

Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy na lata 2007-2011.

Konieczność opracowania wieloletniego programu gospodarowania lokalowym zasobem gminy wynika z art. 21 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu Cywilnego (Dz.U z 2006 r. nr 31, poz. 266).

Głównym zadaniem polityki mieszkaniowej gminy jest tworzenie warunków efektywnego wykorzystania istniejących zasobów mieszkaniowych i infrastruktury technicznej oraz takie modyfikowanie systemu zaspokajania potrzeb mieszkaniowych aby otworzyć szansę zaspokajania tych problemów w możliwie najkrótszym czasie.

1. Prognoza dotycząca stanu ilościowego i technicznego zasobów mieszkaniowych Gminy.

1) Stan zasobów mieszkaniowych Gminy Radziłów przedstawiono w poniższej tabeli:

Wyszczególnienie	Stan techniczny		
	Zły	Średni*	Dobry**
Mieszkania ogółem	3	4	14
Mieszkania socjalne	2	1	-
Mieszkania pozostałe	1	3	-
Mieszkania związane ze stosunkiem pracy	-	0	14

* stan techniczny średni – w najbliższym czasie (2-3 lata) zachodzi potrzeba dokonania niezbędnego remontu (wymiany) co najmniej jednego z elementów wyposażenia lokalu.

** nie zachodzi potrzeba pilnego remontu do następnego przeglądu technicznego obiektów (5 lat)

2) Z zasobu mieszkaniowego gminy wyodrębniono jeden lokal socjalny o pow. 90 mkw w budynku byłej Szkoły Filialnej w Glinkach,(rok budowy 1930) oraz dwa lokale w budynku byłej szkoły filialnej w Rydzewie Szlacheckim o łącznej powierzchni 180 mkw (rok budowy 1968),

3) 14 mieszkań w budynkach komunalnych, zaliczono do lokali których najem związany jest ze stosunkiem pracy:

- pięć lokali w budynku Szkoły Podstawowej w Radziłowie oddane do użytku w roku 1994, o łącznej powierzchni 295 mkw,
- dwa lokale w budynku Szkoły Podstawowej w Karmarzewie, o łącznej powierzchni 93 mkw, wybudowane w roku 1956 .
- jeden lokal w budynku Szkoły Podstawowej w Klimaszewnicy o pow. 56 mkw, rok budowy 1961
- trzy lokale w budynku Posterunku Policji wybudowany w roku 1972
- trzy lokale w budynku Ośrodka Zdrowia w Radziłowie o łącznej powierzchni 195,12 m2,

4) 4 mieszkania zaliczono do pozostałych

- trzy lokale w budynku Ośrodka Zdrowia w Słuczu wybudowany w roku 1972 o łącznej powierzchni 110 mkw,
- lokal w budynku byłej szkoły filialnej w Łojach Awissa o łącznej powierzchni 66,86 mkw. rok budowy 1965

5) W latach 2007 – 2012 nie przewiduje się wzrostu liczby lokali mieszkalnych

5) w latach 2007 – 2012 nie przewiduje się wzrostu liczby lokali mieszkalnych.

6) Stan wyposażenia technicznego lokali mieszkalnych przedstawia następująca tabela:

Wyszczególnienie	Lokale komunalne		
	socjalne	ze stosunkiem pr.	pozostałe
Liczba mieszkań ogółem	3	14	4
Wyposażone w wodę	1	14	4
Wyposażone w CO	-	14	3

**Stan techniczny lokali oraz ich wyposażenia zmieniać się będzie w miarę realizowania planu remontu budynków.*

2. Zmiany w strukturze wyposażenia technicznego zasobów mieszkaniowych w latach 2007 – 2012.

- 1) Gmina Radziłów będzie kontynuowała podwyższenie stanu technicznego lokali między innymi w związku z rozwojem infrastruktury technicznej.
- 2) Zakres dokonywanych zmian w strukturze wyposażenia technicznego oraz w strukturze zasobów mieszkaniowych dostosowany będzie do zapotrzebowania na lokale socjalne.
- 3) W chwili obecnej lokal socjalny nie jest zamieszkały. Przewiduje się że w przypadku zapotrzebowania na lokale socjalne liczba ich będzie sukcesywnie wzrastała.

3. Analiza potrzeb oraz plan remontów wynikających ze stanu technicznego budynków i lokali.

Gmina Radziłów będzie wykonywała wszelkie drobne remonty lokali mieszkalnych i budynków w których się one znajdują w zakresie na jaki pozwalały będą środki finansowe przeznaczone na te cele w budżecie gminy, w kolejności zależnej od stopnia pilności tych remontów.

W latach 2007 – 2012 będą potrzebne między innymi takie prace jak:

- remont dachu w budynku posterunku Policji,
- termomodernizacja budynku posterunku Policji
- termomodernizacja budynku Szkoły Podstawowej w Radziłowie
- włączenie lokalu w budynku Szkoły Podstawowej w Klimaszewnicy do oczyszczalni ścieków,
- wymiana instalacji elektrycznej, remont instalacji wod. - kan. w lokalu mieszkalnym budynku Szkoły Podstawowej w Kramarzewie,
- remont lokali mieszkalnych w Rydzewie Szlacheckim i Glinkach i Łojach-Awissa a także w Słuczu.

4. Planowana sprzedaż lokali.

- 1) Gmina Radziłów w latach 2007 – 2012 nie planuje zbycia lokali mieszkalnych, ewentualna sprzedaż lokali, które okażą się zbędne do celów prawidłowego gospodarowania zasobami lokalowymi Gminy odbędzie się zgodnie z zasadami zawartymi w Uchwale Rady Gminy Radziłów Nr IX/44/99 z dnia 30 kwietnia 1999 r w sprawie określenia zasad nabywania, zbywania, obciążania nieruchomości, oraz ich wydzierżawiania i najmu na okres dłuższy niż trzy lata,
- 2) W zasobie lokali komunalnych zachodzi potrzeba zwiększenia lokali socjalnych.

5. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w poszczególnych latach.

Do realizacji zamierzeń przedstawionych w niniejszym opracowaniu potrzebna jest kumulacja środków finansowych z różnych źródeł .

Głównym założeniem powinno być dążenie wytworzenia tzw. obiegu zamkniętego, co oznacza, że środki uzyskane ze strefy mieszkaniowej powinny być przeznaczane na strefę mieszkaniową. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej będą wpływy z czynszów za wynajem lokali. Występującą różnicę pomiędzy dochodami z najmu a faktycznymi kosztami bieżącego utrzymania budynków i lokali oraz ich remontów pokrywana będzie z budżetu gminy, ze środków preferencyjnych kredytów i dotacji z Unii Europejskiej.

Analizując koszty ponoszone na utrzymanie lokali mieszkalnych, oraz wpływy z czynszów za lokale zamieszkałe przewiduje się, że na utrzymanie mieszkaniowego zasobu Gminy w latach 2007 – 2012 należy zabezpieczyć w budżecie gminy kwotę minimum 2 miliony złotych.

6. Zasady polityki czynszowej.

Poważnym problemem zasobów mieszkaniowych gminy jest postępująca ich dekapitalizacja. Jedną z jej przyczyn jest zaniżony poziom czynszów. Przez wiele lat normą było ustalanie czynszów na niezmiennym poziomie.

Zaplanowane w poprzednim programie remonty w większości zostały zrealizowane. W kolejnych budżetach nie przewidywano odpowiednich funduszy, a ponadto ostatnio występują zaległości w opłacaniu czynszów.

W najbliższym czasie należy zastosować politykę czynszu ekonomicznego, pokrywającego koszty eksploatacji i remontów budynków. Czynsz ustalany przez Wójta gminy powinien być nadal różnicowany w zależności od standardu mieszkania, przy jednoczesnym wspieraniu rodzin żyjących w niedostatku, dodatkami mieszkaniowymi.

Podstawowe zasady polityki czynszowej powinny uwzględniać następujące czynniki:

1. Wysokość czynszu w zasobach mieszkaniowych powinna być ustalana na poziomie pozwalającym pokryć koszty bieżącej eksploatacji oraz techniczne, podstawowe utrzymanie (konserwacja i bieżące remonty). Punktem odniesienia dla kształtowania wysokości czynszu powinny być relacje kosztów, wydatków i wpływów.
2. Należy dążyć do tego aby coroczna wyżka czynszu pokrywała koszty inflacji i była tak kształtowana aby uwzględniała istotne czynniki mające wpływ na warunki zamieszkiwania.
3. W lokalach wchodzących do mieszkaniowego zasobu gminy wójt ustala stawki czynszu za 1m² powierzchni użytkowej z uwzględnieniem przepisów ustawy z dnia 31 czerwca 2001 r w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. Z 2005r Nr 31, poz. 266 późn. zm) oraz ustawy z dnia 15 grudnia 2006r o zmianie ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. Nr 249, poz. 1833).
4. Zgodnie z art. 9 w.w. Ustawy podwyższenie czynszu nie może być dokonywane częściej niż co 6 miesięcy.
5. Obniżenie czynszu może następować tylko na zasadach określonych w art. 7 pkt. 2 – 11 ustawy z dnia 7 lutego 2005 r o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

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

Mieszkaniowym zasobem gminy zarządza Wójt Gminy.

Podstawy ekonomiczne zarządzania powinno zapewniać się przede wszystkim przez:

- ustalanie stawek czynszowych w sposób umożliwiający pokrycie poniesionych kosztów bieżących eksploatacji oraz remontów bieżących (konserwacja + naprawy);
- finansowanie z budżetu gminy kosztów remontów kapitalnych i modernizacji.
- wykonanie termomodernizacji budynków komunalnych przy pozyskiwaniu dotacji ze środków unijnych

8. Szacunkowa wysokość wydatków na remonty lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

W celu poprawienia warunków mieszkaniowych oraz zmniejszenia wydatków ponoszonych na ogrzanie mieszkań niezbędna jest termomodernizacja budynków w których znajdują się lokale mieszkalne.

Szacunkowe zestawienie kosztów remontów i modernizacji

**podane poniżej zadania są jedynie przykładowe, ich realizacja i kolejność w dużej mierze zależy od środków przeznaczonych na te cele w budżecie gminy oraz pozyskanych środków z funduszy unijnych*

Rok	Lp	Nazwa zadania	Koszt realizacji	Udział środków gminy	Udział środków unijnych	Uwagi
2008	1	Remont dachu i wymiana stolarki w budynku posterunku Policji	250 tys. zł.	15 %	85 %	
	2	Termomodernizacja budynku posterunku Policji	250 tys. zł.	15 %	85 %	
	3	Remont budynku w Łojach Awissa	80 tys. zł.	60 %		Inne 40 %
	4	Termomodernizacja budynku w Słuczu	20 tys. zł.	100 %		
	5	Razem koszty	600 tys. zł.			
2009	1	Termomodernizacja lokali w budynku szkoły podstawowej w Radziłowie	20 tys. zł.	100 %		
	2	Wymiana kanalizacji sanitarnej w lokalu mieszkalnym w Klimaszewnicy	5 tys. zł.	100%		
	3	Razem koszty	25 tys. zł.			
2010	1	wymiana instalacji elektrycznej, remont instalacji wod. - kan. w lokalu mieszkalnym budynku Szkoły Podstawowej w Kramarzewie.	30 tys. zł.	100 %		
	2	Razem koszty	30 tys. zł.			
	1	Remont lokali mieszkalnych w Rydzewie Szlacheckim	800 tys. zł.	15%	85 %	

Rok	Lp	Nazwa zadania	Koszt 500 tys zł. realizacji	Udział środków 15 % gminy	Udział 85 % środków unijnych	Uwagi
2011	2	Remont lokali mieszkalnych w Glinkach				
	3	Wymiana instalacji elektrycznej w lokalu w Klimaszewnicy	15 tys zł	100 %		
	4	Razem koszty	1315 tys zł			

9. Postanowienia końcowe.

W sprawach nieuregulowanych w niniejszym programie zastosowanie mają przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r O ochronie praw lokatorów mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego, oraz przepisy Kodeksu Cywilnego.

Załączniki do treści

UCHWAŁA NR XXVIII/170/09 (PDF, 40,28 KB)

UCHWAŁA NR XXVIII/170/09 zmieniająca uchwałę w sprawie wieloletniego programu gospodarowania zasobem mieszkaniowym gminy.

Metryka strony

Udostępniający: **Urząd Gminy Radziłów**

Wytwarzający/odpowiadający: **Łukasz Rutkowski**

Wprowadzający: **Łukasz Rutkowski**

Data wprowadzenia: **2009-12-01**

Data modyfikacji: **2009-12-01**

Opublikował: **Łukasz Rutkowski**

Data publikacji: **2009-12-01**