

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY ŁADZICE NA LATA 2008 -2012

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

W skład mieszkaniowego zasobu gminy Ładzice zwanego dalej "zasobem" wchodzi następujące lokale mieszkalne:

Lp	Lokalizacja	Nr lokalu w budynku	Ilość izb w szt.	Powierzchnia użytkowa lokalu w m ²	Wyposażenie w urządzenia techniczne	Stan techniczny lokalu
1.	Ładzice ul.Wyzwolenia19	1	1	30,00	Instalacja elektryczna, wodna	dobry
2.	Ładzice ul.Wyzwolenia19	2	3	54,68	Instalacja wod-kan, elektryczna	dobry
3.	Ładzice ul.Wyzwolenia19	2	3	54,68	Instalacja wod-kan, elektryczna	dobry
4.	Ładzice ul.Wyzwolenia38 Gminny Ośrodek Zdrowia	1	3	43,37	Instal.elektryczna, wod-kan.,c.o.	dobry
5.	Ładzice ul.Wyzwolenia38 Gminny Ośrodek Zdrowia	2	4	72,91	Instal.elektryczna, wod-kan.,c.o.	dobry
6.	Ładzice ul.Wyzwolenia38 Gminny Ośrodek Zdrowia	3	3	47,22	Instal.elektryczna, wod-kan.,c.o.	dobry
7.	Jedlno Pierwsze 37	1	2	58,80	Instalacja elektryczna,wodna	dobry
8.	Jedlno Pierwsze 37	2	1	14,26	Instalacja elektryczna	dobry
9.	Jedlno Pierwsze 37	3	1	12,00	Instalacja elektryczna	dobry
10.	Jedlno Pierwsze 37	4	1	11,76	Instalacja elektryczna	dobry
11.	Jedlno Pierwsze 37	5	2	24,76	Instalacja elektryczna,wodna	dobry
12.	Jedlno Pierwsze 37	6	1	24,50	Instalacja elektryczna	dobry
13.	Stobiecko Szlacheckie 24	3	2	32,00	Instalacja elektryczna	dostateczny

Z zasobu mieszkaniowego wydzielą się 1 lokal socjalny w budynku nr 37 w Jedlni Pierwszym.

W latach 2008 – 2012 przewiduje się powiększenie zasobu mieszkaniowego poprzez adaptację na cele mieszkaniowe pomieszczenia w budynku byłego Ośrodka Zdrowia w Jedlni Pierwszym nr 37.

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

1. Po dokonaniu analizy stanu technicznego budynków przewiduje się dokonanie remontów i modernizacji w sposób następujący:

- 1) W latach 2008 – 2010 remont bieżący lokali mieszkalnych we wsiach: Stobiecko Szlacheckie 24, Ładzice ul. Wyzwolenia 38;
- 2) W latach 2011 -2012 remont bieżący lokali mieszkalnych we wsiach: Jedlno Pierwsze 37, Ładzice ul. Wyzwolenia 19.

2. Remonty budynków polegać powinny przede wszystkim na :

- 1) utrzymaniu stanu technicznego budynku na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia w okresie jego użytkowania,
- 2) zapewnieniu użytkowania budynku oraz urządzeń związanych z budynkiem, zgodnie z przeznaczeniem.

3. Przy planowaniu remontów i modernizacji lokali mieszkalnych winny być wykorzystane wyniki okresowych przeglądów budynków, przeprowadzonych w zakresie wymaganym przez przepisy Prawa budowlanego.

III. Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych.

W roku 2008 lub 2009 planuje się sprzedaż lokalu mieszkalnego znajdującego się w budynku nr 24 w Stobiecku Szlacheckim.

IV. Zasady polityki czynszowej.

1. Ustala się następujące rodzaje czynszów:

- 1) za lokale mieszkalne;
- 2) za lokale socjalne.

2. Czynsz obejmuje koszty konserwacji bieżącej i utrzymania technicznego budynku i pomieszczeń wspólnego użytkowania oraz koszty administrowania.

3. Czynsz płatny będzie w sposób i terminach określonych w umowach najmu. Za zapłatę czynszu odpowiadają solidarnie z najemcą stale zamieszkujące z nim osoby pełnoletnie.

4. Zasady ustalania czynszu:

- 1) Wysokość podstawowej stawki czynszu za 1m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego ustala wójt gminy. Stawka dotyczy lokalu wyposażonego we wszystkie media;
- 2) Z uwagi na ogólny stan techniczny budynku Gminnego Ośrodka Zdrowia stawka czynszu dla znajdujących się w nim lokali podlega podwyższeniu o 40%;
- 3) Wysokości stawek czynszu za lokale mieszkalne i socjalne z wyłączeniem lokali podanych w ust. 4 pkt 2 ulegają obniżeniu w zależności od wyposażenia lokalu w urządzenia techniczne:
 - a) mieszkanie bez c.o. - o 10 %,
 - b) mieszkanie bez łazienki – o 10 %,
 - c) mieszkanie bez kanalizacji – o 20 %,
 - d) mieszkanie bez instalacji wodnej – o 20%;
- 4) Wysokości stawek czynszu za lokale mieszkalne i socjalne z wyłączeniem lokali podanych w ust. 4 pkt 2 ulegają podwyższeniu z uwagi na:
 - a) położenie budynku w miejscowości Ładzice – o 5 %,
 - b) położenie lokalu w budynku, I piętro – o 5 %,
 - c) ogólny stan techniczny budynku – o 5 %;
- 5) Stawkę czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu socjalnego ustala się w wysokości 50% stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminie.

5. 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 o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (t.j. Dz.U. z 2005 r. Nr 31 poz. 266 z późn.zm.).

6. Najemca oprócz czynszu jest obowiązany do uiszczania opłat związanych z eksploatacją mieszkania niezależnych od właściciela, tj. opłata za energię elektryczną, wodę, odbiór nieczystości stałych i płynnych.

V. Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

1. Zasobem mieszkaniowym Gminy Ładzice zarządza Wójt Gminy Ładzice
2. Przedmiotem zarządu jest:
 - 1) wynajmowanie mieszkań;
 - 2) remonty;
 - 3) modernizacja;
 - 4) adaptacja lokali;
 - 5) pobieranie opłat z tytułu najmu;
 - 6) sprzedaż lokali mieszkalnych;
 - 7) udział Gminy w nieruchomościach stanowiących współwłasność z podmiotami prywatnymi.

VI. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach.

W latach 2008 – 2012 źródłem finansowania zasobu mieszkaniowego będą środki pochodzące z czynszu najmu i środki wydzielone na ten cel w budżecie gminnym.

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, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także wydatki inwestycyjne.

	Wysokość wydatków w kolejnych latach:				
	2008	2009	2010	2011	2012
Koszty bieżącej eksploatacji	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków	0,00	5 000,00	5 000,00	4 000,00	4 000,00
Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Wydatki inwestycyjne	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Razem	0,00	5 000,00	5 000,00	4 000,00	4 000,00

VIII. Opis innych działań.

1. Wykonanie przewidzianych w niniejszym programie działań pozwala na skuteczne zaspokajanie potrzeb mieszkańców gminy Ładzice będących lokatorami mieszkań komunalnych.
2. Realizacja planowanych prac remontowych i modernizacyjnych nie powoduje potrzeby zapewnienia lokali zamiennych.
3. Należy przestrzegać zasad nie wynajmowania lokali osobom osiągającym dochody, które pozwolą na wynajęcie lokalu w innych zasobach oraz osobom posiadającym tytuł prawny do innego lokalu mieszkalnego.

Przewodniczący Rady Gminy

Zenon Śliwiński