

„Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy w latach 2013-2018”

1. Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach , z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne.

1.1 lokale socjalne:

- 4 kontenery mieszkalne w tym: dwa o pow.39,7m², jeden o pow. 13,70 m² , jeden o pow. 53,50 m²
- mieszkanie w Wójczy w budynku bliźniaka o pow. 33.9m²
- trzy mieszkania w Biechowie w budynku byłego Ośrodka Zdrowia o pow.77m² , 53m², 63 m²

1.2 pozostałe lokale mieszkalne

- lokale w budynku Szkoły w Komorowie
 - lokal o pow. 40 m²
 - lokal o pow.44 m²
- lokale w budynku Szkoły w Wójczy
 - lokal o pow. 54 m²
- budynek oficyny zabytkowej w Wójczy
 - lokal o pow. 40 m²
- lokal w Ośrodku Zdrowia w Pacanowie
 - lokal o pow.67 m²
 - lokal o pow.70 m²

1.3.Wydziela się z zasobu mieszkaniowego lokale wynajmowane na czas określony (zatrudnienia) lub zgodnie z Kartą Nauczyciela

- a) dla lekarzy w ośrodku Zdrowia w Pacanowie
- b) Dla nauczycieli i nauczycieli rencistów w budynkach szkolnych w Wójczy i Komorowie

1.4.W przypadku braku osób uprawnionych do korzystania z mieszkań określonych w pkt.1.3 wyraża się zgodę na wynajmowanie w/w lokali na czas określony nie dłużej niż na czas zatrudnienia osobom zatrudnionym w jednostkach organizacyjnych Gminy Pacanów i Województwa Świętokrzyskiego

1.5. Adaptacja na cele mieszkaniowe:

Przewiduje się dokonać adaptacji na cele mieszkaniowe (lokal socjalne) części budynku oficyny zabytkowej w Wójczy w miarę posiadanych środków.

W latach obowiązującego programu nie planuje się budowy lokali socjalnych.

2. Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali z podziałem na kolejne lata

- 2.1. Budynki liczą po 40 lat i więcej dlatego ich stan techniczny wymaga ponoszenia znacznych kosztów remontowych. Jako podstawowy cel uwzględnia się zapewnienie bezpieczeństwa lokatorom oraz dążenie do utrzymania istniejącego stanu technicznego budynków. Remont oficyny w Wójcza pozwoli zwiększyć zasób mieszkaniowy Gminy
- 2.2. Do zasadniczych prac remontowo - modernizacyjnych zasobów mieszkaniowych należy zaliczyć;
- 2.2.1. W budynku oficyny zabytkowej w Wójcza:
- remont kominów z wymianą wkładów kominowych
 - remont instalacji wodociągowo - kanalizacyjnej
 - ocieplenie i wykonanie tynku cienkowarstwowego wraz z wymianą drzwi
 - remont instalacji elektrycznej
 - remonty bieżące / nieprzewidziane sytuacje naprawy w wyniku zdarzeń losowych
 - remont klatki schodowej
 - wymiana stolarki okiennej i drzwiowej.
- 2.2.2. W budynku socjalnym w Biechowie:
- modernizacja instalacji grzewczej
 - wymiana pokrycia
 - wymiana przyłącza kanalizacyjnego
- 2.2.3. W budynku Ośrodka Zdrowia:
- remont instalacji elektrycznej i wodociągowo- kanalizacyjnej,
- 2.3. Wykaz potrzeb remontowych i modernizacyjnych oraz nakładów finansowych na utrzymanie zasobu mieszkaniowego Gminy Pacanów w latach 2013 - 2018
(w tys. zł)

Lp	Nazwa budynku	2013	2014	2015	2016	2017	2018
1	Budynek oficyny zabytkowej w Wójczy	0,00	20,00	30,00	40,00	20,00	2,00
2.	Budynek socjalny w Biechowie	0,00	10,00	10,00	40,00	2,00	2,00
3,	Lokale w budynku ośrodka zdrowia	0,00	0,00	10,00	2,00	2,00	10,00

3. Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach :

- 3.1 Sprzedaż lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Pacanów odbywać się będzie na zasadach określonych uchwałami Rady Gminy i właściwymi przepisami
- 3.2 Nie planuje się sprzedaży lokali w 2014 roku

4. Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

- 4.1. Stawki czynszu miesięcznego ustala Wójt Gminy Pacanów
- 4.2 Miesięczne stawki czynszu nie mogą przekroczyć 3 % wartości odtworzeniowej lokalu.
- 4.3 Ustala się czynniki podwyższające i obniżające stawki czynszu.

lp	kryterium	Wartość współczynnika
1	Położenie budynku - miejscowość Pacanów	+0.20
2	Położenie lokalu w budynku	
	Poddasze	-0,05
	oficyna	-0,05
3	Ogólny stan techniczny budynku	
	a) brak kanalizacji	-0,10
	b) brak instalacji wodociągowej	-0,20
	c) posiadającą instalację gazową	+0,10
	d) posiadające kanalizację	+0,20
	e) instalacje nie wymieniane przez 30 lat	-0,10
	f) z instalacją centralnego ogrzewania	+0,10
4	Lokale mieszkalne w budynkach wybudowanych przed 1939 r.	-0.15
5	Całe budynki w najmie	+0.50

- 4.4 Czynniki podane w pkt.4.3 nie dotyczą czynszów za lokale socjalne.
- 4.5. Czynsz najmu jest płatny miesięcznie z góry do 10 dnia miesiąca z wyjątkiem przypadków gdy strony pisemnie ustaliły zmianę terminu i jego formę.
- 4.6. Wójt Gminy może na wniosek najemcy o niskich dochodach stosować obniżki czynszu w wysokości nie wyższej niż 80 %.
- 4.7. Obniżki takie mogą być udzielane najemcom, których średni dochód miesięczny na jednego członka rodziny nie przekracza 400 zł.
- 4.8. Wójt Gminy określi w drodze zarządzenia szczegółowy tryb postępowania w sprawie udzielenia obniżek czynszu.

5. 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

- 5.1. Zarząd mieszkaniowym zasobem gminy prowadzony jest zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami, oraz ustaw o własności lokali. Zarząd mieszkaniowym zasobem gminy wykonywany jest przez Wójta Gminy.
- 5.2. W okresie obowiązywania Programu nie przewiduje się zmian w sposobie i

zasadach zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy

6. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w Gminie Pacanów

6.1. Jako uzasadnione źródło finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach przyjmuje się wpływy z czynszów ,z budżetu Gminy oraz źródeł pozabudżetowych.

7. Wysokość wydatków w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także wydatki inwestycyjne

Wysokość kosztów w kolejnych latach w tys. zł

	2014	2015	2016	2017	2018
Koszty bieżącej eksploatacji	8,00	8,00	8,00	10,00	10,00
Koszty remontów i modernizacji	30,00	50,00	82,00	24,00	14,00
Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Wydatki inwestycyjne	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Razem	38,00	58,00	90,00	34,00	24,00

Na koszty bieżącej eksploatacji składają się m.in.

- koszty wymaganych przepisami prawa przeglądów technicznych budynków, lokali i instalacji
- koszty konserwacji i drobnych remontów
- koszty utrzymania posesji w okresie zimowym (koszt obsługi pieca c.o).

8. . Inne działania związane z gospodarowaniem mieszkaniowym zasobem Gminy.

Przy istniejących zasobach mieszkaniowych brak jest możliwości zamiany lokali/tj zapewnienia lokalu zastępczego /na czas przeprowadzenia remontu czy modernizacji./ Konieczne prace prowadzone są poprzez okresowe wyłączanie części remontowanego lokalu z używania.