje się Ośrodek Zdrowia);
- 4) 2 lokale mieszkalne o łącznej powierzchni 103,75m² położone w Mostowie (budynek po byłej szkole)

2. Lokale socjalne:

- 1) 3 lokale o łącznej powierzchni 47,96m² w tym jeden lokal niezasiedlony położone w Szreńsku ul. Żuromińska (budynek po byłym ZBW)
- 2) 2 lokale łącznej powierzchni 36,10m² w tym jeden lokal niezasiedlony położone w Mostowie (budynek po byłej szkole)

Rozdział II

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji.

§2

Budynki zarządzane przez Gminę to obiekty o zróżnicowanym wieku, konstrukcji i standardzie. Budynki, ze względu na wiek i konstrukcje są w znacznym stopniu wyeksploatowane i wymagają remontów. Obecnie remontowany jest budynek, w którym na parterze mieści się Niepubliczny Zakład Opieki Zdrowotnej, a na I piętrze znajdują się 3 lokale mieszkalne.

Budynek w Liberadzu wymaga remontu, w tym najważniejsza jest wymiana pokrycia dachowego, wymiana stolarki okiennej i drzwiowej.
W latach 2009 – 2015 planuje się adaptację na cele mieszkalne pozostałej części powierzchni budynku po byłej szkole w Mostowie. Planowana liczba lokali mieszkalnych –3.
Planuje się również adaptację budynku po byłej szkole w Bielawach.
Planowana liczba lokali: 1 mieszkalny i dwa lokale socjalne.

Rozdział III

Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych w latach 2009-2015

§3

W latach 2009- 2015 przewiduje się sprzedaż lokalu niezasiedlonego położonego w Szreńsku ul. Żuromińska (budynek po byłym ZBW).

Rozdział IV

Zasady polityki czynszowej

§4

1. Polityka czynszowa Gminy powinna zmierzać do takiego kształtowania stawek czynszu w latach 2009 – 2015, które powinny pokrywać koszty bieżącego utrzymania budynków oraz zapewnić pozyskiwanie środków na remonty.
2. Najemcy lokali mieszkalnych opłacają czynsz najmu, ustalony według stawki podstawowej za 1 m² powierzchni użytkowej lokali, z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających wartość użytkową lokalu, a w szczególności wyposażenie budynku i lokalu oraz ogólny stan techniczny budynku.
3. Stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu ustala Wójt Gminy Szreńsk w drodze zarządzenia na podstawie ustawy o z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego(Dz. U. Nr 71, poz. 733 z późn.zm.) oraz niniejszej uchwały.
4. Podwyżki czynszu nie mogą następować częściej niż co 12 miesięcy.
5. Wypowiedzenia wysokości czynszu, albo innych opłat dokonuje się na koniec miesiąca kalendarzowego, z zachowaniem 3 – miesięcznego okresu wypowiedzenia.
6. Wypowiedzenie wysokości czynszu, albo innych opłat za użytkowanie lokalu następuje w formie pisemnej.
7. Ustala się czynniki podwyższające wartość bazową stawki czynszu:
 - 1) o 10% w przypadku wyposażenia mieszkania w centralne ogrzewanie,
 - 2) o 10% w przypadku wyposażenia mieszkania w łazienkę,
 - 3) o 10% w przypadku położenia mieszkania w miejscowości Szreńsk

- 1) koszty eksploatacji obejmują:
 - a) usługi kominiarskie,
 - b) ubezpieczenia budynków,

2) Prognozę planowanych wydatków oraz wpływów z tytułu czynszu za lokale mieszkalne oraz użytkowe w latach 2009–2015 przedstawia poniższe zestawienie:

Tabela Nr 1 Planowane wydatki na gospodarkę mieszkaniową w latach 2009 – 2015

Lp.	Planowane wydatki w zł.	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
1	Koszty bieżącej konserwacji	700	800	800	800	800	900	900
2	Koszty remontów i modernizacji	55 000	55 000	55 000	20 000	20 000	20 000	20 000
	OGÓLEM	55 700	55 800	55 800	20 800	20 800	20 900	20 900

Tabela Nr 2. Planowana wysokość wpływów za lokale mieszkalne w latach 2009 – 2015

Lp.	Planowane przychody w zł.	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
1	Wpływy roczne z czynszów – lokale mieszkal.	10 000	13 000	14 000	14 000	15 000	15 000	15 000
2	Wpływy roczne z czynszów – lokale użytkowe	20 000	20 000	20 000	20 000	20 000	20 000	20 000
	OGÓLEM	30 000	33 000	34 000	34 000	35 000	35 000	35 000

3. Koszty utrzymania mieszkaniowego zasobu gminy powinny być bilansowane wpływami z czynszów za lokale mieszkalne i użytkowe. Ustalanie niskich stawek czynszu za lokale mieszkalne skutkuje niemożliwością pokrywania kosztów związanych z utrzymaniem budynków.

Niedobór środków na ten cel musi być finansowany z innych źródeł.

Potrzeby technicznego utrzymania budynków na poziomie zapewniającym prawidłowe ich funkcjonowanie i zabezpieczającym przed pogarszaniem stanu technicznego, wymagają zwiększonych nakładów finansowych.

Na zadania remontowo- modernizacyjne przewiduje się zaangażowanie następujących funduszy: budżet gminy, fundusze celowe, środki unijne, pozyskane kredyty.

Rozdział VII

Działania mające na celu poprawę wykorzystania zasobu mieszkaniowego gminy.

8. Ustala się czynniki obniżające wartość bazową stawki czynszu:
 - 1) o 10% w przypadku braku wody w mieszkaniu,
 - 2) o 10% w przypadku braku łazienki w mieszkaniu,
 - 3) o 10% w przypadku braku centralnego ogrzewania w mieszkaniu,
 - 4) o 5% ze względu na zły stan techniczny budynku (uszkodzenia pokrycia dachowego, pęknięcia ścian)
9. Podwyższenie lub obniżenie stawki bazowej czynszu następuje poprzez zsumowanie wszystkich występujących w lokalu czynników podwyższających lub obniżających.
10. Stawka podstawowa czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu socjalnego stanowi 50% najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.
11. Obowiązuje wysokość wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych ogłoszonego w drodze obwieszczenia przez Wojewodę Mazowieckiego w okresie co 6 miesięcy.
12. Najemcy lokali opłacają czynsz miesięczny z góry do 10 każdego miesiąca, w wyjątkiem przypadków, gdy strony pisemnie ustaliły zmianę terminu.

Rozdział V

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład zasobu gminy.

§5

1. Mieszkaniowym zasobem gminy zarządza Wójt Gminy Szreńsk w oparciu o przepisy oraz uchwały Rady Gminy.
Umowy najmu z osobami /najemcami/ zawiera Wójt.
2. Zarządzanie o którym mowa w ust. 1, opiera się na następujących zasadach:
 - a) utrzymanie zasobu w należyтым stanie technicznym i zaspakajaniu potrzeb remontowych
 - b) zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych poprzez racjonalizację wykorzystania zasobu mieszkaniowego.
 - c) prowadzenie dokumentacji związanej z najmem lokali (umowy najmu, zmiany naliczania wysokości czynszu najmu i innych opłat związanych z najmem)

Rozdział VI

Źródła finansowania oraz wysokość wydatków związanych z utrzymaniem mieszkaniowych zasobów Gminy Szreńsk na lata 2009-2015

§ 6

1. Podstawowym źródłem finansowania zasobów mieszkaniowych są wpływy z tytułu czynszów za lokale mieszkalne i użytkowe oraz środki z budżetu Gminy.
2. Na koszty utrzymania mieszkaniowego zasobu Gminy składają się koszty bieżącej eksploatacji oraz koszty remontów bieżących i kapitalnych:

1. W latach 2009- 2015 Gmina Szreńsk planuje:

- 1) adaptację na cele mieszkalne pozostałych pomieszczeń w budynku po byłej szkole w Mostowie i utworzenie 3 lokali mieszkalnych;
- 2) adaptację na cele mieszkalne części budynku po byłej szkole w Bielawach i utworzenie 1 lokalu mieszkalnego i 2 lokali socjalnych;


PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY
Marek Marchewka