

Załącznik
do Uchwały Nr XII/43/04
Rady Gminy Młynarze
z dnia 30 czerwca 2004 roku

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY MŁYNARZE W LATACH 2004 – 2009

Obowiązek opracowania i uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy nałożony został w ustawie z dnia 21 czerwca 2002 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego.

Ustawa ta nakłada na gminy, jako zadanie własne obowiązek tworzenia warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej oraz zapewnienia lokali socjalnych i lokali zamiennych a także zaspokajania potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach.

ROZDZIAŁ 1

WIELKOŚĆ ORAZ STAN TECHNICZNY MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY MŁYNARZE NA DZIEŃ 31 marca 2004 roku

W skład mieszkaniowego zasobu Gminy Młynarze wchodzi lokale mieszkalne położone w budynku Szkoły Podstawowej w Młynarzach, w budynku Szkoły Podstawowej w Głazewie Cholewach, w budynku przy Szkole Podstawowej w Kołakach oraz w budynku Niepublicznego Zakładu Opieki Zdrowotnej w Młynarzach.

Mieszkaniowy zasób gminy dzieli się na :

a) lokale mieszkalne - 592,53 m²

Przez lokal mieszkalny rozumie się lokal służący do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wyposażony w urządzenia wodociągowo-kanalizacyjne, w urządzenia grzewcze, w w.c. w lokalu lub w.c. położone poza lokalem i przeznaczony do wyłącznego korzystania przez najemcę.

Lokalem socjalnym może być lokal nadający się do zamieszkania ze względu na wyposażenia i stan techniczny, którego powierzchnia pokoi przypadająca na członka gospodarstwa domowego najemcy nie może

być mniejsza niż 5 m² , a w przypadku jednoosobowego gospodarstwa domowego 10 m² , przy czym lokal ten może być o standardzie niższym niż lokal mieszkalny.

Na dzień 30 kwietnia 2004 roku gmina nie dysponuje mieszkańami socjalnymi. Tworzenie zasobu mieszkań socjalnych następować będzie poprzez przeznaczenia budynków komunalnych o niskim standardzie technicznym na mieszkania socjalne.

Wykaz budynków i występujących w nich lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy przedstawia tabela nr 1.

Tabela nr 1

Lp.	Położenie budynków	Ilość lokali	Pow. lokali w m ²	Ilość izb	Ilość lokali socjalnych
1.	Młynarze ul. Ostrołęcka 7 (budynek Niepublicznego Zakładu Opieki Zdrowotnej)	2	188,10	7	-
2.	Młynarze ul. Ostrołęcka 24 (budynek Szkoły Podstawowej)	4	158,00	10	-
3.	Głazewo Cholewy (budynek Szkoły Podstawowej)	3	133,63	8	-
4.	Kołaki (budynek przy Szkole Podstawowej)	3	112,80	9	-
	Ogółem:	12	592,53	34	-

W budynkach jest łącznie 12 lokali mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób gminy.

Zasady polityki czynszowej

- I. Czynsz najmu za 1m² powierzchni użytkowej lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy ustala się na podstawie stawki bazowej za 1m² powierzchni użytkowej z uwzględnieniem czynników obniżających lub podwyższających ich wartość użytkową, a w szczególności:
 - 1) położenie budynku,
 - 2) położenie lokalu w budynku,
 - 3) wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stan,
 - 4) ogólny stan techniczny budynku.
- II. Wójt Gminy ustala miesięczne stawki bazowe za 1m² powierzchni użytkowej lokali oraz wysokość czynników obniżających lub podwyższających te stawki.
 1. Wysokość czynszu za najem lokali komunalnych odpowiednio do zajmowanej powierzchni użytkowej lokali, winna odpowiadać kosztom eksploatacji i remontów budynków:
 - 1) stawka eksploatacyjna – element zmienny czynszu, uwzględniający podwyższenie lub obniżenie stawki bazowej z uwagi na czynniki podwyższające lub obniżające wartość użytkową wynajmowanego lokalu,
 - 2) stawka funduszu remontowego – element stały bez względu na warunki zamieszkania i ustalany jest na podstawie potrzeb remontowych, wynikających ze stanu technicznego lokali i budynków.
 2. Stawkę czynszu za najem lokali socjalnych stanowi jedna stawka czynszu która nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.
 3. Podwyższenie czynszu i innych opłat za używanie lokalu, z wyjątkiem opłat niezależnych od właściciela, nie może być dokonywane częściej niż co 6 miesięcy.
 4. Podwyższenie czynszu może nastąpić po wypowiedzeniu jego dotychczasowej wysokości, dokonany najpóźniej na miesiąc naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego.

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych latach

1. Lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy zarządza i administruje Urząd Gminy Młynarze.

Przewidywaną wielkość lokali mieszkalnych oraz ich stan wyposażenia w latach 2004-2009 przedstawia tabela nr 2.

Lp.	Standard lokalu	Ilość mieszkań w danym roku					
		2004	2005	2006	2007	2008	2009
1.	Mieszkania z c.o łazienką ,w.c i ciepłą wodą	2	2	2	2	2	2
2.	Mieszkania z c.o., łazienką i wc - bez ciepłej wody	6	6	6	6	6	6
3.	Mieszkania z c.o- bez samodzielnej łazienki i ciepłej wody	1	1	1	1	1	1
4.	Mieszkania z łazienką, wc - bez c.o. i ciepłej wody	3	3	3	3	3	3

W latach 2004-2009 nie przewiduje się podwyższania standardu lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, ani ich wielkości.

Ocena stanu technicznego mieszkaniowego zasobu gminy:

1. Lokale mieszkalne w budynku Szkoły Podstawowej w Młynarzach przy ul. Ostrołęckiej 24 – budynek murowany z roku 1963, piętrowy, ze stropodachem krytym papą, wyposażony w instalację wodno-kanalizacyjną oraz c.o. Budynek modernizowany w roku 2002
Stan techniczny budynku dobry.
2. Lokale mieszkalne w budynku Szkoły Podstawowej w Głazewie Cholewach – budynek murowany z roku 1963, piętrowy, ze stropodachem krytym papą, wyposażony w instalację wodno-kanalizacyjną oraz c.o.
Stan techniczny budynku dobry.

3. Budynek mieszkalny wielorodzinny w Kołakach, murowany z roku 1966, parterowy. Wyposażony w instalację wodno-kanalizacyjną, ze stropodachem krytym papą. Stan techniczny budynku słaby.
4. Lokale mieszkalne w budynku Niepublicznego Zakładu Opieki Zdrowotnej w Młynarzach przy ul. Ostrołęckiej 7 z roku 1998. Lokale wyposażone w instalację wodno-kanalizacyjną i c.o.. Stan techniczny lokali bardzo dobry.

Plan remontów mieszkaniowego zasobu gminy wynikający ze stanu technicznego budynków

W latach 2004-2009 nie przewiduje się przeprowadzania remontów lokali i budynków stanowiących mieszkaniowy zasób gminy.

Planowane wydatki na utrzymanie zasobów mieszkaniowych w latach 2004-2009

Tabela Nr 4

Lp.	Wyszczególnienie	Lata					
		2004	2005	2006	2007	2008	2009
1.	Koszty bieżącej eksploatacji	37.200	38.300	39.500	40.700	42.000	43.200
	Wydatki ogółem:	37.200	38.300	39.500	40.700	42.000	43.200

Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych

Nie przewiduje się do sprzedaży lokali mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób gminy.

2. Umowy najmu z osobami (najemcami) zawiera:
- Wójt Gminy,
 - Dyrektorzy Szkół.

Źródła finansowanie gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

Koszty utrzymania zasobu mieszkaniowego w tym koszty bieżące eksploatacji powinny być pokrywane z opłat czynszowych za lokale mieszkalne oraz ze środków własnych gminy.

Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

Ponieważ nie planowane są remonty ani sprzedaż mieszkaniowego zasobu gminy, więc nie będą wymagane lokale zamienne.

PRZEWODNICZĄCA
Rady Gminy
Agnieszka Jabłonowska