

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA ZASOBEM MIESZKANIOWYM GMINY PSARY NA LATA 2006-2010.

Wieloletni program gospodarowania zasobem mieszkaniowym gminy ma na celu stworzenie podstawowych zasad gospodarowania zasobem mieszkaniowym gminy.
 Program opracowany jest na kolejne pięć lat 2006-2010 i obejmuje poniżej wymienione elementy :

I Prognoza wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy przedstawia się następująco :

Mieszkaniowy zasób gminy tworzą lokale będące własnością gminy.
 W 2006 r. ogólna liczba mieszkań należących do mieszkaniowego zasobu gminy wynosi 5 lokali mieszkalnych zlokalizowanych w następujących budynkach

- budynek komunalny w Dąbiu – 1 lokal mieszkalny o pow. 70 m²
- budynek tzw. „Agronomówki „ w Dąbiu – 1 lokal mieszkalny o pow. 56 m²
- budynek Szkoły Podstawowej w Gródkowie – 1 lokal mieszkalny o pow. 47 m²
- budynek Przedszkola Publicznego w Sarnowie – 1 lokal mieszkalny o pow. 56 m²

Obecnie wszystkie wymienione powyżej lokale mieszkalne są wynajmowane.

- budynek byłej Szkoły Podstawowej w Gołąszy Górnej - 1 lokal mieszkalny o pow. 48 m²

Ze względu na zły stan techniczny lokal nie spełnia wymogów lokalu mieszkalnego w związku z czym stanowi pustostan.

W swoim zasobie mieszkaniowym gmina nie posiada lokali socjalnych, ponieważ nie dysponuje budynkami , w których istniała by możliwość pozyskania takich lokali poprzez przekształcenie lokali o niskich standardach technicznych lub adaptacji pomieszczeń niemieszkalnych na mieszkania socjalne.

Stan techniczny lokali mieszkalnych przedstawia się następująco :

- 3 lokale posiadają dobry stan techniczny – została przeprowadzona termomodernizacja obiektów, w związku z powyższym nie będą wymagały remontów w ciągu najbliższych 5 lat
- 1 lokal wymaga remontów bieżących związanych z wymianą instalacji elektrycznej

- 1 lokal znajdujący się w budynku byłej Szkoły Podstawowej w Gołaszcy Górnej wymaga całkowitego remontu w związku z tym planuje się, że wraz z budynkiem szkoły zostanie przeznaczony do wynajęcia na działalność statutową lub gospodarczą organizacji społecznych.

Prognoza wielkości zasobu mieszkaniowego gminy w kolejnych 5 latach:

ROK	ILOŚĆ MIESZKAŃ OGÓŁEM	ILOŚĆ MIESZKAŃ CZYNSZOWYCH	ILOŚĆ MIESZKAŃ SOCJALNYCH
2006	4	4	-
2007	4	4	-
2008	4	4	-
2009	4	4	-
2010	4	4	-

Biorąc pod uwagę ograniczone możliwości finansowe gminy nie jest planowana budowa nowych budynków celem zwiększenia zasobu lokali mieszkalnych.

II. Plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali.

W latach 2006-2010 nie planuje się znacznych remontów w lokalach mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy. Budynki w których znajdują się lokale mieszkalne w ciągu ostatnich lat były modernizowane i są w dobrym stanie technicznym. W latach objętych programem planuje się wymianę instalacji elektrycznej w jednym z lokali mieszkalnych.

III. Planowana sprzedaż lokali.

Ze względu na zbyt ograniczony zasób mieszkaniowy w kolejnych pięciu latach nie planuje się sprzedaży lokali pod warunkiem, że obecni najemcy nie wystąpią z wnioskiem wykupu wynajmowanych mieszkań.

IV. Zasady polityki czynszowej.

1. Stawkę bazową czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego ustala Wójt.
2. Określając stawkę bazową czynszu powierzchni użytkowej lokali Wójt obowiązany jest do uwzględniania czynników podwyższających i obniżających wartość użytkową lokali tj.
Z uwagi na stan techniczny oraz wyposażenie budynku, stawkę bazową czynszu zwiększa się bądź obniża w następujący sposób :
 - za instalację doprowadzającą ścieki do szamba - 10 %
 - za wc - 6 %

- za łazienkę - 6 %
 - za inst. dopr. gaz z sieci - 6 %
 - za inst. dopr. ciepłą wodę - 10 %
 - za instalację centralnego ogrzewania - 10 %
 - za istniejące przyłącze telefoniczne - 10 %
 - za stan techniczny budynku
 - a/ lokal oddany do użytku po 1970 r. - 10 %
 - b/ lokal oddany do użytku w latach 1945-1969 - 6 %
3. Podwyżka stawek czynszu będzie dokonywana nie częściej niż jeden raz do roku.
4. Podwyżka czynszu nie może przekraczać 3 % wartości odtworzeniowej lokalu w skali roku.
- Wysokość wskaźnika przeliczeniowego kosztów odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych ustalana jest w obwieszczeniu Wojewody Śląskiego co 6 miesięcy.
5. W przypadku pozyskania lokali socjalnych stawka czynszu wynosić będzie połowę stawki czynszu w mieszkaniowym zasobie gminy.

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

Gminnym zasobem nieruchomości gospodaruje Wójt.

Mieszkaniowy zasób gminy przeznaczają się w pierwszej kolejności dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych mieszkańców gminy.

Gospodarowanie zasobem gminnym polega między innymi na zabezpieczaniu nieruchomości przed uszkodzeniem lub zniszczeniem, wykonywaniu czynności związanych z naliczaniem czynszu i windykacja tych należności, wykonywanie remontów bieżących i modernizacji. Mieszkania wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy mogą być sprzedawane w formie bezprzetargowej najemcom lub w drodze przetargu.

Ze względu na ograniczone środki finansowe oraz zbyt mały zasób lokali w najbliższych latach nie planuje się zmian w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy.

VI. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach.

Podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej z przeznaczeniem na bieżącą eksploatację i remonty są wpływy z czynszów za wynajem lokali mieszkalnych i czynszów za wynajem lokali użytkowych oraz wpływy z dzierżaw.

VII. Wysokość wydatków w kolejnych latach.

Rok	Koszty bieżącej eksploatacji	Koszty remontów	Koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy	Koszty zarządu nieruchomości wspólnymi	Wydatki inwestycyjne
2006	200 zł	-	-	-	-
2007	200 zł	-	-	-	-
2008	200 zł	-	-	-	-
2009	200 zł	-	-	-	-
2010	200 zł	-	-	-	-

VIII. Opis działań mających na celu poprawę wykorzystania, racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

Ponieważ w kolejnych 5 latach nie planuje się przeprowadzania kompleksowych remontów w posiadanych 4 lokalach mieszkalnych w związku z tym nie planuje się zamian lokali związanych z remontem lokali i budynków, w których się znajdują.

Ze względu na zbyt mały zasób mieszkaniowy nie jest planowana sprzedaż lokali, a wręcz przeciwnie w związku z rosnącymi potrzebami gminy w zakresie gospodarki lokalowej będą poczynione starania zmierzające do zwiększenia zasobu mieszkaniowego gminy.