

**WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA
MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY WILCZYN
NA LATA 2009 – 2013**

I Aktualny stan zasobu mieszkaniowego Gminy Wilczyn.

Mieszkaniowy zasób Gminy obejmuje lokale będące własnością Gminy Wilczyn i liczy aktualnie 46 lokali mieszkalnych (w tym 1 lokal socjalny) o łącznej powierzchni użytkowej 2.131,23 m² znajdujące się w następujących budynkach:

Lp	Lokalizacja	Ilość lokali	Pow.użytkowa lokali w m ²	Wypośażenie		
				wodociąg	kanalizacja	c.o.
1.	Budynek w Gogolinie Starej Nr 9	3	88,23	zbiorowy	nie posiada	nie posiada
2.	Budynek w Kopydłótku PGR	3	132,60	zbiorowy	posiada	nie posiada
3.	Budynek w Bieli Nr 6	2	97,90	zbiorowy	nie posiada	nie posiada
4.	Budynek we Wturku Nr 18	3	131,13	zbiorowy	nie posiada	nie posiada
5.	Budynek w Wilczynie ul. Konińska 13A	1	25,50	zbiorowy	posiada	nie posiada
6.	Budynek w Wilczynie ul. Konińska 17	2	41,02	zbiorowy	posiada	nie posiada
7.	Budynek w Wilczynie ul. Konińska 8	3	143,30	zbiorowy	posiada	nie posiada
8.	Ośrodek Zdrowia w Wilczynie ul. Karolkowa 7	4	221,40	zbiorowy	posiada	posiada
9.	Budynek w Wilczogórze Nr 26	1	58,33	zbiorowy	posiada	nie posiada

Lp	Lokalizacja	Ilość lokali	Pow. użytkowa lokali w m ²	Wyposażenie		
				wodociąg	kanalizacja	c.o.
10.	Budynek w Wilczogórze Nr 27	3	114,35	zbiorowy	posiada	nie posiada
11.	Budynek w Wilczogórze Nr 167	4	153,60	zbiorowy	posiada	nie posiada
12.	Blok w Wilczogórze Nr 206	5	264,53	zbiorowy	posiada	posiada
13.	Szkoła w Ościsławie Nr 7	2	94,34	zbiorowy	nie posiada	nie posiada
14.	Szkoła w Bieli Nr 4	3	135,00	zbiorowy	nie posiada	nie posiada
15.	Szkoła Podstawowa w Dębówcu Nr 19	4	260,00	zbiorowy	nie posiada	posiada
16.	Szkoła Podstawowa Wilczogóra 8	2	90,00	zbiorowy	posiada	posiada
17.	Szkoła Podstawowa w Kaliskach Nr 12	1	80,00	zbiorowy	nie posiada	nie posiada

II Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy oraz plan remontów i modernizacji budynków.

W prognozowanym okresie nie przewiduje się znaczącej zmiany wielkości zasobów Gminy Wilczyn. Stan techniczny zasobu mieszkaniowego gminy uzależniony jest od wieku budynków, przeprowadzonych w przeszłości remontów oraz stanu jego utrzymania. Stan techniczny budynków lub poszczególnych elementów wskazuje na konieczność przeprowadzenia remontów i modernizacji w zakresie remontów elewacji, dachów, instalacji wodno-kanalizacyjnej i elektrycznej. Z powodu ograniczonych środków finansowych nie wykonuje się wszystkich niezbędnych modernizacji i remontów. Przewiduje się na lata 2009 – 2013 jedynie bieżące naprawy konserwacje oraz usuwanie awarii, które mają za zadanie utrzymanie budynków w stanie nie pogorszonym oraz zapewnienie poprawy bezpieczeństwa budynków i ich mieszkańców, w szczególności będą to:

- a) wymiana instalacji elektrycznych,
- b) remonty blacharsko-dekarskie,
- c) wymiana stolarki okiennej.

Aktualną strukturę budynków pod względem ich wieku przedstawia poniższa tabela:

Lp.	Wiek budynku-lokalu	%	Ilość lokali
1.	Do 50 lat	34,78	16
2.	Od 50 – 100 lat	65,22	30
Razem:		100	46

III Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych w latach 2009 – 2013.

W przypadku zainteresowania zakupem mieszkań ze strony mieszkańców gminy, dopuszcza się sprzedaż lokali mieszkalnych w latach objętych programem na zasadach określonych ustawą z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603 z późn. zm.).

IV Zasady polityki czynszowej.

Zasady polityki czynszowej i wynajmowania lokali reguluje uchwała Nr V/43/03 Rady Gminy Wilczyn z dnia 9 kwietnia 2003 r. w sprawie ustalenia zasad polityki czynszowej, Zarządzenie Nr 27/2007 Wójta Gminy Wilczyn z dnia 21 listopada 2007 r. w sprawie ustalenia stawek czynszu za lokale mieszkalne oraz uchwała Nr V/42/03 Rady Gminy Wilczyn z dnia 9 kwietnia 2003 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Wilczyn.

Najemcy lokali w budynkach tworzących mieszkaniowy zasób gminy opłacają czynsz, którego wysokość ustalana jest wg zasad wymienionych poniżej.

1. Czynsz obejmuje: podatek od nieruchomości, koszty administrowania, koszty konserwacji, utrzymania technicznego budynku, koszty utrzymania zieleni oraz wszystkich pomieszczeń wspólnego użytkowania., w tym opłaty za utrzymanie czystości, energię ciepłą i elektryczną. Najemca oprócz czynszu zobowiązany jest do uiszczania związanych z eksploatacją mieszkania opłat niezależnych od właściciela tj. opłat za dostawę do lokalu energii, wody oraz odbiór nieczystości stałych i płynnych w przypadkach, gdy korzystający z lokalu nie ma zawartej umowy bezpośrednio z dostawcą mediów lub dostawcą usług.
2. Ustalenie stawek czynszu:
 - a) wysokość stawki bazowej czynszu miesięcznego za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu ustala w formie zarządzenia Wójta Gminy Wilczyn,
 - b) podwyżki czynszu lub innych opłat za używanie lokalu z wyjątkiem opłat niezależnych od właściciela nie mogą w danym roku przekraczać 50% średniorocznego wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w minionym roku w stosunku do roku poprzedzającego rok miniony.
3. Na miesięczny czynsz najmu lokalu składają się następujące elementy:
 - a) stawka bazowa czynszu najmu miesięcznego,
 - b) czynniki wpływające na wysokość czynszu.

4. Ustala się następujące czynniki wpływające na wysokość czynszu:
 - a) podwyższające:
 - lokal mieszkalny z doprowadzoną instalacją wodociągowo-kanalizacyjną - podwyższenie o 30%,
 - lokal mieszkalny z doprowadzonym centralnym ogrzewaniem – podwyższenie o 30%,
 - lokal wyposażony w łazienkę – podwyższenie o 30%.
 - b) obniżające:
 - lokal mieszkalny w budynkach standardowych (budynek, który ze względu na zły stan techniczny został przeznaczony do rozbiórki decyzją nadzoru budowlanego) - obniżka o 30% .
5. Czynsz najmu płacony jest z góry do dnia 10 każdego miesiąca na wskazany rachunek wynajmującego, z wyjątkiem przypadków, gdy strony pisemnie ustaliły zmianę terminu i formy.
6. W czasie trwania stosunku najmu wynajmujący może podwyższyć stawkę czynszu, jeśli dokonał w lokalu ulepszeń mających wpływ na wysokość czynszu.

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

Lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy zarządza Wójt Gminy Wilczyn.

W okresie objętym niniejszym programem nie zakłada się zmiany sposobu zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy.

VI Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach.

Zakłada się, że podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2009 - 2013 będą wpływy z czynszu najmu lokali mieszkalnych, jak i użytkowych. Dlatego też przyjęto za zasadne, aby koszty utrzymania zasobu mieszkaniowego pokrywane były głównie wpływami uzyskiwanymi z czynszów najmu lokali mieszkalnych, jak i użytkowych.

W zasobach komunalnych gminy obecnie obowiązują dwie stawki czynszu za 1 m² co przedstawia poniższa tabela:

Tab. Struktura stawek czynszu i wielkość powierzchni jaką obejmuje – 2008 rok.

Lp.	Ilość lokali	Pow. użytkowa w m ²	Stawka czynszu obecna w zł	Kwota czynszu obecna w zł	Udział procentowy pow. użytkowej dla danej stawki czynszu
1.	31	1.295,30	2,50	3.238,25	56,36 %
2.	15	835,93	3,00	2.507,79	43,64 %
Razem:	46	2.131,23	2,75	5.746,04	100 %

Planowany wzrost średniej stawki czynszu w okresie 2009 – 2013 przedstawia poniższa tabela:

Rok	Stawka czynszu za 1 m² w zł	Stawka czynszu za 1 m² w zł z c.o.
2009	2,50	3,00
2010	2,75	3,30
2011	2,75	3,30
2012	3,00	3,60
2013	3,00	3,60

Konieczność podwyższenia stawek czynszowych wynika z sytuacji ekonomicznej zasobu mieszkaniowego gminy. Zaległości remontowe i innych elementów eksploatacji stwarzają ogromne zapotrzebowanie na środki finansowe.

Planowane przychody z czynszów wynajmowanych lokali mieszkalnych i użytkowych na lata 2009 – 2013 przedstawia poniższa tabela:

Rok	Kwota przychodów z czynszów najmu lokali mieszkalnych [zł]	Kwota przychodów z czynszów najmu lokali użytkowych [zł]	Razem [zł]
2009	70.255,50	124.587,67	194.843,17
2010	77.272,65	137.046,41	214.319,06
2011	77.272,65	137.046,41	214.319,06
2012	84.289,80	150.750,96	235.040,76
2013	84.289,80	150.750,96	235.040,76

Przedstawione powyżej przychody z czynszów najmu lokali mieszkalnych oraz z lokali użytkowych uwzględniają zmiany stawek za czynsz.

Wysokość przewidywanych wydatków w kolejnych latach z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji oraz koszty remontów i modernizacji przedstawia poniższa tabela:

Lp.	Rodzaje kosztów	2009 rok	2010 rok	2011 rok	2012 rok	2013 rok
1.	Koszty bieżącej eksploatacji w zł	3.000,00	4.500,00	6.000,00	7.000,00	9.000,00
2.	Koszty bieżących remontów i modernizacji w zł	4.000,00	10.000,00	12.000,00	15.000,00	17.000,00
Razem w zł		7.000,00	14.500,00	18.000,00	22.000,00	26.000,00