

**PROGRAM GOSPODAROWANIA  
MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY  
PŁOTY  
NA LATA 2003-2007**

**Rozdział I**

**Wielkość i stan techniczny zasobu mieszkaniowego**

*Mieszkaniowy zasób Gminy według stanu na dzień 31 grudnia 2002 r. wynosi:*

- 14 budynków z 48 lokalami mieszkalnymi o powierzchni użytkowej 2335 m<sup>2</sup>
- 71 budynków z 255 lokalami mieszkalnymi o powierzchni użytkowej 12064 m<sup>2</sup> z udziałem w nieruchomościach wspólnych.

*Łącznie w 85 budynkach administrowanych i zarządzanych przez ZGKiM znajduje się 303 lokale mieszkalne o powierzchni 14399 m<sup>2</sup>, które mają status mieszkań komunalnych i posiadają zameldowanych na stałe najemców. Budynki administrowane i zarządzane przez ZGKiM w Płotach są budynkami wybudowanymi w latach 1860-1930, które stanowią 91% natomiast tylko 9% budynków zostało wybudowanych w latach 1964- 1975. Rzuca to negatywnie na stan techniczny całych zasobów mieszkaniowych. Stan ten ocenia się jako dostateczny.*

**Podział zasobów według okresu wybudowania**

<b>1. budynki wybudowane w latach 1860-1900</b>	<b>36</b>
<b>2. budynki wybudowane w latach 1901 - 1930</b>	<b>42</b>
<b>3. budynki wybudowane w latach 1964-1975</b>	<b>7</b>

## **Rozdział 2**

### **Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji budynków i lokali komunalnych**

*Biorąc pod uwagę ograniczone możliwości finansowe nakładów na remonty oraz fakt, iż potrzeby remontowe gminnego zasobu mieszkaniowego są bardzo duże, ustala się następujące priorytety remontów zasobu mieszkaniowego gminy :*

- wymiana i naprawa pokryć dachowych
- naprawa elewacji budynków
- wymiana instalacji elektrycznej
- wymiana instalacji gazowej
- wykonania izolacji ław fundamentowych
- wymiana stolarki okiennej i drzwiowej
- remonty częściowe lokali mieszkalnych

2. *Wysokość niezbędnych środków na potrzeby remontowe gminnego zasobu mieszkaniowego wynosi 1.763.000,00 zł. z czego na poszczególne lata przypada:*

- 2003 r. - **310.000,00**
- 2004 r. - **345.000,00**
- 2005 r. - **352.000,00**
- 2006 r. - **369.000,00**
- 2007 r. - **387.000,00**

*Dochody z czynszów za lokale mieszkalne i lokale użytkowe w 2003 r. w kwocie **298.968 zł.** pokryją jedynie koszty ich 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 i pożyczek.*

## **Rozdział 3**

### **Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych**

*Zakłada się kontynuację sprzedaży lokali mieszkalnych schodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy na warunkach i zasadach określonych dnia 24.06.1994 r. o własności lokali (Dz. U. nr 80 póź. 90'3 tekst jednolity) w ustawie z dnia 21.08.1997 r. o Gospodarce nieruchomościami (Dz. U. nr 46 póź. 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 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*

*Sprzedaż lokali mieszkalnych objętych wykazem lokali do sprzedaży, stanowiących własność gminy będzie realizowana na wniosek najemcy.*

### ***Ze sprzedaży wyłączone będą lokale :***

- w budynkach przeznaczonych do 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 2003-2007**

<b>ROK</b>	<b>2003</b>	<b>2004</b>	<b>2005</b>	<b>2006</b>	<b>2007</b>
<b>PLANOWANA SPRZEDAŻ LOKALI MIESZKALNYCH</b>	<b>20</b>	<b>20</b>	<b>16</b>	<b>15</b>	<b>10</b>

**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 2003 -2007 będą podwyższane raz w roku i dążyć będą do stopniowego osiągnięcia maksymalnego dopuszczalnego poziomu czynszu, zgodnie z ustawą o ochronie lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy z zmianie kodeksu cywilnego.

W 2002 r. podstawowa stawka czynszu w gminie Płoty wynosi **1,30zł.** t.j. 0.62 % 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 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej nie powinna być wyższa niż 3 % wartości odtworzeniowej dla lokali.

Stawkę podstawową czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej dla lokali mieszkalnych ustala Burmistrz Gminy Płoty z zastosowaniem współczynników zwiększających i zmniejszających uzależnionych od standardu wyposażenia lokalu w media

#### **ZWIĘKSZAJĄCE**

GAZ	-	30 %
%		
CO	-	30 %
10%		
ŁAZIENKA	-	20 %
WC	-	20 %
10%		

#### **ZMNIEJSZAJĄCE**

za brak instalacji wod-kan	20
za ślepą kuchnię	
za położenie lokalu	
na terenie wsi	

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 2002 r. póź. 543 z późniejszymi zmianami) ustawy z dnia 07.07.1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. nr 89 póź. 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 póź. 733) 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 zamianach 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**

*Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2003 - 2007 będą środki określone w ustawie budżetowej.*

*Do środków zalicza się następujące przychody :*

***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 2003 - 2007 środki na utrzymanie budynków i lokali -wchodzących w skład zasobu 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.*