

**WIELOLETNI PROGRAM
GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM
ZASOBEM GMINY MICHAŁÓW
NA LATA 2010 – 2015**

I. Wstęp

Zgodnie z zapisami art. 21 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2005 roku, Nr 31, poz. 266 z późn. zm) wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy powinien być opracowany na co najmniej pięć kolejnych lat i obejmować w szczególności:

- prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne;
- analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata;
- planowaną sprzedaż lokali w kolejnych latach;
- zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu;
- 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;
- źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach;
- wysokość wydatków w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także wydatki inwestycyjne;

- opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, a w szczególności:
 - niezbędny zakres zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali,
 - planowaną sprzedaż lokali.

II. Wielkość oraz stan techniczny zasobu mieszkaniowego gminy Michałów

1. W skład mieszkaniowego zasobu gminy wchodzi 13 lokali mieszkalnych oraz 5 lokali, które mogą zostać zaadaptowane jako lokale socjalne.

Zestawienie lokali mieszkalnych przedstawia poniższa tabela:

<i>L.p.</i>	<i>Miejscowość</i>	<i>Nr działki</i>	<i>Lokalizacja</i>	<i>Ilość lokali</i>	<i>Nr lokalu</i>	<i>Powierzchnia lokali (m²)</i>	<i>Stan techniczny</i>
1.	Góry	199	Budynek	3	1	71,00	Lokale mieszkalne są wyposażone w instalację elektryczną, co, wodno - kanalizacyjną
			Ośrodek Zdrowia		2	42,00	
					3	48,00	
	159	Budynek szkoły	1	1	50,00		
	144	Budynek biblioteki	1	1	25		
2.	Michałów	1580/5	Budynek	5	1	68,00	
			Ośrodek Zdrowia		2	73,00	
					3	29,50	
					4	47,50	
					5	37,60	
3.	Sędowice	1084/2	Budynek	2	1	65,00	
			Ośrodek Zdrowia		2	45,50	
4.	Węchadłów	282/9	Budynek szkoły	1	1	60,95	

2. Lokale socjalne będą pozyskiwane w miarę potrzeb poprzez adaptację pomieszczeń mieszkalnych znajdujących się w budynku szkoły w Węchadłowie oraz w budynku świetlicy w Kołkowie.

3. Gmina Michałów nie przewiduje powiększania zasobu mieszkaniowego poprzez budowę czy zakup nowych mieszkań.

III. Analiza potrzeb oraz plan remontów

1. Większość lokali wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego gminy znajduje się w budynkach, które mają po kilkadziesiąt lat. Ich stan techniczny wskazuje na konieczność przeprowadzenia remontów i modernizacji takich elementów jak np. dachy, czy elewacje.

Z powodu braku środków finansowych w 2010 roku Gmina Michałów nie planuje remontów mieszkań wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego gminy.

2. W kolejnych latach objętych niniejszym programem remonty czy też modernizacja budynków, w których usytuowane są lokale mieszkalne mogą być przeprowadzane w razie zabezpieczenia w budżecie gminy środków na ten cel lub w miarę pozyskiwania środków finansowych z zewnątrz (środki unijne, programy krajowe, m.in. RPOWŚ na lata 2007 – 2013, NFOŚiGW).

IV. Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

Gmina Michałów w latach objętych niniejszym programem nie planuje sprzedaży lokali mieszkalnych wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego gminy.

V. Zasady polityki czynszowej oraz zasady obniżania czynszu

1. Ustala się następujące rodzaje czynszów:

- za lokale mieszkalne,
- za lokale socjalne.

2. Stawkę czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego ustala Wójt Gminy, z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających ich wartość użytkową, takich jak wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje.
3. Stawka czynszu za lokal socjalny nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.
4. Podwyżka czynszu za używanie lokalu z wyjątkiem opłat niezależnych od właściciela nie może być dokonywana częściej niż co 6 miesięcy, z zachowaniem zasad określonych w art. 9 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2005 roku, Nr 31, poz. 266 z późn. zm).
5. Oprócz czynszu najemca zobowiązany jest do dokonywania opłat związanych z eksploatacją lokalu mieszkalnego.
6. Obniżki czynszu mogą być udzielane najemcom, których średni dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego nie przekracza poziomu określonego w uchwale odpowiedniego organu. Kwota obniżki powinna być zróżnicowana w zależności od wysokości dochodu gospodarstwa domowego najemcy. Obniżek udziela się najemcy na okres 12 miesięcy. W przypadku gdy utrzymujący się niski dochód gospodarstwa domowego to uzasadnia, właściciel, na wniosek najemcy, może udzielać obniżek czynszu na kolejne okresy dwunastomiesięczne. Najemca ubiegający się o obniżkę czynszu obowiązany jest przedstawić deklarację o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego.

VI. Sposób i zasady zarządzania lokalami

Lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy zarządza Wójt Gminy Michałów. W latach objętych niniejszym programem nie przewiduje się zmiany sposobu zarządzania.

VII. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

1. Podstawowym źródłem finansowania zasobów mieszkaniowych są wpływy z tytułu czynszów za lokale mieszkalne.
2. Koszty remontów i modernizacji lokali oraz budynków pokrywane będą z budżetu gminy (w przypadku zabezpieczenia środków na ten cel) oraz w miarę pozyskania środków finansowych z zewnątrz (środki unijne, programy krajowe, m.in. RPOWŚ na lata 2007 – 2013, NFOŚiGW).

VIII. Wysokość wydatków w kolejnych latach

Wysokość wydatków na gospodarowanie zasobem mieszkaniowym w kolejnych latach będzie uzależniona od wielkości wpływów środków finansowych z tytułu czynszów oraz w razie ewentualnego pozyskania środków finansowych z zewnątrz.

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

1. Ze względu na brak wolnych lokali mieszkalnych, nie przewiduje się zamiany lokali na czas prowadzenia ewentualnych prac remontowych.
2. Gmina Michałów w latach objętych niniejszym programem nie planuje sprzedaży lokali mieszkalnych wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego gminy.