

**PROGRAM GOSPODAROWANIA
MIESZKANIOWYM ZASOBEM
GMINY PŁOTY
NA LATA 2013-2017**

Rozdział I

Wielkość i stan techniczny zasobu mieszkalnego

Mieszkaniowy zasób Gminy według stanu na dzień 1 stycznia 2013 roku wynosi:

- 28 budynków z 101 lokalami mieszkalnymi o powierzchni użytkowej 5700,00 m²
- 72 budynków z 159 lokalami mieszkalnymi o powierzchni użytkowej 6124,00 m² z udziałem w nieruchomości wspólnych.

Łącznie 100 budynkach administrowanych i zarządzanych przez ZGKiM znajduje się 260 lokale mieszkalne o powierzchni 11.824,00m², które mają status mieszkań komunalnych i posiadają zameldowanie na stałe najemców. Budynki administrowane i zarządzane przez ZGKiM w Płotach są budynkami wybudowanymi w latach 1860-1930, które stanowią 96% natomiast tylko 4% budynków zostało wybudowanych w latach 1964-1975. Rzutuje to negatywnie na stan techniczny całych zasobów mieszkaniowych. Stan ten ocenia się jako dostateczny.

Podział zasobów według wybudowania

- | | |
|--|-----------|
| 1. Budynki wybudowane w latach 1860-1900 | 36 |
| 2. Budynki wybudowane w latach 1901-1930 | 60 |
| 3. Budynki wybudowane w latach 1964- 1975 | 4 |

Rozdział 2

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji budynków i lokali komunalnych

1. Biorąc pod uwagę ograniczenie możliwości finansowe nakładów na remonty oraz fakt, iż potrzeby remontowe gminnego zasobu mieszkaniowego są bardzo duże, ustala się następujące priorytety remontu zasobu mieszkaniowego gminy:

- wymiana i naprawa pokryć dachowych
- naprawa elewacji budynków
- ocieplania budynków
- wymiana instalacji elektrycznej
- wymiana instalacji gazowej
- wykonania izolacji łąw fundamentowych
- wymiana stolarki okiennej i drzwiowej
- remonty częściowe lokali mieszkalnych
- budowanie sieci wod-kan na terenie wiejskim

2. Wysokość niezbędnych środków na potrzeby remontowe gminnego zasobu mieszkaniowego wynosi 3.272,000zł z czego na poszczególne lata za 12 miesięcy przypada:

2013 r.	620,000
2014 r.	636,000
2015 r.	652,000
2016 r.	670,000
2017 r.	694,000

Przychody z czynszów za lokale mieszkalne i lokale użytkowe w 2013r. w kwocie 505,088 zł pokrywają jedynie ich koszty eksploatacji i konserwacji bieżącej jak i wynagrodzenia zarządcy.

Środki na remonty kapitalne tworzone będą z wpływów ze sprzedaży lokali mieszkalnych i dofinansowania gminy oraz kredytów, a także pożyczek.

Rozdział 3

Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych

1. Zakłada się kontynuację sprzedaży lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy na warunkach i zasadach określonych dnia 24.06.1994r. o własności lokali (Dz. U. nr 80, poz.903 tekst jednolity) w ustawie z dnia 21.08.1997r. o Gospodarce Nieruchomościami (Dz. U. nr. 46, poz.543 z 27 marca 1998r. z późniejszymi zmianami oraz w uchwałach Rady Miejskiej w Płotach XLI/359/98 w sprawie sprzedaży komunalnych lokali mieszkalnych, użytkowych, garaży i budynków i Nr YI/40/99 z dnia 29 stycznia 1999 roku w sprawie dokonania zmian w uchwale Nr XLI/359/98 z dnia 27 marca 1998 roku w sprawie sprzedaży komunalnych lokali mieszkalnych, użytkowych, garaży i budynków.
2. Sprzedaż lokali mieszkalnych objętych wykazem lokali do sprzedaży, stanowiących własność gminy będzie realizowana na wniosek najemcy.

3.

Ze sprzedaży włączone będą lokale:

- w budynkach przeznaczonych dla rozbiórki
- nie stanowiące samodzielnego lokalu mieszkalnego
- stanowiące lokale socjalne

Wykaz budynków i lokali przeznaczonych do sprzedaży ustalać będzie Rada Miejska w Płotach.

PLAN SPRZEDAŻY LOKALI W LATACH 2013-2017

Rok	2013	2014	2015	2016	2017
Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych	8	9	10	11	12

Dopuszcza się korektę planowanej sprzedaży lokali. Podstawę do realizacji sprzedaży lokali stanowić będzie wykaz budynków i lokali do sprzedaży na dany rok wynikający ze złożonych wniosków przez najemców.

Rozdział 4

Zasady polityki czynszowej

Stawki czynszu w latach 2013 – 2017 będą podwyższane raz w roku i dążyć będą do stopniowego osiągnięcia maksymalnego dopuszczalnego poziomu czynszu, zgodnie z ustawą o ochronie lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy oraz zmianie kodeksu cywilnego.

W 2013 roku podstawowa stawka czynszu w gminie Płoty wynosi 2,25 tj. 0,736 % wartości odtworzeniowej.

Podwyżka czynszu lub innych opłat używania lokalu, z wyjątkiem opłat niezależnych od właściciela, nie może być dokonywana częściej niż co 6 miesięcy.

Dla lokali mieszkalnych stawka podstawowa czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej nie powinna być wyższa niż 3% wartości odtworzeniowej dla lokali.

Stawkę podstawową czynszu z 1 m² powierzchni użytkowej dla lokali mieszkalnych ustala Burmistrz Gminy Płoty z zastosowaniem współczynników zwiększających i zmniejszających uzależnionych od standardu wyposażenia lokali w media.

ZWIEKSZAJĄCE

GAZ	30 %
CO	30 %
ŁAZIENKA	20 %
WC	20 %

ZMNIEJSZAJĄCE

ZA BRAK INSTALACJI WOD.-KAN.	20 %
ZA ŚLEPĄ KUCHNIĘ	10 %
ZA POŁOŻENIE LOKALU NA TERENIE WSI	10 %

Współczynników zwiększających stawkę czynszu nie stosuje się w przypadku, gdy lokator na własny koszt modernizował wyposażenie lokalu mieszkalnego.

Rozdział 5

Zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy

Zarząd lokalami stanowiącymi zasób mieszkaniowy gminy oraz wspólnot z udziałem gminy sprawuje zakład budżetowy – Zakład Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Płotach. Zakres uprawnień i obowiązków zarządcy wynika z rozdziału 3 ustawy z dnia 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. Nr 46 z 200 r., poz. 543 z późniejszymi zmianami), ustawy z dnia 07.07.1994 r. Prawo Budowlane (Dz. U. Nr 89, poz. 414 z późniejszymi zmianami) ustawy z dnia 21.06.2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (Dz.U. Nr 71, poz. 733) i ustawy z dnia 23.05.2006 r. (Dz. U. Nr 96, poz. 657 z 2006 r.) i innych przepisów związanych z działalnością oraz umów o zarządzaniu nieruchomościami.

Zakres obowiązków wynajmującego i lokatora, strony określają w umowie najmu.

Nie przewiduje się zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w latach objętych programem.

Gmina będzie pośredniczyła w zmianach lokali mieszkalnych pomiędzy rodzinami, których nie stać na utrzymanie posiadanych dużych lokali, a rodzinami dążącymi do polepszenia warunków mieszkaniowych.

Rozdział 6

Źródła finansowania Gospodarki Mieszkaniowej

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2013 – 2017 będą środki określone w ustawie budżetowej.

Do środków zalicza się następujące przychody:

1. Wpływy z opłat za lokale mieszkalne i użytkowe
2. Wpływy z tytułu najmu garaży i lokali użytkowych
3. Dotacja z budżetu gminy

Rozdział 7

Wydatki na pokrycie kosztów utrzymania budynków i lokali mieszkalnych zasobu gminnego

W latach 2013 – 2017 środki na utrzymanie budynków i lokali wchodzących w skład zasobów gminy powinny być na poziomie minimum wpływów z tytułu czynszów.

W przypadku utrzymania nieruchomości wspólnych należy dążyć do obniżenia kosztów zarządu, przy jednoczesnym podwyższeniu środków przeznaczonych na fundusze remontowe powyżej inflacji. Pozwoli to na zahamowanie dekapitalizacji zasobów mieszkaniowych.

**Wydatki na pokrycie
kosztów utrzymania budynków i lokali mieszkalnych zasobu gminnego.**

I. Wydatki związane z gospodarką mieszkaniową Gminy:

1. koszty bieżącego utrzymania zasobów mieszkaniowych Gminy – eksploatacja i techniczne utrzymanie budynków mieszkaniowego zasobu Gminy.
2. koszty postępowania egzekucyjnego , dotyczące należności z tytułu zaległości czynszowych
3. zasądzone lecz nieściągnięte należności czynszowe
4. koszty remontów bieżących budynków i lokali komunalnych

II. Koszty utrzymania i zarządzania zasobem obejmują:

1. Wydatki eksploatacyjne (administracji i zarządu) :
 - wydatki związane z bieżącym administrowaniem , wydatki na wyposażenie , utrzymanie biur i zakup materiałów biurowych, wynagrodzenia pracowników i pochodne od wynagrodzeń.
 - wydatki na bieżącą obsługę techniczną budynków i lokali (przeglądy techniczne , drobne naprawy , stała konserwacja i przeglądy urządzeń i instalacji , stała konserwacja ogólnobudowlana).
 - utrzymanie porządku i czystości w zarządzanych nieruchomościach
 - pozostałe wydatki ponoszone w związku z bieżącą eksploatacją zasobu (ubezpieczenie nieruchomości , obsługa finansowa , ochrona mienia , usługi dekarские , dezynfekcja i inne).

Prognoza utrzymania budynków gminnych i lokali gminnych na lata 2013 – 2017.

Kwoty wyrażone w tysiącach złotych.

Wyszczególnienie	2013r.	2014r.	2015r.	2016r.	2017r.
Koszty administracyjne	63,00	64,00	66,00	67,00	69,00
Koszty eksploatacji	42,00	44,00	45,00	47,00	48,00
Koszty konserwacji	28,00	29,00	30,00	31,00	33,00
Remonty lokali gminnych	134,00	136,00	140,00	140,00	136,00
Ogółem	267,00	273,00	281,00	285,00	287,00
Dotacje z budżetu Gminy przeznaczone na modernizacje budynków	98,00	101,00	104,00	107,00	110,00

Dąży się do takiej zmiany struktury kosztów , aby udział wydatków na remonty i utrzymanie stanu technicznego wzrastał , co w efekcie powinno przyczynić się do zahamowania dekapitalizacji stanu technicznego budynków .

