

**WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM
GMINY ŁABUNIE NA LATA 2017-2022**

Rozdział 1.

**PROGNOZA DOTYCZĄCA WIELKOŚCI ORAZ STANU TECHNICZNEGO ZASOBU
MIESZKANIOWEGO GMINY W POSZCZEGÓLNYCH LATACH**

1. Mieszkaniowy zasób Gminy Łabunie składa się z 12 lokali, o łącznej powierzchni użytkowej 887,29 m². Lokale te nie są lokalami socjalnymi.
2. Nie przewiduje się zmian w wielkości zasobu mieszkaniowego na lata 2017-2022.
3. Lokalizację i podstawowe dane funkcjonalne zasobu mieszkaniowego przedstawia poniższa tabela:

Lp.	Położenie budynku	Pow. w m ² lokalu mieszkalnego	Lokal mieszkalny zajęty lub wolny	Wyposażenie lokalu mieszkalnego	Położenie lokalu w budynku	Stan techniczny
1.	Łabunie ul. Zamojska 2 m. 1	76,56	zajęty	energia, gaz, woda, kanalizacja	parter	dobry
2.	Łabunie ul. Zamojska 2 m. 2	76,56	zajęty	energia, gaz, woda, kanalizacja	parter	dobry
3.	Łabunie ul. Zamojska 2 m. 3	76,56	zajęty	energia, gaz, woda, kanalizacja	I piętro	dobry
4.	Łabunie ul. Zamojska 2 m. 4	76,56	zajęty	energia, gaz, woda, kanalizacja	I piętro	dobry
5.	Łabunie ul. Zamojska 2 m. 5	76,56	zajęty	energia, gaz, woda, kanalizacja	II piętro	dobry
6.	Łabunie ul. Zamojska 2 m. 6	76,56	zajęty	energia, gaz, woda, kanalizacja	II piętro	dobry
7.	Łabunie ul. Zamojska 2 m. 7	76,56	zajęty	energia, gaz, woda, kanalizacja	III piętro	dobry
8.	Łabunie ul. Zamojska 2 m. 8	76,56	zajęty	energia, gaz, woda, kanalizacja	III piętro	dobry
9.	Łabunie ul. Zamojska 16 m. 1	32,00	zajęty	energia, własne ujęcie wody, piec. Brak instalacji wodno- kanalizacyjnej i c. o.	parter	zły stan techniczny budynku
10.	Łabunie ul ul. Zamojska 16 m. 2	41,13	zajęty	energia, własne ujęcie wody, piec. Brak instalacji wodno- kanalizacyjnej i c. o.	parter	zły stan techniczny budynku
11.	Łabunie ul. Orzechowa 10	94,20	zajęty	energia, gaz, woda, kanalizacja	I piętro	dobry

12.	Wierzbie (w budynku byłej szkoły)	107,48	zajęty	energia, gaz, woda, kanalizacja	parter	dobry
-----	--------------------------------------	--------	--------	------------------------------------	--------	-------

4. W okresie objętym programem nie przewiduje się powiększenia zasobu gminy poprzez budowę nowych budynków.

Rozdział 2.

ANALIZA POTRZEB ORAZ PLAN REMONTÓW I MODERNIZACJI WYNIKAJĄCY ZE STANU TECHNICZNEGO BUDYNKÓW I LOKALI, Z PODZIAŁEM NA KOLEJNE LATA

1. Potrzeby w zakresie remontów budynków i lokali mieszkalnych będących w zasobie Gminy ustalane są w oparciu o stan techniczny budynków, wynikających między innymi z przeglądów technicznych wykonywanych zgodnie z przepisami prawa budowlanego, a także z ekspertyz, opinii, nakazów oraz wyników kontroli Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego.

2. Na podstawie oceny stanu technicznego zasobu, określonego w zestawieniu potrzeb remontowych, sporządzane będą plany rzeczowo-finansowe dostosowane do wielkości środków finansowych przeznaczonych w kolejnych latach na ten cel w budżecie gminy.

3. Po dokonaniu przeglądów bieżących budynków stwierdzono konieczność wykonania podstawowego remontu budynku przy ulicy Zamojskiej 16 w miejscowości Łabunie. Koniecznym jest wykonanie przyłącza kanalizacyjnego do tego budynku oraz remont dachu i elewacji.

4. Pozostałe budynki nie wymagają remontów.

Plan remontów budynków przedstawia się następująco na kolejne lata:

Adres nieruchomości	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Łabunie ul. Zamojska 16	-	wykonanie przyłącza kanalizacyjnego do budynku	remont dachu	remont elewacji	-	-
Łabunie ul. Zamojska 2	w budynku nie planuje się remontów i modernizacji					
Łabunie ul. Orzechowa 10	w budynku nie planuje się remontów i modernizacji					
Wierzbie	w budynku nie planuje się remontów i modernizacji					

Rozdział 3.

PLANOWANA SPRZEDAŻ LOKALI

W latach 2017-2022 nie planuje się sprzedaży lokali z zasobu Gminy Łabunie.

Rozdział 4.

ZASADY POLITYKI CZYNSZOWEJ ORAZ WARUNKI OBNIŻANIA CZYNSZU

1. Polityka czynszowa powinna być prowadzona w sposób zapewniający utrzymanie istniejącego zasobu mieszkaniowego w odpowiednim stanie technicznym, zapewniającym prawidłowe funkcjonowanie urządzeń i instalacji technicznych.

2. Najemcy lokali mieszkalnych opłacają czynsz najmu, ustalony według stawki podstawowej na 1m² powierzchni użytkowej lokali, z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających ich wartość użytkową.

3. Wysokość stawki podstawowej (bazowej) czynszu za 1m² powierzchni użytkowej lokalu ustala Wójt Gminy w drodze zarządzenia.

4. Ustala się czynniki podwyższające lub obniżające stawkę czynszu, o którym mowa w pkt 2, według następujących kryteriów:

1. W zakresie położenia budynku;

- a) w miejscowości Łabunie - podwyższenie o 10%.
- 2. W zakresie położenia lokalu w budynku;
 - a) lokal położony na kondygnacji innej niż parter i I piętro - obniżenie o 5%.
- 3. W zakresie wyposażenia budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stanu;
 - a) brak łazienki i wc - obniżenie o 10%,
 - b) brak centralnego ogrzewania - obniżenie o 10%.
- 4. W zakresie stanu technicznego budynku;
 - a) budynek o złym stanie technicznym - obniżenie o 20%.

Rozdział 5.

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. Zarząd nad budynkami i lokalami mieszkalnymi mienia komunalnego sprawuje Wójt Gminy.
2. Na czas obowiązywania niniejszego programu nie przewiduje się zmian w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy.

Rozdział 6.

ŹRÓDŁA FINANSOWANIA GOSPODARKI MIESZKANIOWEJ W KOLEJNYCH LATACH

Źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej w okresie obowiązywania programu będą:

- 1) wpływy z czynszów za wynajem lokali mieszkalnych,
- 2) dofinansowanie przedsięwzięć inwestycyjnych z dochodów gminy,
- 3) inne środki przeznaczone na ten cel w budżecie gminy.

Rozdział 7.

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, A TAKŻE WYDATKI INWESTYCYJNE

Środki finansowe pochodzące z czynszu za lokale w miarę potrzeb przeznaczone będą na bieżące utrzymanie, remonty i modernizację lokali będących w mieszkaniowym zasobie Gminy.

Wysokość wydatków przedstawia się następująco:

Rodzaj wydatku	2017 r.	2018 r.	2019 r.	2020 r.	2021 r.	2022 r.
Koszty bieżącej eksploatacji	500	500	1000	1500	1500	2000
Koszty remontów	0	5000	30000	15000	0	0
Koszty modernizacji lokali i budynków	0	0	0	0	0	0
Wydatki inwestycyjne	0	0	0	0	0	0

Rozdział 8.

INNE DZIAŁANIA MAJĄCE NA CELU POPRAWĘ WYKORZYSTANIA I RACJONALIZACJĘ GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY

W celu poprawy wykorzystania i racjonalnej gospodarki mieszkaniowej w zasobie Gminy planuje się aktualizację polityki czynszowej i dążenie do ustalenia wysokości czynszów na poziomie umożliwiającym pełne pokrycie bieżących kosztów eksploatacji i remontów budynków.