

**PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM
ZASOBEM GMINY W LATACH 2008 – 2012.**

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

1. Aktualny stan zasobów mieszkaniowych Gminy Przyrów.

Lp.	Miejscowość	Ilość budynków w	Ilość mieszkań			Pow. użytk. W tym:			Rok budowy
		Ogółem	Ogółem	Własność gminy	Własność osób fizyczn.	Ogółem	Stan. własność i gminy	Stan. własność i osób fiz.	
I - mieszkania komunalne									
1.	Przyrów ul. Zarębska 32A	1	8	5	3	510,00	336,00	174,00	1984
2.	Przyrów ul. Zarębska 32B	1	8	5	3	510,00	346,00	164,00	1984
3.	Przyrów ul. Zarębska 32C	1	8	3	5	510,00	185,00	325,00	1984
Razem		3	24	13	11	1530	867,00	663,00	
II – mieszkania na czas trwania stosunku pracy									
1.	Przyrów ul. Św. Mikołaja 47 - Ośrodek Zdrowia	1	2	2	-	89,30	89,30	-	Brak danych
2.	Przyrów ul. Św. Mikołaja 45 - Apteka	1	1	1	-	54,70	54,70	-	Brak danych
3.	Zalesice ul. Nadrzeczna 8 Szkoła Podstawowa	-	2	2	-	140,00	140,00	-	Brak danych
Razem		2	5	5	-	284,00	284,00	-	
III – mieszkania socjalne									
1.	Przyrów ul. Częstochowska 5	2	4	współwłasność		168,00	168 - współwłasność		Brak danych

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 ze stropodachami, zostały docieplone trzy szczyty tj. budynek 32A, 32B i 32C. Lokale mieszkalne znajdujące się w budynku Szkoły Podstawowej w Zalesicach realizowane łącznie ze szkołą w technologii tradycyjnej.

II. Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji.

Z uwagi na długi okres użytkowania budynków mieszkalnych należących do zasobu mieszkaniowego gminy, koniecznym jest coroczne prowadzenie remontów bieżących i

remontów kapitałnych. Potrzeby w tym zakresie przedstawiono w poniższej tabeli..

<i>lp.</i>	<i>Rodzaj robót remontowych</i>	<i>Budynek Przyrów ul. Zarębska 32A</i>	<i>Budynek Przyrów ul. Zarębska 32B</i>	<i>Budynek Przyrów ul. Zarębska 32C</i>	<i>Mieszkanie w Ośr. Zdr. ul.Sw.Mikołaja 47</i>	<i>Mieszkanie Apteczni ul.Św.Mikołaja 45</i>
ROK 2008						
1.	Remont dachu – wymiana kontr. dachu wraz z pokryciem				25.000,00	
2.	Wymiana drzwi wejściowych do klatki schodowej	600,00	600,00			
ROK 2009						
1.	Malowanie klatek schodowych					
2.	Docieplenie ścian szczytowych	5.000,00	5.000,00	5.000,00		
3.	Remont dachu	30.000,00				
ROK 2010						
1.	Remont dachu		30.000,00			
ROK 2011						
1.	Remont dachu			30.000,00		
ROK 2012						
1.	Malowanie klatek schodowych	2.000,00	2.000,00	2.000,00	2.000,00	

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

Lokale mieszkalne przeznaczone do wynajmu na czas trwania stosunku pracy oraz mieszkania socjalne nie są przewidziane do sprzedaży. W dalszym ciągu będą spełniały swoje przeznaczenie tj. do wynajmu dla osób zatrudnianych w szkołach lub Ośrodku Zdrowia. Mieszkania w blokach w Przyrowie przy ul. Zarębskiej 32A, 32B i 32C są mieszkaniami komunalnymi. Obecnie z 24 mieszkań – 11 mieszkań to mieszkania wykupione przez dotychczasowych najemców bądź też nabywcy od poprzednich właścicieli. Pozostałe 13 mieszkań są w dyspozycji gminy.

IV. Zasady polityki czynszowej.

1. Wójt Gminy ustala stawkę bazową czynszu albo innych opłat za używanie lokalu za 1m² powierzchni użytkowej lokali raz w roku w I kwartale każdego roku z tym, że w roku 2008 w II kwartale.

2. Jednorazowa podwyżka czynszu albo innych opłat za używanie lokalu nie może przekroczyć 3% wartości odtworzeniowej lokalu. Podwyżka czynszu albo innych opłat w kolejnych latach liczona będzie w wysokości nieprzekraczającej w danym roku kalendarzowym średniorocznego wskaźnika wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w poprzednim roku kalendarzowym ogłoszonym przez Prezesa GUS.

3. Dla lokali stanowiących własność osób fizycznych ustala się opłatę eksploatacyjną związaną z bieżącym utrzymaniem tych lokali liczoną na 1m² powierzchni użytkowej wg kosztów poniesionych w roku poprzednim.

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 Gmina Przyrów. W najbliższych latach przewiduje się zmianę sposobu zarządzania, z uwagi na stan własności lokali mieszkalnych i utworzenie Wspólnoty Mieszkaniowej, która będzie sprawowała zarząd.

VI. Wydatki na gospodarkę mieszkaniową.

Do chwili obecnej koszt remontów pokrywany był z wpływów czynszowych oraz udział 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.

Z dodatku mieszkaniowego średnio w roku korzystają dwie rodziny, dodatek ten przysługuje najemcom, których dochód miesięczny nie przekracza 175% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 125% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym. Gmina obecnie nie otrzymuje dofinansowania do dodatków mieszkaniowych, są to wydatki z budżetu Gminy.

Plan remontów wg potrzeb określonych w pkt.II na lata 2008-2012 przedstawia się następująco w zł.

Lp.	Rok 2008	Rok 2009	Rok 2010	Rok 2011	Rok 2012
1.	26.200,00	46.500,00	30.000,00	30.000,00	8.000,00

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 zaopatrzenia /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%.