

Załącznik Nr 1
do Uchwały Nr 11/15/2011
Rady Gminy Szreńsk
z dnia 16 lutego 2011 r.

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem
Gminy Szreńsk na lata 2011– 2016

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 31.12.2010r. wynosi 13 lokali mieszkalnych zlokalizowanych w 5 budynkach: w tym 9 lokali mieszkalnych oraz 4 lokale socjalne o łącznej powierzchni użytkowej 521,55 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) 2 lokale o łącznej powierzchni 23,42m² położone w Szreńsku ul. Żuromińska (budynek po byłym ZBW)
- 2) 2 lokale łącznej powierzchni 36,10m² 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 różnym stopniu wyeksploatowane i w różnym stopniu wymagające remontów.

W ostatnich latach wyremontowany został budynek znajdujący się na ul. Biezuńskiej w Szreńsku, 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 2011 – 2016 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 2 lokale socjalne.

Rozdział III

Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych w latach 2011-2016

§3

W latach 2011- 2016 przewiduje się sprzedaż budynku mieszkalnego położonego w Liberadzu, w którym znajdują się 3 lokale mieszkalne i 1 lokal wolny.

Rozdział IV

Zasady polityki czynszowej

§4

1. Polityka czynszowa Gminy powinna zmierzać do takiego kształtowania stawek czynszu w latach 2011 – 2016, 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 Szeńsk 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 urządzenia kanalizacyjne
 - 3) o 10% w przypadku dobrego stanu budynku
 - 4) o 10% ze względu na położenie mieszkania w miejscowości Szeńsk

8. Ustala się czynniki obniżające wartość bazową stawki czynszu:
- 1) o 10% w przypadku braku wyposażenia mieszkania w centralne ogrzewanie
 - 2) o 10% w przypadku braku wyposażenia mieszkania w urządzenia kanalizacyjne
 - 3) o 10 % w przypadku braku wody w mieszkaniu
 - 4) o 10% w przypadku złego stanu budynku
 - 5) o 10% ze względu na położenie mieszkania poza miejscowością Szreńsk
 - 6) o 5 % w przypadku położenia mieszkania na poddaszu budynku
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 2011-2016

§ 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) koszty eksploatacji obejmują:
 - a) usługi kominiarskie,
 - b) przeglądy instalacji elektrycznej i piorunochronnej,
 - c) okresowe kontrole kotłów,
 - d) ubezpieczenia budynków,
- 2) Prognozę planowanych wydatków oraz wpływów z tytułu czynszu za lokale mieszkalne oraz użytkowe w latach 2011– 2016 przedstawia poniższe zestawienie:

Tabela Nr 1 Planowane wydatki na gospodarkę mieszkaniową w latach 2011 – 2016

Lp.	Planowane wydatki w zł.	2011	2012	2013	2014	2015	2016
1	Koszty bieżącej konserwacji	1 000	1 100	1000	200	5 300	200
2	Koszty remontów i modernizacji	40 000	55 000	55 000	40 000	40 000	20 000
	OGÓŁEM	41 000	56 100	56 000	40 200	45 300	20 200

Tabela Nr 2. Planowana wysokość wpływów za lokale mieszkalne w latach 2011 – 2016

Lp.	Planowane przychody w zł.	2011	2012	2013	2014	2015	2016
1	Wpływy roczne z czynszów – lokale mieszkal.	7 500	5 300	5 300	8 500	10 800	10 900
2	Wpływy roczne z czynszów – lokale użytkowe	23 100	23 100	23 100	23 100	23 100	23 100
	OGÓŁEM	20 600	28 400	28 400	31 600	33 900	34 000

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.

§7

1. W latach 2011- 2016 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

Szymon Stefański