

## GMINNY PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY ŻABIA WOLA LATA 2010 – 2015

Mieszkaniowy zasób gminy tworzą lokale mieszkaniowe mienia komunalnego gminy Żabia Wola.

### I . Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego mieszkaniowego zasobu gminy Żabia Wola w latach 2010-2015 r

Mieszkaniowy zasób, objęty wieloletnim programem, stanowią lokale mieszkalne i socjalne położone w budynkach stanowiących własność Gminy Żabia Wola. Aktualny stan zasobów mieszkaniowych Gminy Żabia Wola stanowi 40 lokali t. j 22 lokale socjalne , 18 lokali mieszkalnych usytuowane w 8 budynkach będących własnością **Gminy Żabia Wola**.

W perspektywie lat 2010-2015 przewiduje się :

- Remonty istniejących obiektów
- Adaptację poddasza nieużytkowego w budynku socjalnym w Musułach na mieszkalne, co pozwoli uzyskać 3 lokale socjalne
- Budowę w 2010 roku budynku socjalnego o 8 lokalach

Budowa budynku socjalnego w Osowcu i planowane remonty budynków socjalnych w latach przyszłych przyczynią się do zwiększenia istniejących zasobów mieszkaniowych gminy oraz poprawy stanu technicznego istniejących zasobów.

Mieszkaniowy zasób gminy Żabia Wola obejmuje;

Lp	Rodzaj i położenie budynku	Ilość lokali	Nr Lokalu	Pow. użytk. lokali w m <sup>2</sup>	Media w lokalach	Stan techniczny budynku	Prognoza stanu technicznego
1	2	3		4	5	6	7
1.	Budynek komunalny Lokal mieszkalny Agronomówka ul. Główna 5 96-321 Żabia Wola	1	1	60 m <sup>2</sup>	Energia elektryczna, woda, zbiornik bezodpływowy /szambo/, Gaz	Budynek murowany, stan techniczny dobry	Wymaga wymiany instalacji wewnętrznej C.O.
2.	Budynek komunalny Lokale mieszkalne Ośrodek Zdrowia Ul. Warszawska 24 96-321 Żabia Wola	2	1 2	1x68,89, 1x 44,64	Gaz ,woda, zbiornik bezodpływowy /szambo/,energia elektryczna,	Budynek murowany, stan techn. dobry	Wymaga wymiany instalacji wewnętrznej C.O.

3.	Budynek socjalny Lokale socjalny Osowiec ul. Parkowa 22 , 96-321 Żabia Wola	16	1	15,58 m <sup>2</sup>	Energia elek., woda, zbiornik bezodpływowy /szambo/, ogrzewanie elektryczne., lub piece węglowy	Budynek jednokondy- gnacyjny, posadowiony na fundamentach betonowych konstrukcja drewniana, dach pokryty blachą trapezową ,ściany zewewnętrzne osłonięte płytami azbestowymi	Budynek do remontu w zakresie :korytarze ( podłogi ściany,drzwi) - ściany zewnętrzne likwidacja okładziny azbestowej -wzmocnienie fundamentów -remonty podłóg -remont instalacji kanalizacyjnej
			2	44,35 m <sup>2</sup>			
			3	43 m <sup>2</sup>			
			4	22 m <sup>2</sup>			
			5	44,65			
			6	22 m <sup>2</sup>			
			7	22 m <sup>2</sup>			
			8	22m <sup>2</sup>			
			9	45,05 m <sup>2</sup>			
			10	67,05 m <sup>2</sup>			
			11	44,35 m <sup>2</sup>			
			12	44,35 m <sup>2</sup>			
			13	44,35 m <sup>2</sup>			
			14	44 m <sup>2</sup>			
			15	22m <sup>2</sup>			
			16	22m <sup>2</sup>			
4.	Budynek socjalny Lokale socjalny Musuły ul. Komunalna 5 , 96-321 Żabia Wola	6	1	52,8m <sup>2</sup>	Energia elektryczna, woda ,	Budynek murowany, dach pokryty blachą trapezową powlekaną stan techniczny dostateczny,	W 2009 roku dokonano wymiany dachu , należy wykonać kanalizację z odprowadzeniem do przydomowej oczyszczalni ścieków , możliwość zaadoptowania poddasza na mieszkania (3 lokale) elewacja zewnętrzna stolarka okienna
			2	64 m <sup>2</sup>			
			3	14m <sup>2</sup>			
			4	32 m <sup>2</sup>			
			5	32 m <sup>2</sup>			
			6	31,50 m <sup>2</sup>			
5.	Budynek komunalny Lokale mieszkalne Dom Nauczyciela w Ojrzanowie ul. Nauczycielskiej 4, 96-321 Żabia Wola	3	1	62 m <sup>2</sup>	Woda, zbiornik bezodpływowy /szambo/ energia elek. kanalizacja	Budynek murowany jednokondygnac yjny, stan techniczny dobry	Bieżąca konserwacja i remonty
			2	31 m <sup>2</sup>			
			3	31 m <sup>2</sup>			
6.	Budynek komunalny Lokale mieszkalne Dom Nauczyciela w Skułach ul. Mszczonowska 5, 96-321 Żabia Wola	6	4	28 m <sup>2</sup>	Energia elektryczna, woda, zbiornik bezodpływowy /szambo	Budynek murowany, dwukondygnac yjny,stan techn. dobry.	Bieżąca konserwacja i remonty
			2	37 m <sup>2</sup>			
7.	Budynek komunalny Lokale mieszkalne Dom Nauczyciela w Józefinie ul. Gałązki 2, 96-321 Żabia Wola	4	2	41,60 m <sup>2</sup>	Woda , zbiornik bezodpływowy /szambo/	Budynek murowany, dwukondygnac yjny, stan techn. dobry.	Bieżąca konserwacja i remonty
			2	62,6 m <sup>2</sup>			
8.	Budynek komunalny Lokale mieszkalne Słubica Dobra ul. Słoneczna 36 b, 96-321 Żabia Wola	2	1	55,30 m <sup>2</sup>	Energia elektryczna, woda, zbiornik bezodpływowy /szambo/	Budynek murowany, jednokondygnac yjny, stan techn. zły.	Budynek do remontu, wymiana pokrycia dachowego z eternitu i konstrukcja dachu , -elewacja zewn. Remont bieżący pomieszczeń
2	35 m <sup>2</sup>						

## **II. Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali z podziałem na lata 2010 – 2015**

Planowane remonty budynków socjalnych w latach przyszłych zapewnią właściwe utrzymanie zasobu mieszkaniowego gminy.

Po dokonaniu analizy stanu technicznego budynków przewiduje się, że w ramach posiadanych środków wykonywane będą remonty zapewniające poprawę bezpieczeństwa użytkowania budynków oraz zabezpieczenie budynków przed szkodliwym oddziaływaniem czynników zewnętrznych.

Planowane prace remontowe i konserwacyjne w następujących budynkach:

- **Budynek socjalny w Musulach**

- ✓ adaptacja poddasza na cele mieszkaniowe – 2013 r.
- ✓ ustępy, – 2010 r.
- ✓ ogrodzenie – 2015 r.
- ✓ elewacja, ocieplenie – 2014 r.
- ✓ wymiana okien 2014 r.

Koszt ogólny ok. 400 000 zł

- **Budynek socjalny w Osowcu**

- ✓ remont korytarza - 2010 r. - styczeń.
- ✓ usunięcie azbestu, elewacja – 2013 -2014 r.
- ✓ wymiana drzwi wejściowych 2010 r.
- ✓ remont podłogi na korytarzu 2010r. - styczeń
- ✓ remont ogrodzenia - 2015 r.
- ✓ wymiana okien – 2014 r.
- ✓ remont instalacji kanalizacyjnej - 2011 r.
- ✓ remont dachu - 2015 r.
- ✓ doprowadzenie wody do ustępów / budowa nowych - 2015 r.
- ✓ budowa komórek lokatorskich / po wyburzeniu starych
- ✓ – 2015 r.
- ✓ koszt ogólny 600 000 zł.

- **Budowa budynku socjalnego w Osowcu**

**2010 r.**

**Koszt ogólny: 1 566, 983,00**

Przedmiotem inwestycji jest budowa wielorodzinnego szeregowego, parterowego, nie podpiwniczonego budynku socjalnego o ośmiu lokalach mieszkalnych przeznaczonych dla potrzeb socjalnych Gminy Żabia Wola.

Przewiduje się przyłączenie budynku do sieci zewnętrznych w zakresie prądu i wody. Ścieki bytowe będą gromadzone w szczelnym zbiorniku bezodpływowym. Ogrzewanie elektryczne lub na paliwo stałe. Lokale będą wyposażone w łazienki z WC.

Dane ogólne budynku:

Pow. użytkowa mieszkalna: 288,76 m<sup>2</sup>

Pow. użytkowa budynku: 318,84 m<sup>2</sup>

Kubatura: 1 742,87 m<sup>2</sup>

Powierzchnia lokali :

Lokal nr 1 – 42,84 m<sup>2</sup>

Lokal nr 2 - 42,84 m<sup>2</sup>

Lokal nr 3 – 36,87 m<sup>2</sup>

Lokal nr 4 – 36,87 m<sup>2</sup>

Lokal nr 5 – 36,87 m<sup>2</sup>

Lokal nr 6 – 36,87 m<sup>2</sup>

Lokal nr 7 – 42,84 m<sup>2</sup>

Lokal nr 8 - 42,84 m<sup>2</sup>

- **Ośrodek Zdrowia w Żabiej Woli**

**2009/2010 rok**

**Koszt ogólny: 670 000 zł**

- ✓ Planowana realizacja II etapu modernizacji Gminnego Centrum Zdrowia, przy udziale funduszy zewnętrznych .

W wyniku realizacji projektu zostaną wykonane następujące prace remontowo – budowlane:

Pomieszczenia parteru:

1. adaptacja gabinetu zabiegowego na pomieszczenie rehabilitacyjne,
2. Remont pomieszczeń punktu szczepień oraz gabinetu zabiegowego, gdzie nastąpi połączenie punktu szczepień i gabinetu zabiegowego,
3. Remont pomieszczeń poradni dzieci zdrowych i chorych,
4. Remont pomieszczeń Medycyny Rodzinnej, gdzie jeden z gabinetów przekształcony zostanie na punkt zabiegowy. Drugi będzie natomiast pełnił funkcję gabinetu lekarskiego – internista,
5. Adaptacja przebieralni dla potrzeb rejestracji pacjentów,
6. Adaptacja pomieszczeń rejestracji dla potrzeb pokoju socjalnego,

7. Remont hallu głównego – poczekalni,
8. Remont hallu wejściowego,  
Pomieszczenia na piętrze
9. Adaptacja na pomieszczenie socjalne,
10. Adaptacja na piętrze istniejących lokali mieszkalnych na pomieszczeniu rehabilitacji,
11. Urządzenie szybu windowego i instalacja windy,
12. Remont korytarza,
13. Remont klatki schodowej,
14. Jednym z elementów będzie również remont kotłowni i wymiana instalacji centralnego ogrzewania oraz remont pozostałej instalacji elektrycznej w budynku.

✓ zagospodarowanie terenu Ośrodka, budowa parkingu – 2013 rok

- **Budynek Agronomówki**

**Koszt ogólny: 150 000 zł**

- ✓ remont pomieszczeń na parterze 2012 r.
- ✓ obróbki dachu , rynny spustowe 2013 r.
- ✓ wymiana instalacji c.o. 2012 r.

### **III. Planowana sprzedaż lokali**

Rada Gminy Żabia Wola nie planuje włączenia do sprzedaży lokali zamieszkałych w okresie objętym programem.

### **IV. Zasady polityki czynszowej**

1. Czynsz obejmuje koszty: administrowania, konserwacji, utrzymania technicznego budynku oraz wszystkich pomieszczeń wspólnego użytkowania;
2. Najemca oprócz czynszu obowiązany jest ponadto do uiszczania opłat związanych z eksploatacją mieszkania, a niezależnych od właściciela, tj. opłat za dostawę energii elektrycznej, wody, energii cieplnej, wywóz nieczystości stałych i płynnych;
3. Podwyżki czynszów odbywać się będą w systemie raz na rok zgodnie z art. 8, 9 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego,/ Dz. U. Nr 71, poz. 73 z późniejszymi zmianami/.
4. Czynsz płatny będzie w sposób i w terminach określonych w umowach najmu. Za opłatę czynszu odpowiadają solidarnie z najemcą stale zamieszkujące z nim osoby pełnoletnie.
5. Stawka czynszu za lokal socjalny nie może przekroczyć połowy stawki najniższego czynszu w zasobie gminy.
6. Stawki czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej ustala Wójt Gminy;

7. Czynsz najmu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy ustala się na podstawie stawki bazowej za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej z uwzględnieniem czynników obniżających lub podwyższających ich wartość użytkową a w szczególności:
  - wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje;
  - ogólny stan techniczny budynku;
8. W czasie trwania stosunku najmu, wynajmujący może podwyższyć stawkę czynszu, jeżeli dokonał w lokalu ulepszeń mających wpływ na wysokość czynszu, wypowiadając dotychczasową wysokość czynszu z miesięcznym wyprzedzeniem.

## **V. 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 zarządza Wójt Gminy.
2. Raz w roku przedkłada Radzie Gminy informację o sposobie wykorzystania lokali wchodzących w skład zasobu.
3. Zarządzanie mieszkaniowym zasobem gminy winno zmierzać do zmniejszania kosztów utrzymania obiektów.

## **VI. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej**

Przyjmuje się zasadę samofinansowania się gospodarki mieszkaniowej w zakresie bieżącego utrzymania zasobu mieszkaniowego gminy.

Na koszty utrzymania zasobu mieszkaniowego, Gminy składają się koszty bieżącej eksploatacji oraz koszty remontów bieżących i kapitalnych.

Koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów powinny być pokrywane z opłat czynszowych za lokale mieszkalne. Koszty modernizacji, w tym koszty termomodernizacji lokali i budynków mogą być pokrywane ze środków budżetu gminy oraz środków pomocowych zewnętrznych. W latach 2010-2015 źródłem finansowania zasobu mieszkaniowego będą środki pochodzące z czynszu najmu i środki wydzielone na ten cel w budżecie.

Niedobór środków na w/w cel powinien być finansowany również z innych źródeł. Potrzeby technicznego utrzymania budynków na poziomie zapewniającym prawidłowe ich funkcjonowanie i zabezpieczającym przed pogarszaniem ich stanu technicznego, wymagają zwiększonych nakładów finansowych.

Budowa budynku socjalnego w Osowcu w 2010 r. planowana jest przy dofinansowaniu z Rządowego programu wsparcia finansowego z Funduszu Dopłat tworzenia lokali socjalnych. Z tego funduszu Gmina zamierza ubiegać się o pomoc finansową na adaptację na cele mieszkalne poddasza w budynku socjalnym w Musułach i jego remont.

## **VII. Inne działania w kierunku wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania zasobem mieszkaniowym**

1. Z zasobu mieszkaniowego gminy wydzielone są lokale socjalne znajdujące się w budynkach położonych w :

- Osowcu przy ul Parkowej 22 /16 lokali/
- Musułach przy ul Komunalnej 5 /6 lokali/

## **2. Na lokale związane ze stosunkiem pracy/służbowe / wydziela się lokale położone w budynkach:**

- Skułach przy ul Mszczonowskiej 5 - 6 lokali.
- Ojrzanowie przy ul Nauczycielskiej 4- 3 lokale.
- Józefinie przy ul Gałązki 2 - 4 lokale.
- Żabiej Woli przy ul Głównej 5 - 1 lokal
- Słubicy Dobrej przy ul Słonecznej 36 B - 2 lokale

Pozostałe lokale mieszkalne w budynku Ośrodka Zdrowia w Żabiej Woli przy ul Warszawskiej 24 zostaną zaadaptowane na cele :

- 2 lokale użytkowy- administracyjny
- 1 lokal użytkowy – przeznaczony na cele medyczne

Lokale te nie mogą być przedmiotem zbycia przeniesienia własności. Wymagają prac modernizacyjnych celem dostosowania i wykorzystania zgodnie z celami przekazania darowizny przez powiat grodziski na cele publiczne realizowane jako zadanie własne gminy z zakresu ochrony zdrowia. Aktualnie obowiązujące przepisy prawa nie pozwalają na łączenia funkcji mieszkaniowej z medyczną, dlatego istnieje konieczność likwidacji w obiekcie funkcji mieszkalnej.

## **3. Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu**

- o najem lokalu socjalnego mogą ubiegać się rodziny o niskich dochodach oraz tacy którzy znaleźli się w trudnej sytuacji mieszkaniowej od nich niezależnej ,stracili mieszkanie w wyniku pożaru, lub innej klęski żywiołowej, oraz na podstawie orzeczeń sądowych.

**-w charakterze lokalu zamiennego wyznacza się jeden lokal w budynku komunalnym w Osowcu o pow 23m<sup>2</sup> .**

