

Załącznik
do uchwały Nr XXII/143/2009
Rady Gminy w Bliżynie
z dnia 6 lutego 2009 r.

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Bliżyn na lata 2009 – 2014

Rozdział I

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy na lata 2009 – 2014.

§ 1.

1. W skład mieszkaniowego zasobu Gminy Bliżyn wchodzi lokale mieszkalne stanowiące własność Gminy.
2. Z gminnego zasobu mieszkaniowego wyodrębniono jeden lokal socjalny.
3. Informacje o zasobie mieszkaniowym, stanie technicznym budynków, położeniu lokali mieszkalnych w budynkach zawiera poniższe zestawienie.

Rozdział II

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikających ze stanu technicznego budynków i lokali mieszkalnych z podziałem na kolejne lata.

§ 2.

1. Lokale tworzące mieszkaniowy zasób Gminy mieszczą się w budynkach które były wybudowane kilkadziesiąt lat temu które z mocy prawa stały się własnością Gminy.
2. Ocena stanu technicznego zasobu dokonywana jest w oparciu o okresowe przeglądy dotyczące sprawdzenia stanu technicznego sprawności obiektów zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 lipca 1994r – Prawo budowlane (Dz. U. z 2003r Nr 207, poz. 2016 z późn. zm.). Ocena dokonywana jest przez zarządcę nieruchomości w przypadku budynków Sołtyków 1, Sołtyków 2, Sołtyków 3, dyrektora SPZOZ w przypadku lokalu w budynku SPZOZ, dyrektora Szkoły Podstawowej Mroczków w stosunku do lokalu mieszczącego się w budynku Szkoły Podstawowej w Mroczkowie, dyrektora Szkoły Podstawowej Odrowążek w stosunku do lokali mieszczących się w budynku Szkoły Podstawowej w Odrowążku, Wójta Gminy Bliżyn w stosunku do lokalu mieszczącego się w budynku Ubyszów 35.
3. Znacznych nakładów finansowych w celu poprawy stanu technicznego wymagają budynki wspólnot mieszkaniowych Sołtyków 1, Sołtyków 2, Sołtyków 3, oraz budynek po byłej filii Szkoły Podstawowej w Ubyszowie. Wymienione obiekty wymagają przeprowadzenia remontu w zakresie: pokryć dachowych, elewacji zewnętrznych, wymiany drzwi wejściowych, wymiany otworów okiennych na klatkach schodowych, wymiany instalacji wodociągowo kanalizacyjnej.
4. Plan remontów na lata 2009 – 2014.
Prace będą prowadzone sukcesywnie na obiektach wymagających przeprowadzenia pilnych remontów w oparciu o podejmowane uchwały Zarządów Wspólnot w stosunku do budynków Sołtyków 1, Sołtyków 2, Sołtyków 3 oraz zarządcy budynku Ubyszów 35. Wysokość środków finansowych obciążających budżet Gminy odpowiadać będzie udziałom w poszczególnych obiektach określona w uchwałach budżetowych na poszczególne lata.

Rozdział III

Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych w latach 2009 – 2014.

§ 3.

Sprzedaż mieszkań wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy odbywa się na podstawie przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r., o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2004r., Nr 261, poz. 2603 z późn. zm.) i przepisów wykonawczych do powołanej ustawy. Obecnie Gmina nie prowadzi promocyjnej sprzedaży lokali mieszkalnych ze względu na brak możliwości prawnych. Uchwała Rady Gminy w Bliżynie zezwalająca na taką formę sprzedaży straciła ważność z końcem 2008r. Podjęcie nowej uchwały uzależnione będzie od zainteresowania wykupem lokali przez najemców.

Zasób mieszkaniowy Gminy Bliżyn

l.p.	Rodzaj i położenie budynku	Numer lokalu	Powierzchnia użytkowa lokalu m²	Media w lokalach	Stan techniczny budynku	Prognoza prac remontowych
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.
1.	Sołtyków 1	1 3 8 10 11 12 13	43,00 20,80 20,80 43,90 29,50 48,60 42,60	energia elektryczna instalacja kanalizacyjna instalacja wodociągowa	Budynek mieszkalny wielorodzinny konstrukcji murowano żelbetowej, stan techniczny średni	Konieczność remontu pokrycia dachowego, elewacji zewnętrznych, wymiana drzwi wejściowych, wymiana rur spustowych, przewodów wentylacyjnych, naprawa obróbek blacharskich.
2.	Sołtyków 2	1 (lokal socjalny) 2	25,70 34,70	energia elektryczna instalacja kanalizacyjna instalacja wodociągowa	Budynek mieszkalny wielorodzinny konstrukcji murowano żelbetowej, stan techniczny średni	Konieczność remontu pokrycia dachowego, elewacji zewnętrznych, wymiana drzwi wejściowych, wymiana rur spustowych, przewodów wentylacyjnych, naprawa obróbek blacharskich.
	Sołtyków 3	1 4	26,60 26,60	energia elektryczna instalacja kanalizacyjna instalacja	Budynek mieszkalny wielorodzinny konstrukcji murowano żelbetowej, stan techniczny średni	Konieczność remontu pokrycia dachowego, elewacji zewnętrznych, wymiana drzwi wejściowych, wymiana rur spustowych, przewodów wentylacyjnych, naprawa obróbek

3.		7	26,60	wodociągowa		blacharskich.
4.	Samodzielny Publiczny Zakład Opieki Zdrowotnej w Bliżynie ul. VI Wieków Bliżyna	1	64,00	energia elektryczna instalacja kanalizacyjna instalacja wodociągowa instalacja gazowa centralne ogrzewanie	Budynek po remoncie o bardzo dobrym stanie technicznym.	Nie wymaga remontu.
5.	Szkoła Podstawowa Mroczków 25	1	60,00	energia elektryczna instalacja kanalizacyjna instalacja wodociągowa instalacja gazowa centralne ogrzewanie	Budynek w dobrym stanie technicznym	Nie wymaga remontu
6.	Szkoła Podstawowa Odrowążek	1 2	71,50 71,50	energia elektryczna instalacja kanalizacyjna instalacja wodociągowa centralne ogrzewanie	Budynek w dobrym stanie technicznym	Nie wymaga remontu
7.	Ubyszów 35	1	76,00	energia elektryczna instalacja kanalizacyjna instalacja wodociągowa instalacja gazowa	Budynek w średnim stanie technicznym	Konieczność remontu pokrycia dachowego, wymiana okien.

Rozdział IV

Zasady polityki czynszowej

§ 4.

Polityka czynszowa Gminy w latach 2009 - 2014 powinna zmierzać do takiego kształtowania stawek czynszu które pokryją koszty bieżącego utrzymania budynków, oraz zapewnią środki na remonty. Najemcy lokali mieszkalnych opłacają czynsz za najem ustalony według stawki podstawowej za 1m² powierzchni użytkowej lokalu, z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających wartość użytkową lokalu, a w szczególności wyposażenie budynku i lokalu oraz ogólny stan techniczny budynku.

§ 5.

Ustala się następujące czynniki podwyższające i obniżające stawkę bazową czynszu:

1. 1. czynniki podwyższające
 - a) lokal wyposażony w łazienkę – podwyższenie o 10%
 - b) lokal z doprowadzonym centralnym ogrzewaniem – podwyższenie o 10%
 - c) lokal z doprowadzonym gazem – podwyższenie o 10%
1. 2. czynniki obniżające
 - a) lokal bez urządzeń wodociągowych lub kanalizacyjnych – obniżka o 10%
 - b) lokal bez wydzielonej kuchni – obniżka o 10%
 - c) brak piwnicy lub innego pomieszczenia gospodarczego – obniżka o 10%

§ 6.

1. Podwyżki czynszu mogą być dokonywane raz w roku, poczynając od dnia 1 stycznia każdego roku.
2. Stawka bazowa, ulega corocznemu podwyższeniu w danym roku kalendarzowym o wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych w poprzednim roku kalendarzowym, ogłoszony w formie komunikatu przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego.
3. Podstawą do ustalenia stawki bazowej na 2009r według zasad określonych w ust. 1 i 2 jest kwota 1,10zł.

§ 7.

1. Ustala się obowiązek płatności czynszu najmu lokalu w terminie do dnia 10 każdego miesiąca z góry, z wyjątkiem przypadków, gdy strony pisemnie ustalą zmianę terminu i formę płatności.
2. Najemca oprócz czynszu jest zobowiązany do uiszczania opłat za dostarczane media tj. za dostawę wody, odbiór nieczystości stałych i płynnych.

Rozdział V

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

§ 8.

1. Zarząd budynkami i lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy wykonywany jest:

Wobec lokali mieszkalnych należących do wspólnot mieszkaniowych Sołtyków 1, Sołtyków 2, Sołtyków 3 – poprzez licencjonowanego zarządcę zgodnie z zawartymi umowami.

Wobec lokali w budynkach Szkoły Podstawowej w Mroczkowie, Odrowążku, Samodzielnego Publicznego Zakładu Opieki Zdrowotnej w Bliżynie - poprzez dyrektorów jednostek. Zarządzanie lokalem mieszczącym się w budynku Ubyszów 35 pozostaje Gminie.

2. Zadania z zakresu zarządu mieszkaniowym zasobem Gminy obejmuje w szczególności.

- 2.1. zapewnienie najemcom lokali podstawowych warunków mieszkaniowych
- 2.2. remonty, konserwację i modernizację lokali i budynków
- 2.3. utrzymywanie w należyтым stanie technicznym nieruchomości oraz znajdujących się na nich urządzeń komunalnych
- 2.4. prowadzenie spraw związanych z najmem lokali poprzez zawieranie umów najmu, naliczanie i pobieranie opłat za czynsz i inne świadczenia wynikające z najmu mieszkań.

Rozdział VI

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2009 – 2014.

§ 9.

Podstawowym źródłem finansowania zasobów mieszkaniowych są wpływy z tytułu czynszów za lokale mieszkalne i użytkowe oraz ewentualna dotacja z budżetu Gminy przeznaczona na realizację planów remontowych i modernizację budynków.

Rozdział VII

Wysokość wydatków w latach 2009 – 2014 z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty modernizacji, koszty zarządu, wydatki inwestycyjne lokali i budynków wchodzących w skład zasobu gminy.

§ 10.

1. Wydatki związane z utrzymaniem obiektów.

l.p.	Obiekt	Rodzaj prac remontowych	Termin prowadzenia remontu	Wysokość nakładów
1.	Sołtyków 1	Wymiana instalacji wod-kan.	2009 – 2010	10 000,00
2.	Sołtyków 1	Termomodernizacja	2010 – 2012	27 000,00
3.	Sołtyków 1	Wymiana okien na klatkach schodowych	2010	1 500,00
4.	Sołtyków 1	Remont dachu	2012	14 000,00
5.	Sołtyków 2	Wymiana instalacji wod-kan	2009 - 2011	9 000,00
6.	Sołtyków 2	Malowanie klatek schodowych	2009	500,00
7.	Sołtyków 3	Wymiana instalacji wod-kan.	2010	1 500,00
8.	Sołtyków 1,2,3	Budowa podczyszczalni ścieków	2009	30 000,00
9.	Ubyszów 35	Remont pokrycia dachowego	2010	4 000,00

2. Wydatki związane z zarządzaniem obiektów, oraz wysokość funduszu remontowego określono na poziomie stawek przyjętych w 2008r.

l.p.	Obiekt	Okres	Wydatki za zarządzanie	Wydatki na fundusz remontowy
1.	Sołtyków 1	2009 – 2014	25 200,00	6 600,00
2.	Sołtyków 2	2009 – 2014	4 400,00	9 000,00
3.	Sołtyków 3	2009 – 2014	10 800,00	10 800,00

Wzrost wydatków związanych z zarządzaniem obiektów, wysokość składek na fundusz remontowy w poszczególnych latach uzależniony jest od prowadzonej polityki remontowej wspólnot mieszkaniowych.

Rozdział VIII

Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

Ze względu na brak wolnych lokali mieszkalnych, nie przewiduje się przekwaterowania najemców do innych lokali na okres prowadzenia prac remontowych. Sprzedaż lokali wynajętych może odbywać się wyłącznie na rzecz najemców. Pozyskiwane lokale do zasobu mogą być przeznaczane do sprzedaży trybem przetargu.