

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY WILCZYN NA LATA 2014 – 2018

I. Aktualny stan zasobu mieszkaniowego Gminy Wilczyn.

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Wilczyn na lata 2014-2018 określa podstawowe zasady gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, tworząc warunki do racjonalnego gospodarowania i zaspokajania potrzeb mieszkaniowych. Zasoby mieszkaniowe gminy Wilczyn zarządzane są przez Urząd Gminy w Wilczynie. Na dzień 01.12.2013 r. Urząd Gminy zarządzał 16 budynkami, w których znajdują się 42 lokale mieszkalne o łącznej powierzchni użytkowej 1.917,58m² stanowiące w 100 % własność gminy.

Lp	Lokalizacja	Ilość lokali	Pow. użytkowa lokali w m ²	Wyposażenie		
				wodociąg	kanalizacja	c.o.
1.	Budynek w Gogolinie Starej Nr 9	3	88,23	zbiorowy	nie posiada	nie posiada
2.	Budynek w Kopydłównku PGR 4	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	1	31,00	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	3	94,50	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	3	172,80	zbiorowy	posiada	posiada
9.	Budynek w Wilczogórze Nr 26	1	58,33	zbiorowy	posiada	nie posiada
10.	Budynek w Wilczogórze Nr 27	3	114,35	zbiorowy	posiada	nie posiada

11.	Budynek w Wilczogórze Nr 167	3	115,2	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

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 zasobu Gminy Wilczyn. Stan techniczny zasobu, w tym jego wiek oraz stopień zużycia wyznaczają potrzeby remontów bieżących i kapitalnych oraz modernizacji. Zdecydowana większość budynków wymaga modernizacji ze względu na ich wiek, ogólny stan techniczny i konieczność dostosowania do aktualnie obowiązujących przepisów techniczno – budowlanych. Priorytetowym celem remontów i modernizacji jest zapewnienie bezpieczeństwa lokatorom, w związku z tym w pierwszej kolejności podejmowane będą prace zmierzające do zabezpieczenia konstrukcji budynków, modernizacji i zabezpieczenia instalacji technicznych oraz zabezpieczenia przeciwpożarowego. Podejmowane remonty zapewnią uzyskanie zasobu mieszkaniowego na zadawalającym poziomie technicznym.

III. Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych w latach 2014 – 2018.

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 (Dz. U. Nr 102 z 2010 r., poz. 651 ze zm). Pierwszeństwo w nabywaniu lokali mieszkalnych przeznaczonych do sprzedaży przysługuje najemcom lokali, z którymi umowy najmu zawarte zostały na czas nieoznaczony – sprzedaż następuje w trybie bezprzetargowym i odbywa się na preferencyjnych zasadach.

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 48/2012 Wójta Gminy Wilczyn z dnia 22 sierpnia 2012 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.

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

1. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej są wpływy z:

- a) czynszów za lokale mieszkalne,
- b) czynszów za lokale użytkowe,
- c) środki z budżetu gminy.

2. Wpływy te w całości przeznaczone są na pokrycie następujących kosztów:

- a) eksploatacji,
- b) remontów budynków gminnych,
- c) inwestycji.

W zasobach komunalnych gminy zgodnie z Zarządzeniem Nr 48/2012 Wójta Gminy Wilczyn z dnia 22 sierpnia 2012 r. w sprawie ustalenia stawek czynszu za lokale mieszkalne obecnie obowiązują dwie stawki czynszu za 1 m²:

- 1) miesięcznie za lokal mieszkalny o współczesnym standardzie tj. wyposażonym w instalację c.o. - 3,50 zł,
- 2) dla pozostałych - 2,91 zł.

W latach objętych Wieloletnim Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Wilczyn planowany jest wzrost stawki czynszu. Konieczność podwyższenia stawek czynszowych wynika z sytuacji ekonomicznej zasobu mieszkaniowego gminy. Zaległości remontowe i innych elementów eksploatacji stwarzają ogromne zapotrzebowanie na środki finansowe.

VII. Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Wilczyn

Podstawowym zadaniem Gminy, wynikającym z ustawy o ochronie praw lokatorów jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych mieszkańców.

Powinny one zmierzać nie tylko do utrzymania nieruchomości w stanie niepogorszonym, ale przede wszystkim do poprawy ich stanu technicznego i standardu. Działania podejmowane przez Gminę w celu poprawy racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy powinny uwzględniać każdorazowo aktualne możliwości organizacyjne i finansowe Gminy.