

PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY W LATACH 2003 – 2007.

I. Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy.

1. Aktualny stan zasobów mieszkaniowych Gminy Przyrów.

Lp.	Miejscowość	Ilość budynków	Ilość mieszkań w tym:			Pow. użytk. w tym			Rok budowy
			ogółem	st. wł. gm.	os. fiz.	ogółem	st. wł. gm.	os.fiz.	
mieszkania komunalne									
1.	Przyrów ul. Zarębska 32A	1	8	6	2	510,0	408,0	102,0	1984
	Przyrów ul. Zarębska 32B	1	8	5	3	510,0	346,0	164,0	1984
	Przyrów ul. Zarębska 32C	1	8	3	5	510,0	185,0	325,0	1984
2.	Przyrów ul. Świerczewskiego - Ośrodek Zdrowia	1	2	2	-	89,30	89,30	-	
	- Apteka ul. Zielona	1	1	1	-	54,70	54,70	-	
	- Agronomówka	1	2	2	-	97,20	97,20	-	
3.	Zalesice – Szkoła	-	2	2	-	140,0	140,0	-	
mieszkania socjalne									
1.	Przyrów ul. Częstochowska	2	5	współ własność					

2. Stan techniczny zasobu mieszkaniowego gminy.

Ogólny stan techniczny wszystkich budynków jest średni. Budynki wielorodzinne w Przyrowie przy ul. Zarębskiej budowane były w latach 80-tych, wybudowane zostały z wielkiej płyty w połączeniu z metodą tradycyjną, są nie ocieplone, ze stropodachami. Budynek przy ul. Zielonej budowany w latach 70-tych, metoda tradycyjną, ze stropodachem, brak ocieplenia. Lokale mieszkalne znajdujące się w budynkach Szkół Podstawowych realizowane łącznie ze szkołami w technologii tradycyjnej. Na przełomie ostatnich 10 lat prowadzone były roboty budowlane związane z remontem stropodachów, malowanie klatek schodowych, częściowa wymiana stolarki okiennej i inne drobne roboty remontowe /m.in. wymiana grzejników i instalacji elektrycznej w niektórych lokalach mieszkalnych/.

II. Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji.

1. Remont budynków w Przyrowie ul. Zarębska - 2004-2007 rok - połączony z udziałem mieszkańców - współwłaścicieli poszczególnych lokali, a zarządzanych przez Gminny Zakład Komunalny,
2. Remont budynku w Przyrowie ul. Zielona - 2003 rok - przeznaczony do sprzedaży najemcom,
3. Remont mieszkań w budynku Szkoły - 2005 rok - malowanie klatek schodowych,
4. Remont budynku - mieszkań przy Ośrodku Zdrowia i Apteka - remont dachu,
5. Remont mieszkań Przyrów ul. Częstochowska 5

III. Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych komunalnych Przyrów ul. Zarębska i ul. Zielona.

1. rok 2003 - sprzedaż 3 lokali – ul. Zarębska – 1, ul. Zielona. - 2,
2. rok 2004 - sprzedaż 2 lokali – ul. Zarębska,
3. rok 2005 - sprzedaż 2 lokali – ul. Zarębska,
4. rok 2006 - sprzedaż 2 lokali – ul. Zarębska,
5. rok 2007 - sprzedaż 2 lokali – ul. Zarębska

IV. Zasady polityki czynszowej.

1. Wójt Gminy ustala stawkę bazową czynszu za 1m² powierzchni użytkowej lokali raz w roku w I kwartale każdego roku z tym, że w roku 2003 w II kwartale.
2. Jednorazowa podwyżka czynszu nie może przekroczyć 50% w danym roku średniorocznego wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w minionym roku w stosunku do roku poprzedzającego rok miniony, ogłoszony przez Prezesa GUS z uwagi na fakt, iż obecna wysokość czynszu w gminie /0,90zł/ nie przekracza 1% wartości odtworzeniowej lokalu ogłoszonej przez Wojewodę Śląskiego.
3. Wysokość czynszu w poszczególnych lokalach mieszkalnych uzależniona jest od czynników wykazanych w pkt. VIII 1 i 2.
4. Oprócz czynszu za lokal mieszkalny najemca opłaca inne opłaty niezależne od właściciela, o ile korzystający z lokalu nie ma zawartej umowy bezpośrednio z dostawcą mediów lub wykonawcą usług.

Dotyczy to:

- a) zużycia wody i ścieków wg norm zużycia wody lub wg wskazań wodomierza.

Obliczanie i rozliczanie ryczałtowe dokonywane na podstawie ustawy z dnia 7 czerwca 2001 roku o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzeniu ścieków /Dz.U. Nr 72, poz.747 z 2001r/ oraz rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 14 stycznia 2002 roku w sprawie określenia przeciętnych norm zużycia wody /Dz.U.Nr 8, poz.70 z 2002r/,

- b) zużycie energii elektrycznej w częściach wspólnych budynku w przeliczeniu 1m² powierzchni użytkowej lokalu, wg zużycia wykazywanego przez liczniki energii elektrycznej,
- c) wywóz śmieci - od osoby.

V. Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane ewentualne zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy.

Obecnie zarząd budynków prowadzi Gminny Zakład Komunalny w Przyrowie ul. Częstochowska 7 i Gmina. W najbliższych latach nie przewiduje się zmiany sposobu zarządzania, chyba, że zostaną wykupione lokale mieszkalne i wówczas powstanie Wspólnota Mieszkaniowa, która będzie sprawowała zarząd.

VI. Wydatki na gospodarkę mieszkaniową.

Do chwili obecnej koszt remontów pokrywany był z wpływów czynszowych oraz partycypacji Gminy w tych kosztach dotyczących budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy. Należy nadmienić, iż wpływy z czynszów nie są wysokie, dlatego też wszelkie remonty były znacznie ograniczone. Wiele osób korzysta z dodatków mieszkaniowych, których wypłata stanowi zadanie własne gminy przy niewielkim procencie zwrotu. Dodatek mieszkaniowy przysługuje najemcom, których dochód miesięczny nie przekracza 175% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 125% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym. Gmina otrzymuje częściowe dofinansowanie w/w dodatków na podstawie kwartalnych wniosków składanych Wojewodzie Śląskiemu. Wysokość dotacji kształtuje się w granicach 39% wypłacanych kwot.

Plan remontów przedstawia się następująco:

- rok 2004 - remont dachu na budynku przy ul.Zarębskiej 32A,
- rok 2005 - remont dachu na budynku przy ul.Zarębskiej 32B, remont dachu na budynku Ośrodka Zdrowia,
- rok 2006 - remont dachu na budynku przy ul.Zarębskiej 32C.
- rok 2007 - remont - docieplenie ścian szczytowych budynków – ul.Zarębska.

VII. Inne czynniki mające wpływ na poprawę wykorzystania i racjonalnej gospodarki mieszkaniowym zasobem gminy.

Wprowadzić możliwość zamiany mieszkań osób, które mają problemy z terminowym opłacaniem czynszu i innych należnych opłat, z większych na mniejsze. Zaległości wówczas przejmuje osoba zamieniająca się.

VIII. Czynniki wpływające na wysokość czynszu:

1. Stawka bazowa 100% dla lokalu mieszkalnego posiadającego wyposażenie: trzon kuchenny, instalację wod.kan., wc, łazienkę, instalację centralnego ogrzewania zbiorowego /bez instalacji gazowej przewodowej/.
2. Czynniki podwyższające lub obniżające stawkę bazową czynszu:
 - a) położenie lokalu w budynku
 - mieszkanie narożne i ostatnia kondygnacja budynku: -10%,
 - b) wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje:
 - z tytułu braku instalacji centralnego ogrzewania zbiorowego: -10%,
 - z tytułu braku instalacji wod.kan.: -10%,
 - z tytułu braku WC i łazienki: -10%.