

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na lata 2009-2015

Rozdział pierwszy

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy

W skład mieszkaniowego zasobu gminy Rzekuń wchodzi lokale mieszkalne stanowiące własność gminy w bloku przy ul. Turskiego w miejscowości Ławy, w bloku przy ul. Mazowieckiej 45 w Rzekuniu.

1. W bloku przy ul. Turskiego w Ławach znajduje się 13 niżej opisanych mieszkań :

- 1.1. Mieszkanie nr 1 o pow. 69,82m².
- 1.2. Mieszkanie nr 2 o pow. 13,78m².
- 1.3. Mieszkanie nr 3 o pow. 73,34m².
- 1.4. Mieszkanie nr 4 o pow. 58,08m².
- 1.5. Mieszkanie nr 5 o pow. 45,04m².
- 1.6. Mieszkanie nr 6 o pow. 23,87m².
- 1.7. Mieszkanie nr 7 o pow. 31,35m².
- 1.8. Mieszkanie nr 8 o pow. 45,60m².
- 1.9. Mieszkanie nr 9 o pow. 37,30m².
- 1.10. Mieszkanie nr 10 o pow. 33,28m².
- 1.11. Mieszkanie nr 11 o pow. 58,08m².
- 1.12. Mieszkanie nr 12 o pow. 36,08m².
- 1.13. Mieszkanie nr 13 o pow. 36,31m².

2. W bloku przy ul. Mazowieckiej 45 w Rzekuniu znajduje się 2 niżej opisane mieszkania:

- 2.1. Mieszkanie nr 1 o pow. 17,28m² wraz z pomieszczeniem przynależnym – tj. piwnicą o powierzchni 4,58m².
- 2.2. Mieszkanie nr 8 o pow. 36,72m² wraz z pomieszczeniem przynależnym – piwnicą o powierzchni. 4,02m².

3. Z mieszkaniowego zasobu gminy wydziela się i przeznaczają do wynajmowania jako lokale socjalne wszystkie mieszkania w bloku przy ul. Turskiego w Ławach.

Aktualny stan techniczny zasobów mieszkaniowych gminy

1. Mieszkania o nr od 1 do 6 w bloku przy ul. Turskiego zlokalizowane są na parterze, natomiast od 7 do 13 na piętrze budynku.
Wszystkie mieszkania są w bardzo dobrym stanie technicznym – po remoncie.
2. Mieszkania nr 1 i 8 w bloku przy ul. Mazowieckiej 45 w Rzekuniu położone są na parterze budynku.
Mieszkania są w dobrym stanie technicznym.

Rozdział drugi

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego lokali

1. Mieszkania wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy są w dobrym stanie technicznym.
2. Niezbędne remonty mieszkań mogą być prowadzone w ramach środków pochodzących z czynszu za lokale mieszkalne lub w miarę potrzeb z innych środków budżetowych.

Rozdział trzeci

Planowana sprzedaż w kolejnych latach

Przewiduje się sprzedaż lokali mieszkalnych nr 1 i 8 w zlokalizowanych w bloku nr 45 w Rzekuniu przy ul. Mazowieckiej.

Rozdział czwarty

Zasady polityki czynszowej

1. Czynsz najmu za 1m² powierzchni użytkowej lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy ustala się na podstawie stawki za 1m² powierzchni użytkowej z uwzględnieniem czynników obniżających lub podwyższających ich wartość użytkową, a w szczególności:

1.1. Położenie budynku

1.2. Wyposażenie budynku i lokali w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stan.

2. Wójt Gminy ustala miesięczne stawki bazowe czynszu za 1m² powierzchni użytkowej lokali oraz wysokość czynników podwyższających te stawki.

Wprowadza się następujące czynniki podwyższające stawki bazowe:

2.1. Za wyposażenie mieszkania w:

a) wc i łazienkę

b) co,

c) instalację ciepłej wody,

d) gaz przewodowy.

Przez wc rozumie się doprowadzoną do łazienki lub wydzielonego miejsca instalację wodociągowo-kanalizacyjną umożliwiającą podłączenie muszli klozetowej i spłuczki.

Przez łazienkę rozumie się wydzielone w lokalu pomieszczenie wyposażone w instalację wod-kan. umożliwiającą podłączenie wanny lub brodzika.

Przez centralne ogrzewanie rozumie się ogrzewanie energią cieplną dostarczoną z kotłowni lokalnych.

Przez instalację ciepłej wody rozumie się ciepłą wodę dostarczoną do mieszkania.

Obniżenie lub podwyższenie stawki bazowej czynszu następuje poprzez zsumowanie wszystkich występujących w lokalu czynników, z tym, że obniżenie stawki bazowej za 1m² powierzchni użytkowej nie może przekroczyć 80% tej stawki, choćby zsumowanie wszystkich występujących w lokalu tytułów dawało wartość większą, a podwyższenie stawki bazowej za 1m² pow. użytkowej nie może przekroczyć 200%.

Rozdział piąty

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

1. Lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu zarządza Wójt Gminy lub podmiot przez niego upoważniony.
2. Sprawujący zarząd kieruje się względami racjonalnej gospodarki mieszkaniowym zasobem
3. Umowy najmu z osobami (najemcami) – zawiera zarządca.
4. Zarządcą, któremu powierzono zarządzanie mieszkaniowym zasobem gminy, powinien współdziałać z najemcami w szczególności w zakresie:
 - a/ zagospodarowania terenów wokół budynków,
 - b/ wykonywania różnych prac z udziałem najemców,
 - c/ przebudowy pomieszczeń mieszkalnych.

Rozdział szósty

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach.

Koszty utrzymania zasobu mieszkaniowego, w tym koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów powinny być pokrywane z opłat czynszowych za lokale mieszkalne oraz w miarę potrzeb ze środków własnych gminy.

Należy dążyć do tego aby gospodarka mieszkaniowa finansowała się samoistnie.

Rozdział siódmy

Wysokość wydatków w kolejnych latach

Środki finansowe pochodzące z czynszu za lokale mieszkalne co roku powinny być, w miarę potrzeb, przeznaczane na bieżące utrzymanie, remonty i modernizację lokali będących w mieszkaniowym zasobie gminy.

Rozdział ósmy

Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

Poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarki mieszkaniowej zakłada się poprzez sprzedaż dwóch lokali położonych w budynku przy ul. Mazowieckiej w Rzekuniu. Pierwszeństwo w nabyciu lokalu przysługuje jego najemcy.

Mieszkańcy będący równocześnie właścicielami będą bardziej zainteresowani niż najemcy utrzymaniem właściwego stanu lokalu. W efekcie zmniejszy się udział gminy w kosztach remontów.

Pozostałe lokale, tj. lokale socjalne w bloku przy ul. Turskiego w Ławach nie będą sprzedawane.