

**Uchwała Nr V/33/2019
Rady Gminy Jadów
z dnia 23 stycznia 2019r.**

**w sprawie uchwalenia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym
Zasobem Gminy Jadów na lata 2019-2024**

Na podstawie art.18 ust.2 pkt 15, art.40 ust.2 pkt 3, art.41 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2018 poz. 994, z późn. zm.) oraz art.21 ust.1 pkt 1 i ust.2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2018 poz. 1234, z późn. zm.) Rada Gminy Jadów, uchwała co następuje:

§ 1

Uchwała się Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Jadów na lata 2019-2024 stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§2

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Jadów.

§3

Traci moc Uchwała Nr XIV/97/2015 Rady Gminy Jadów z dnia 29 grudnia 2015r. w sprawie uchwalenia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Jadów w latach 2016-2021.

§4

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

Przewodnicząca Rady Gminy Jadów


Regina Maria Sadlik

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY JADÓW NA LATA 2019-2024

Rozdział I

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego Mieszkaniowego Zasobu Gminy Jadów

1. Zasób Mieszkaniowy Gminy Jadów na dzień 20.12.2018r. stanowi 11 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni 570,41 m² położonych w miejscowościach: Zawiszyn, Szulejów, Myszadła oraz 3 kontenery mieszkalne (socjalne) o łącznej powierzchni 50,76 m² położonych w miejscowości Jadów.

2. Wykaz Mieszkaniowego Zasobu Gminy Jadów określa załącznik nr 1 do niniejszego programu.

3. Prognoza wielkości Mieszkaniowego Zasobu Gminy Jadów z podziałem na lokale mieszkalne i socjalne w poszczególnych latach:

Rok	Lokale socjalne		Lokale mieszkalne	
	Ilość lokali	Powierzchnia w m ²	Ilość lokali	Powierzchnia w m ²
2016	3	50,76 m ²	10	553,18 m ²
2017	3	50,76 m ²	9	496,66 m ²
2018	3	50,76 m ²	11	570,41 m ²
2019	3	50,76 m ²	11	570,41 m ²
2020	3	50,76 m ²	11	570,41 m ²
2021	3	50,76 m ²	11	570,41 m ²
2022	3	50,76 m ²	11	570,41 m ²
2023	3	50,76 m ²	11	570,41 m ²
2024	3	50,76 m ²	11	570,41 m ²

Rozdział II

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

1. Lokale mieszkalne i socjalne są w dobrym stanie technicznym nie wymagającym remontów kapitalnych.

2. Gmina Jadów nie planuje w latach 2019-2024 remontów w lokalach wynajmowanych a jedynie wykonywać będzie bieżące naprawy w miarę zaistniałych potrzeb i możliwości finansowych właściciela.

Rozdział III

Planowana sprzedaż lokali

1. Sprzedaż lokali mieszkalnych w budynkach stanowiących własność gminy uzależniona będzie od zainteresowania najemców wykupem mieszkań.

2. Rada Gminy Jadów po wpłynięciu wniosku lub z własnej inicjatywy decyduje o sprzedaży lokali mieszkalnych.

Rozdział IV

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

1. Pożądaną granicą wysokości rocznego czynszu jest 3% wartości odtworzeniowej lokalu. Biorąc pod uwagę obecną wysokość podstawowej stawki czynszu osiągnięcie pożądanego poziomu wysokości czynszów w okresie programu nie jest możliwe z przyczyn społecznych i możliwości finansowych mieszkańców Gminy Jadów. Polityka Gminy Jadów zmierzać będzie do stopniowej ekonomizacji czynszów za lokale komunalne, to znaczy czynsz będzie stopniowo wzrastać do poziomu umożliwiającego pokrycie kosztów bieżącego utrzymania i remontów w jak najwyższym stopniu.

2. Czynsz najmu za 1m² powierzchni użytkowej lokali wchodzących w skład Mieszkaniowego Zasobu Gminy Jadów ustala się na podstawie stawki bazowej za 1m² powierzchni użytkowej z uwzględnieniem czynników obniżających ich wartość użytkową.

3. Wójt ustala miesięczne stawki bazowe za 1m² powierzchni użytkowej dla standardu lokalu z pełnym wyposażeniem takim jak:

- 1) centralnie dostarczana ciepła woda;
- 2) centralne ogrzewanie;
- 3) łazienka;

oraz wysokość czynników obniżających i podwyższających stawki w oparciu o Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Jadów.

4. Wprowadza się następujące czynniki obniżające stawki bazowe:

- 1) Lokal bez ciepłej wody dostarczanej centralnie -5%
- 2) Lokal bez łazienki -15%
- 3) Lokal położony w budynku, który ze względu na zły stan techniczny decyzją wydaną w trybie obowiązujących przepisów jest przeznaczony do rozbiórki -10%

5. Przez **ciepłą wodę dostarczaną centralnie** rozumie się wodę ogrzewaną i dostarczaną z elektrociepłowni lub kotłowni lokalnej. Przez **łazienkę** rozumie się wydzielone w lokalu pomieszczenie posiadające stałą instalację wodno-kanalizacyjną umożliwiającą podłączenie wanny, brodziku lub WC. Przez **podłączenie do kanalizacji sanitarnej** rozumie się odcinek przewodu łączącego wewnętrzną instalację kanalizacyjną w nieruchomości odbiorcy usług z siecią kanalizacyjną.

6. Obniżenie stawki bazowej czynszu następuje poprzez zsumowanie wszystkich występujących w lokalu czynników z tym, że obniżenie stawki bazowej za 1m² powierzchni użytkowej nie może przekroczyć 25 % tej stawki, choćby zsumowanie wszystkich występujących w lokalu tytułów dawało wartość większą.

7. Najemca oprócz czynszu jest obowiązany do uiszczania związanych z eksploatacją lokalu opłat niezależnych od właściciela a mianowicie opłat za dostawy do lokalu wody, nieczystości stałych i płynnych w przypadku gdy korzystający z lokalu nie ma zawartej umowy bezpośrednio z dostawcami mediów.

8. Zmiana stawki czynszu będzie dokonywana nie częściej niż dwa razy w roku.

9. Stawka czynszu za najem lokali socjalnych wynosi połowę stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym. Do stawek czynszu za najem lokali socjalnych nie stosuje się czynników obniżających i podwyższających.

Rozdział V

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład Mieszkaniowego Zasobu Gminy Jadów oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Jadów w kolejnych latach

1. Mieszkaniowym Zasobem Gminy Jadów zarządza Wójt Gminy Jadów.
2. Ustala się następujące zasady zarządzania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Jadów:
 - 1) efektywne i sprawne działania podmiotu administrującego;
 - 2) poprawa standardu zasobu mieszkaniowego;
 - 3) poprawa jakości obsługi zasobu mieszkaniowego;
 - 4) ograniczenie wzrostu kosztów, utrzymania i obsługi;
 - 5) poprawa windykacji kosztów czynszowych.

Rozdział VI

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

1. Głównym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej są dochody z czynszów za lokale mieszkalne i socjalne.
2. W latach 2019-2024 gospodarka mieszkaniowa finansowana będzie:
 - 1) z dochodów czynszowych z lokali mieszkalnych, socjalnych i użytkowych;
 - 2) z dotacji na remonty i modernizacje;
 - 3) z uzyskanych dotacji celowych.
3. Wielkość środków finansowych przeznaczonych na gospodarkę mieszkaniową w poszczególnych latach uzależniona będzie od możliwości finansowych Gminy Jadów, wpływów z czynszów oraz ilości i wymiaru prac remontowych.

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

Rok	Koszty bieżące eksploatacji w zł	Koszty remontów lokali i budynków w zł	Wydatki inwestycyjne (modernizacja)
2019	800,00 zł	-	-
2020	800,00 zł	-	-
2021	800,00 zł	-	-
2022	800,00 zł	-	-
2023	800,00 zł	-	-
2024	800,00 zł	-	-

Rozdział IX

Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Jadów.

1. Podejmowanie skutecznych działań w celu egzekwowania regularnych i terminowych płatności czynszu poprzez niezwłoczne uruchamianie procesu windykacji w momencie pojawienia się zaległości czynszowych obejmujących trzy kolejne okresy płatności.
2. Sprzedaż lokali położonych w budynkach, w których wyodrębniona jest część lokali. Pierwszeństwo w nabyciu lokalu przysługuje jego najemcy.

Przewodnicząca Rady Gminy Jadów



Regina Maria Sadlik

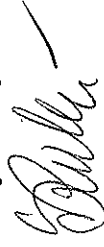
Wykaz Mieszkaniowego Zasobu Gminy Jadów

L.p.	Adres lokalu	Pow. m ²	Wyposażenie lokalu	Stan techniczny lokalu	Rok budowy	Potrzeby i zakres planowanego remontu
Lokale wynajmowane na czas trwania stosunku pracy						
1	PSP Myszadła lok 1	60,00	Energia elektryczna, łazienka, WC, CO, ciepła woda, instalacja wodno-kanalizacyjna	dobry	1985	Nie planowany
2	PSP Myszadła lok 2	46,60	Energia elektryczna, łazienka, WC, CO, ciepła woda, instalacja wodno-kanalizacyjna	dobry	1985	Nie planowany
3	PSP Myszadła lok 3	48,60	Energia elektryczna, łazienka, WC, CO, ciepła woda, instalacja wodno-kanalizacyjna	dobry	1985	Nie planowany
4	PSP Myszadła lok 4	46,50	Energia elektryczna, łazienka, WC, CO, ciepła woda, instalacja wodno-kanalizacyjna	dobry	1985	Nie planowany
5	PSP Myszadła lok 5	49,60	Energia elektryczna, łazienka, WC, CO, ciepła woda, instalacja wodno-kanalizacyjna	dobry	1985	Nie planowany
6	PSP Myszadła lok 6	58,60	Energia elektryczna, łazienka, WC, CO, ciepła woda, instalacja wodno-kanalizacyjna	dobry	1985	Nie planowany

Lokale mieszkalne – własność Gminy

7	Myszadła 65	62,00	Energia elektryczna, łazienka, WC, CO	dobry	1985	Nie planowany
8	Sulejów, ul. Kościelna 9	83,76	Energia elektryczna, łazienka, WC	dobry	1960-1970	Nie planowany
9	Sulejów, działka nr 706/1	41,00	Energia elektryczna, zimna woda, kuchnia węglowa i 60l terma do grzania wody	dobry	1960-1970	Nie planowany
10	Zawiszyn ul. Mikołaja Zawiszy 15 lok 7	36,75	Energia elektryczna, piec kaflowy	dobry	Koniec XIX w.	Nie planowany
11	Zawiszyn ul. Mikołaja Zawiszy 15 lok 11	37,00	Energia elektryczna, piec kaflowy	dobry	Koniec XIX w.	Nie planowany
Lokale socjalne						
12	Kontener mieszkalny nr 1	12,55	Kompakt wc, terma elektryczna 10l, piec grzewczy przenośny 2000W	dobry	2013	Nie planowany
13	Kontener mieszkalny nr 2	12,55	Kompakt wc, terma elektryczna 10l, piec grzewczy przenośny 2000W	dobry	2013	Nie planowany
14	Kontener mieszkalny nr 3	25,66	Kompakt wc, terma elektryczna 10l, 2 piece grzewcze przenośne 2000W	dobry	2013	Nie planowany

Przewodnicząca Rady Gminy Jadów



Regina Maria Sadlik