

## WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY LUBOMINO NA LATA 2012 – 2016

### I. Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy w poszczególnych latach z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne.

1. Mieszkaniowy zasób Gminy tworzą lokale będące jej własnością.
2. Wielkość zasobu mieszkaniowego Gminy oraz stan techniczny lokali mieszkalnych przedstawia poniższa tabela:

Lp	Miejscowość	Lokalizacja	Liczba lokali	Powierzchnia lokali (m <sup>2</sup> )	Stan techniczny
1	Biała Wola	Budynek mieszkalno – usługowy nr 6	1	67,46	średni
2.	Biała Wola	Budynek mieszkalny nr 8	1	32,00	średni
3.	Bieniewo	Budynek mieszkalno – gospodarczy nr 43	1	63,50	zły
4.	Lubomino	Budynek mieszkalno – usługowy nr 51 ul. Kopernika	4	76,40	dobry
				40,80	dobry
				50,70	dobry
				46,10	dobry
5.	Rogiedle	Budynek mieszkalny nr 29	2	45,64	średni
				62,37	średni
6.	Świękity	Budynek mieszkalny nr 4	2	28,50	średni
				41,50	średni
7.	Świękity	Budynek mieszkalny nr 7	1	44,80	zły
8	Wolnica	Budynek mieszkalny nr 60	1	89,70	dobry
9.	Zagony	Budynek mieszkalno - gospodarczy nr 14	1	117,60	zły
10	Zagony	Budynek mieszkalny nr 28	1	64,18	średni
11	Rogiedle	Budynek mieszkalny nr 19	1	112,20	średni
<b>RAZEM</b>			<b>16</b>	<b>983,45</b>	

3. W zasobie mieszkaniowym Gmina nie posiada lokali socjalnych , ponieważ nie dysponuje wolnymi lokalami mieszkalnymi ani wolnymi budynkami , w których istniałaby możliwość pozyskania takich lokali poprzez adaptację na mieszkania socjalne.

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

1. Z uwagi na wiek budynków stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy stan techniczny większości należy określić jako dostateczny . Budynki wymagają bieżących napraw pokryć dachowych, kominów , obróbek blacharskich , stolarki okiennej i drzwiowej . Prace te będą wykonywane w ramach bieżących konserwacji.
2. W latach 2012 – 2016 planuje się przeprowadzanie bieżących remontów i modernizacji , w zależności od stopnia pilności ich wykonania oraz możliwości finansowych.

3. Remonty i modernizacja lokali mieszkalnych wchodzących w skład zasobu Gminy mogą być dokonywane przez lokatorów (najemców), po uprzednim ustaleniu z Wójtem Gminy zasad rozliczenia kosztów ponoszonych przez lokatorów (najemców) na remonty i modernizację lokali mieszkalnych.

### III Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach.

1. Sprzedaż lokali mieszkalnych dokonuje się na podstawie uchwały Nr XIV/57/2008 Rady Gminy Lubomino z dnia 21 lutego 2008 r. w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Lubomino i stosowania umownych stawek oprocentowania.
2. Sprzedaż lokali mieszkalnych może być prowadzona na wniosek najemcy i w poszczególnych latach będzie uzależniona od zainteresowania najemców wykupem mieszkań

### IV. Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.

1. Stawkę bazową czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego ustala Wójt Gminy w drodze zarządzenia, nie częściej niż dwa razy w roku. Zmiana wysokości czynszu nie wymaga wypowiedzenia umowy najmu.
2. Stawka bazowa czynszu, z wyjątkiem opłat niezależnych od właściciela, ustalana jest z uwzględnieniem średniorocznego wskaźnika wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w poprzednim roku kalendarzowym.
3. Stawkę bazową czynszu obniża się uwzględniając niżej wymienione czynniki:

- lokal w budynku położonym w miejscowości oddalony od głównych tras komunikacyjnych – 10%
- WC położone poza lokalem - 5%,
- WC położone poza budynkiem – 10%,
- lokal bez centralnego ogrzewania – 10%,
- lokal w budynku przeznaczonym do remontu – 10%,
- lokal w budynku bez instalacji wodociągowej – 10%.

#### 4. Warunki ubiegania się o obniżenie czynszu.

- 1) najemca ubiegający się o obniżkę czynszu obowiązany jest przedstawić oświadczenie o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego. W tym zakresie stosuje się odpowiednio przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (dz.U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 z późn. zm.);
- 2) kryterium dochodowe:

Rodzaj gospodarstwa	Wysokość dochodu	Wysokość obniżki
gospodarstwo jednoosobowe	150% -70% najniższej emerytury	20%
	poniżej 70% - 50% najniższej emerytury	30%
	poniżej 50% najniższej emerytury	40%
gospodarstwo wieloosobowe	100% - 50% najniższej emerytury	20%
	poniżej 50% najniższej emerytury	30%

3) obniżki czynszu udziela się na indywidualny wniosek Najemcy,

4) uprawnionym do rozpatrywania spraw o udzielenie obniżki czynszu jest Wynajmujący,

- 5) obniżka czynszu jest przyznawana na okres 12 miesięcy, licząc od pierwszego dnia miesiąca następującego po dniu złożenia kompletnego wniosku. Przez kompletny wniosek rozumie się wniosek zawierający wszystkie dokumenty niezbędne do merytorycznego i ostatecznego rozstrzygnięcia w sprawie.
- 6) W przypadku, gdy utrzymujący się niski dochód gospodarstwa domowego to uzasadnia, Wynajmujący, na wniosek Najemcy, ponownie udziela obniżki czynszu na kolejne okresy dwunastomiesięczne.

## **V. Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy .**

1. Mieszkaniowym zasobem Gminy gospodaruje Wójt Gminy Lubomino.
2. Gospodarowanie mieszkaniowym zasobem Gminy polega między innymi na zabezpieczeniu nieruchomości przez uszkodzeniem lub zniszczeniem, wykonywaniu czynności związanych z naliczeniem czynszu i windykacją tych należności , dokonywaniem bieżących przeglądów instalacji oraz wykonywaniem remontów bieżących i modernizacji lokali i budynków.

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

Podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej z przeznaczeniem na bieżącą eksploatację i remonty będą wpływy z czynszów za najem lokali mieszkalnych i użytkowych .

## **VII 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, a także wydatki inwestycyjne.**

<b>rok</b>	<b>Koszty bieżącej eksploatacji</b>	<b>Koszty remontów</b>	<b>Koszty modernizacji</b>	<b>Wydatki inwestycyjne</b>
<b>2012</b>	3500	3500		
<b>2013</b>	3500	3500		
<b>2014</b>	3500	3500		
<b>2015</b>	3500	3500		
<b>2016</b>	3500	3500		

## **VIII. Opis działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy .**

1. Poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarki mieszkaniowej zakłada się poprzez:
  - coroczne zapewnienie w budżecie gminy środków na remonty lokali i budynków, stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy,
  - sprzedaż lokali na rzecz najemców,
  - sprawowanie bieżącego nadzoru nad terminowością regulowania opłat czynszowych.
2. W przypadku wystąpienia istotnych zmian w zakresie wielkości mieszkaniowego zasobu Gminy lub posiadanych środków finansowych na realizację zadań z zakresu gospodarki mieszkaniowej Wójt Gminy przedłoży Radzie Gminy Lubomino propozycję zmian Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Lubomino na lata 2012 – 2016.