

Uchwała Nr XVI/121/2016
Rady Gminy Jadów
z dnia 23 lutego 2016r.

**w sprawie zmiany uchwały Nr XIV/97/2015 z dnia 29 grudnia 2015r. w sprawie uchwalenia
wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy
w latach 2016-2021**

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 2015, poz. 1515, 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 2014, poz. 150, z późn. zm.) Rada Gminy Jadów, uchwala co następuje:

§ 1

Załącznik do Uchwały Nr XIV/97/2015 z dnia 29 grudnia 2015r. otrzymuje treść zgodnie z załącznikiem do niniejszej uchwały.

§ 2

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Jadów.

§ 3

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący Rady Gminy Jadów


Jadwiga Grabska

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY JADÓW W LATACH 2016-2021

Rozdział I

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego

§ 1

1. Zasób mieszkaniowy Gminy Jadów na dzień 23.02.2016r. stanowi lokali mieszkalnych 11 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni 589,68 m² położonych w miejscowościach: Sulejów, Urle, Myszadła i Jadów oraz 3 kontenery mieszkalne (socjalne) o łącznej powierzchni 50,76 m² położonych w miejscowości Jadów.
2. Wykaz zasobu mieszkaniowego Gminy Jadów określa załącznik nr 1 do niniejszego programu.
3. Wszystkie budynki, w których znajdują się lokale mieszkalne i socjalne wybudowane są po 1945 roku. Lokale te są w stanie technicznym dobrym.
4. 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	11	589,68 m ²
2017	3	50,76 m ²	11	589,68 m ²
2018	3	50,76 m ²	11	589,68 m ²
2019	3	50,76 m ²	11	589,68 m ²
2020	3	50,76 m ²	11	589,68 m ²
2021	3	50,76 m ²	11	589,68 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 2016-2021 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. Pożądana 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. Polityka Gminy 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 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;
 - 4) WCoraz 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 centralnego ogrzewania	-5%
3) Lokal bez łazienki	-15%
4) Lokal bez WC	-10%
5) Lokal bez instalacji wodno- kanalizacyjnej	-10%
6) Lokal położony w budynku, który ze względu na zły stan techniczny decyzją wydaną w trybie obowiązujących przepisów jest przeznaczony do rozbiórki	-10%

Przez WC rozumie się doprowadzenie do łazienki lub wydzielonego pomieszczenia instalacji wodno-kanalizacyjnej umożliwiającej podłączenie miski ustępowej i spłuczki. Dotyczy to również WC przynależnego do lokalu położonego poza lokalem. Przez łazienkę rozumie się wydzielone w lokalu pomieszczenie posiadające stałe instalacje wodno- kanalizacyjne umożliwiające podłączenie wanny lub brodziku. Przez centralne ogrzewanie rozumie się ogrzewanie energią cieplną dostarczoną z ciepłowni lub kotłowni lokalnych.
5. 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 40% tej stawki, choćby zsumowanie wszystkich występujących w lokalu tytułów dawało wartość większą.
6. Wprowadza się czynnik podwyższający stawkę bazową za lokal podłączony do kanalizacji sanitarnej +20%.
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.

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 w kolejnych latach

1. Mieszkaniowym zasobem gminy zarządza Wójt Gminy Jadów.
2. Ustala się następujące zasady zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy:
 - 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 2016-2021 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, 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)
2016	800,00 zł	-	-
2017	800,00 zł	-	-
2018	800,00 zł	-	-
2019	800,00 zł	-	-
2020	800,00 zł	-	-
2021	800,00 zł	-	-

Rozdział IX

Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

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.

Przewodniczący Rady Gminy Jadów

J. Koralska
Jadwiga Grabska

Wykaz zasobu mieszkaniowego 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	Urle, ul. Leśna 1a	36,50	Energia elektryczna, łazienka, WC, CO	dobry	1990	Brak potrzeb
2	PSP Myszadła lok 1	60,00	Energia elektryczna, łazienka, WC, CO, ciepła woda, instalacja wodno-kanalizacyjna	dobry	1985	Brak potrzeb
3	PSP Myszadła lok 2	46,60	Energia elektryczna, łazienka, WC, CO, ciepła woda, instalacja wodno-kanalizacyjna	dobry	1985	Brak potrzeb
4	PSP Myszadła lok 3	48,60	Energia elektryczna, łazienka, WC, CO, ciepła woda, instalacja wodno-kanalizacyjna	dobry	1985	Brak potrzeb
5	PSP Myszadła lok 4	46,50	Energia elektryczna, łazienka, WC, CO, ciepła woda, instalacja wodno-kanalizacyjna	dobry	1985	Brak potrzeb
6	PSP Myszadła lok 5	49,60	Energia elektryczna, łazienka, WC, CO, ciepła woda, instalacja wodno-kanalizacyjna	dobry	1985	Brak potrzeb
7	PSP Myszadła lok 6	58,60	Energia elektryczna, łazienka, WC, CO, ciepła woda, instalacja wodno-kanalizacyjna	dobry	1985	Brak potrzeb

Lokale mieszkalne – własność Gminy

8	Jadów, ul. 11-go Listopada 9A	56,52	Energia elektryczna, łazienka, WC, CO, ciepła woda, odłączony do kanalizacji sanitarnej	Zły do rozbiórki	1960-1970	Planowana rozbiórka
9	Myszadła 65	62,00	Energia elektryczna, łazienka, WC, CO	dobry	1985	Brak potrzeb
10	Sulejów, ul. Kościelna 9	83,76	Energia elektryczna, łazienka, WC	dobry	1960-1970	Brak potrzeb
11	Sulejów, działka nr 706/1	41,00	Energia elektryczna, zimna woda, kuchnia węglowa i 60l terma do grzania wody	dobry	1960-1970	Brak potrzeb

Lokale socjalne

12	Kontener mieszkalny nr 1	12,55	Kompakt wc, terma elektryczna 10l, piec grzewczy przenośny 2000W	dobry	2013	Brak potrzeb
13	Kontener mieszkalny nr 2	12,55	Kompakt wc, terma elektryczna 10l, piec grzewczy przenośny 2000W	dobry	2013	Brak potrzeb
14	Kontener mieszkalny nr 3	25,66	Kompakt wc, terma elektryczna 10l, 2 piece grzewcze przenośne 2000W	dobry	2013	Brak potrzeb

Przewodniczący Rady
H. Grabka
 Jedynika Grabska