

Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Łubnice na lata 2021 – 2025

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Łubnice na lata 2021-2025 określa podstawowe zasady gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Łubnice.

Rozdział 1.**Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy**

§ 1. 1. Mieszkaniowy zasób Gminy Łubnice tworzą 4 lokale mieszkalne, w tym:

- dwa lokale mieszkalne w budynku położonym przy ulicy Leśnej 2 w Łubnicach,
- dwa lokale mieszkalne w budynku położonym przy ulicy Wieluńskiej 9 w Wójcinie.

2. W okresie objętym Programem nie przewiduje się powiększenia mieszkaniowego zasobu poprzez budowę nowych mieszkań.

3. Ewentualne pozyskiwanie mieszkań będzie następowało poprzez adaptacje pomieszczeń o innym przeznaczeniu niż mieszkalne będących własnością Gminy.

4. Gmina będzie mogła udostępnić z zasobu mieszkaniowego każdy lokal na najem socjalny, określony w art. 22 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2020 r. poz. 611 ze zmianami).

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy

Lp.	Położenie lokalu	Liczba lokali	Pow. użytkowa w m ²	Wyposażenie	Stan techniczny
1.	Łubnice ul. Leśna 2	Lokal nr 1	60,50 m ²	łazienka z wc; CO; instalacja elektryczna i wodno-kanalizacyjna	dostateczny
		Lokal nr 2	38 m ²	łazienka z wc; CO; instalacja elektryczna i wodno-kanalizacyjna	dostateczny
2.	Wójcin ul. Wieluńska 9	Lokal nr 1	49,67 m ²	łazienka z wc; CO; instalacja elektryczna i wodno-kanalizacyjna	dobry
		Lokal nr 2	49,67 m ²	łazienka z wc; CO; instalacja elektryczna i wodno-kanalizacyjna	dobry

Rozdział 2.**Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali na lata 2021 – 2025**

§ 2. Zakłada się systematyczną poprawę stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy, która będzie prowadzona w miarę zaistniałych potrzeb i możliwości finansowych Gminy.

Lp.	Wyszczególnienie		2021	2022	2023	2024	2025
1.	Remont łazienki i podłóg	Wójcin ul. Wieluńska 9 lokal nr 1	7 000				
2.	Remont kotłowni CO	Wójcin ul. Wieluńska 9 lokal nr 1 i 2		9 000			
3.	Remont dachu i elewacji	Łubnice ul. Leśna 2 lokal nr 1 i 2			10 000		
4.	Wymiana stolarki	Łubnice				5 000	

	drzwiowej	ul. Leśna 2 lokal nr 1 i 2					
5.	Koszty bieżącej eksploatacji	2 lokale Wójcin 2 lokale Łubnice	1 000	1 000	1 000	1 000	1 000

Rozdział 3.

Planowana sprzedaż lokali

§ 3. 1. Lokale mieszkalne zbywane są na zasadach określonych każdorazowo w odrębnej uchwale Rady Gminy w Łubnicach.

2. W latach 2021-2025 nie planuje się sprzedaży lokali z mieszkaniowego zasobu Gminy Łubnice.

Rozdział 4.

Zasady polityki czynszowej.

§ 4. 1. Najemcy lokali mieszkalnych opłacają czynsz najmu, ustalony według stawki podstawowej za 1m² powierzchni lokali z uwzględnieniem czynników obniżających lub podwyższających wartość użytkową danego lokalu.

2. Najemca lokalu oprócz czynszu obowiązany jest do uiszczenia opłat niezależnych od właściciela związanych z eksploatacją mieszkania, tj opłat za dostawę energii, wody oraz odbiór nieczystości stałych i płynnych.

§ 5. 1. Stawkę bazową czynszu miesięcznego za 1m² powierzchni użytkowej z tytułu najmu ustala Wójt Gminy Łubnice w drodze zarządzenia.

2. Ustala się czynniki podwyższające i obniżające bazową stawkę czynszu za 1m² powierzchni użytkowej lokalu o wartości stanowiące odpowiedni procent stawki bazowej:

a) czynniki obniżające stawkę bazową z tytułu braku wyposażenia mieszkania w niżej wymienione urządzenia techniczne:

- centralne ogrzewanie - 10%,
- łazienki i wc - 10%,
- instalacji wodociągowej i kanalizacyjnej - 10%.

b) czynniki podwyższające stawkę bazową:

- centralne ogrzewanie + 10%,
- lokal wyposażony w instalacje wodociągową i kanalizacyjną + 10%.

3. Stawka czynszu za najem lokalu socjalnego nie może przekroczyć połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.

Czynniki obniżające i podwyższające stawki czynszu nie dotyczą czynszu za najem lokalu socjalnego.

4. Czynsz najmu płatny będzie w sposób i w terminach określonych w umowach najmu.

5. Podwyżki czynszu i innych opłat za używanie lokalu z wyjątkiem opłat niezależnych od właściciela dokonywane będą w okresie nie krótszym niż 1 rok z zachowaniem zasad określonych w art. 9 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2020 r. poz. 611 ze zmianami).

6. Wysokość czynszu ustalana jest jako iloczyn powierzchni użytkowej lokalu oraz stawki bazowej czynszu za 1m² powierzchni użytkowej lokalu ustalonej zarządzeniem Wójta Gminy z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających stawkę.

7. Zmiana wysokości czynszu nie wymaga wypowiedzenia umowy najmu.

Rozdział 6.

Zarządzanie mieszkaniowym zasobem Gminy

§ 6. 1. Lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy zarządza Wójt Gminy Łubnice.

2. Umowy najmu z najemcami zawiera Wójt Gminy Łubnice.

3. Zadania i administrowanie budynkami i lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy obejmują w szczególności:

- zapewnienie najemcom lokali podstawowych warunków mieszkaniowych,
- remonty, konserwacje i modernizacje lokali mieszkalnych i budynków,
- zawieranie umów najmu, pobieranie czynszu i innych opłat związanych z najmem lokali.

4. W latach 2021-2025 nie przewiduje się zmian w sposobie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy.

Rozdział 7.

Finansowanie gospodarki mieszkaniowej

§ 7. 1. Źródłem finansowania zasobu mieszkaniowego będą środki pochodzące z wpływów z czynszu najmu oraz w miarę potrzeb środki wydzielone na ten cel w budżecie Gminy Łubnice.

Rozdział 8.

Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy

§ 8. 1. Przewiduje się możliwość wynajmowania przez Gminę lokali od innych właścicieli i podnajmowania ich osobom uprawnionym do otrzymania najmu lokalu socjalnego zgodnie z odrębnymi przepisami oraz wyrokami sądów.

2. Systematyczna dbałość o istniejący zasób mieszkaniowy oraz poprawa stanu technicznego lokali i budynków.

3. Na czas realizacji planowanych prac remontowych nie zachodzi konieczność przydzielenia najemcom lokalu zamiennego.

Przewodniczący Rady Gminy
w Łubnicach



Marian Baniak

