

Załącznik do uchwały
RADY GMINY ŁUBNICE
Nr IV/23/2007 r.
z dnia 28 marca 2007 r.

P R O G R A M
GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM
GMINY ŁUBNICE NA LATA 2007 – 2011

I. Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy.

1. Zasób mieszkaniowy gminy Łubnice składa się z 5 lokali mieszkalnych położonych w miejscowościach:

a/ WÓJCIN

- lokal Nr 1 o pow. 50 m²
 - lokal Nr 2 o pow. 50 m²
- położone w Domu Nauczyciela w Wójcinie przy ulicy Wieluńskiej

b/ ŁUBNICE

- lokal Nr 1 o pow. 38 m²
 - lokal Nr 2 o pow. 61 m²
- położone w Domu Nauczyciela w Łubnicach przy ulicy Wieluńskiej

c/ DZIETRZKOWICE

- lokal mieszkalny o pow. 45 m² położony w budynku Zespołu Szkół w Dietrzkowicach przy ulicy Szkolnej.

2. Nie planuje się w latach 2007-2011 sprzedaży lokali wymienionych w pktcie 1 ani też powiększenia zasobu mieszkaniowego gminy poprzez zakup lub budowę mieszkań.
3. Gmina nie posiada lokali socjalnych.
4. Dane techniczne charakteryzujące obiekty zasobu mieszkaniowego gminy:

DOM NAUCZYCIELA w Wólcinie

Technologia wykonania obiektu: tradycyjno-prefabrykowana
fundamenty beton
ściany murowane
stropodach
dach pokryty papą
stolarka drewniana i plastikowa
powierzchnia zabudowy 130 m²
powierzchnia użytkowa 100 m²
wysokość pomieszczeń 2,5 m
przeznaczenie pomieszczeń: dwa lokale mieszkalne-8 izb, po 4
izby w lokalu,
wyposażenie w instalacje: instalacja wodno-kanalizacyjna,
elektryczna, CO.
Stan obiektu dostateczny.

DOM NAUCZYCIELA w Lubnicach

Technologia wykonania obiektu: typ Namysłowski
fundamenty beton
ściany elementy typu Namysłowskiego
dach płyty eternitowe
stolarka drewniana i plastikowa
powierzchnia zabudowy 148 m²
powierzchnia użytkowa 99 m²
wysokość pomieszczeń 2,5 m
przeznaczenie pomieszczeń: dwa lokale mieszkalne-7 izb (3 izby w
lokalu Nr 1 i 4 izby w lokalu Nr 2)
wyposażenie w instalacje: instalacje wodno-kanalizacyjna,
elektryczna, CO.
Stan obiektu dostateczny.

Lokal mieszkalny zlokalizowany w budynku Zespołu Szkół w Dzietrkowicach na piętrze budynku.

Powierzchnia użytkowa lokalu 45 m² - 3 izby.
Lokal wyposażony w instalację elektryczną, wodno-kanalizacyjną, CO.
Stan lokalu dobry.

- II. **Plan remontów i modernizacji lokali mieszkalnych opisanych
w pkt. I 1. a, b, c w latach 2007 – 2011.**

L.p.	LOKAL	ZAKRES REMONTU	TERMIN REMONTU
1.	Lokal Nr 1 i Lokal Nr 2 w Wójcinie	Remont komina CO i komina wentylacyjnego. Remont pokrycia dachowego. Wymiana okien i drzwi wejściowych. Remont ścian i elewacji	2007 r. 2008 r. 2009 r. 2010-2011 r.
2.	Lokal Nr 1 i Lokal nr 2 w Łubnicach	Remont komina CO i komina wentylacyjnego. Wymiana okien. Naprawa schodów wejściowych do piwnicy Ocieplanie ścian zewnętrznych	2007 r. 2008 r. 2009 r. 2010-2011 r.
3.	Lokal w ZSP w Dziętkowicach	Modernizacja łazienki	2007-2008 r.

III. Zasady polityki czynszowej.

1. Podwyższanie czynszu oraz innych opłat za używanie lokalu, z wyjątkiem opłat innych niezależnych od właściciela dokonywana będzie zgodnie z art.8a i art.9 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.
2. Stawka czynszu ustalona zarządzeniem Wójta Gminy może ulec podwyższeniu lub obniżeniu wg poniższych zasad.

Z A S A D Y
podwyższania lub obniżania stawki bazowej czynszu
w zależności od komfortu lub dyskomfortu lokalu mieszkalnego

I. Pojęcie lokalu standardowego:

- przez **lokal mieszkalny standardowy** rozumie się lokal mieszkalny wyposażony w następujące urządzenia:
 - 1/ centralne ogrzewanie,
 - 2/ doprowadzona energia elektryczna i woda bieżąca/zimna,
 - 3/ posiadający odrębną łazienkę,
 - 4/ posiadający indywidualną ubikację w obrębie lokalu.

II. Tabela punktowej kwalifikacji lokalu:

Lp.	Parametry zwiększające standard lokalu	Punkty	
		dodatnie	ujemne
1.	Centralne ogrzewanie bez konieczności obsługi ze strony lokatora.	+ 3	-
2.	Centralne ogrzewanie z koniecznością obsługi przez lokatora przy lokalu zaopatrywanym w opał przez WYNAJMUJĄCEGO.	+ 2	-
3.	Centralne ogrzewanie z koniecznością obsługi przez lokatora przy lokalu zaopatrywanym w opał przez lokatora.	+ 1	-
4.	Balkon, loggia, taras.	+ 2	-
5.	Niezależne wejście.	+ 2	-
6.	Pomieszczenie przynależne/piwnica, strych/	+ 2	-
Lp.	Parametry zmniejszające standard lokalu	punkty	
1.	Brak CO.	- 3	
2.	Wejście z klatki schodowej lub wspólnego korytarza	- 3	
3.	Brak wody bieżącej w lokalu.	- 3	
4.	Brak doprowadzonej elektryczności.	- 3	
5.	Brak łazienki.	- 2	
6.	Ubikacja na zewnątrz lokalu.	- 2	

III. Tabela procentowej zniżki czynszu w zależności od kwalifikacji punktowej lokalu mieszkalnego.

Lp.	Ilość punktów	Procent obniżki lub zwyżki czynszu
1.	od 1 do 4±	10 %
2.	od 5 do 8±	20 %
3.	powyżej 8±	30 %

Zmniejszenie lub zwiększenie czynszu nie może przekraczać 30 %.

4. Wysokość czynszu ustalana jest jako iloczyn powierzchni użytkowej lokalu oraz stawki bazowej czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu ustalonej uchwałą Wójta Gminy powiększony lub pomniejszony o procent wynikający z tabeli ilości punktów zwiększających lub zmniejszających standard mieszkania określonych w pkt III.3.
5. Podwyżki czynszu i innych opłat za używanie lokalu z wyjątkiem opłat niezależnych od właściciela nie mogą być dokonywane częściej, niż co 6 miesięcy z zachowaniem zasad określonych w art.9 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity z 2005 r. Dz.U.Nr 31 poz.266 ze zmianami w 2006 r. Dz.U.Nr 86 poz.602, Nr 94 poz.657, Nr 167 poz.1193, Nr 86 poz.602, Nr 249 poz.1833)
6. Czynsz ustalony uchwałą Wójta Gminy wchodzi w życie po upływie, co najmniej 1 miesiąca od dnia podjęcia uchwały z początkiem następnego miesiąca.

IV. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej.

Gospodarka mieszkaniowa finansowana jest z wpływów za czynsze i opłaty wnoszone przez lokatorów i uzupełniane w razie potrzeby ze środków budżetu gminy uchwalonych na ten cel przez Radę Gminy.

V. Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

- 1/ Dopuszcza się dokonywanie zmian lokali pomiędzy lokatorami na ich wniosek za pisemną zgodą Wójta Gminy.
- 2/ Nie planuje się sprzedaży lokali mieszkalnych.

VI. Zarząd lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

Zarząd lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy sprawuje Wójt Gminy.

PRZEWODNICZĄCY RADY

Henryk Józef Wargę