

**Uchwała Nr XX/154/2016  
Rady Gminy Jadów  
z dnia 12 lipca 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 2016, poz. 446) 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, uchwała co następuje:

§ 1

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

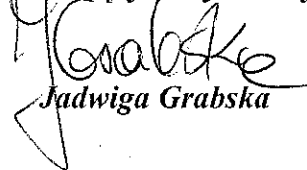
§ 2

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 15.06.2016r. stanowi 10 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni 553,18 m<sup>2</sup> położonych w miejscowościach: Sulejów, Myszadła i Jadów oraz 3 kontenery mieszkalne (socjalne) o łącznej powierzchni 50,76 m<sup>2</sup> 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 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 <sup>2</sup>	Ilość lokali	Powierzchnia w m <sup>2</sup>
2016	3	50,76 m <sup>2</sup>	10	553,18 m <sup>2</sup>
2017	3	50,76 m <sup>2</sup>	10	553,18 m <sup>2</sup>
2018	3	50,76 m <sup>2</sup>	10	553,18 m <sup>2</sup>
2019	3	50,76 m <sup>2</sup>	10	553,18 m <sup>2</sup>
2020	3	50,76 m <sup>2</sup>	10	553,18 m <sup>2</sup>
2021	3	50,76 m <sup>2</sup>	10	553,18 m <sup>2</sup>

### **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 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy ustala się na podstawie stawki bazowej za 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej z uwzględnieniem czynników obniżających ich wartość użytkową.

3. Wójt ustala miesięczne stawki bazowe za 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej dla standardu lokalu z pełnym wyposażeniem takim jak:

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

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 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 ciepłą 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 1m<sup>2</sup> 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*

*Grabska*  
*Jadwiga Grabska*

**Wykaz zasobu mieszkaniowego Gminy Jadów**

L.p.	Adres lokalu	Pow. m <sup>2</sup>	Wyposażenie lokalu	Stan techniczny lokalu	Rok budowy	Potrzeby i zakres planowanego remontu
<b>Lokale wynajmowane na czas trwania stosunku pracy</b>						
1	PSP Myszadła lok 2	46,60	Energia elektryczna, łazienka, WC, CO, ciepła woda, instalacja wodno-kanalizacyjna	dobry	1985	Brak potrzeb
2	PSP Myszadła lok 3	48,60	Energia elektryczna, łazienka, WC, CO, ciepła woda, instalacja wodno-kanalizacyjna	dobry	1985	Brak potrzeb
3	PSP Myszadła lok 4	46,50	Energia elektryczna, łazienka, WC, CO, ciepła woda, instalacja wodno-kanalizacyjna	dobry	1985	Brak potrzeb
4	PSP Myszadła lok 5	49,60	Energia elektryczna, łazienka, WC, CO, ciepła woda, instalacja wodno-kanalizacyjna	dobry	1985	Brak potrzeb
5	PSP Myszadła lok 6	58,60	Energia elektryczna, łazienka, WC, CO, ciepła woda, instalacja wodno-kanalizacyjna	dobry	1985	Brak potrzeb
<b>Lokale mieszkalne – własność Gminy</b>						
6	Jadów, ul. 11-go Listopada 9A	56,52	Energia elektryczna, łazienka, WC, CO, ciepła woda, podłączony do kanalizacji sanitarnej	Zły do rozbiórki	1960-1970	Planowana rozbiórka

7	Myszadła 65	62,00	Energia elektryczna, łazienka, WC, CO	dobry	1985	Brak potrzeb
8	Sulejów, ul. Kościelna 9	83,76	Energia elektryczna, łazienka, WC	dobry	1960-1970	Brak potrzeb
9	Sulejów, ul. Kościelna 9	41,00	Energia elektryczna, zimna woda, kuchnia węglowa i 60l terma do grzania wody	dobry	1960-1970	Brak potrzeb
10	PSP Myszadła lok 1	60,00	Energia elektryczna, łazienka, WC, CO, ciepła woda, instalacja wodno- kanalizacyjna	dobry	1985	Brak potrzeb
<b>Lokale socjalne</b>						
11	Kontener mieszkalny nr 1	12,55	Kompakt wc, terma elektryczna 10l, piec grzewczy przenośny 2000W	dobry	2013	Brak potrzeb
12	Kontener mieszkalny nr 2	12,55	Kompakt wc, terma elektryczna 10l, piec grzewczy przenośny 2000W	dobry	2013	Brak potrzeb
13	Kontener mieszkalny nr 3	25,66	Kompakt wc, terma elektryczna 10l, 2 piece grzewcze przenośne 2000W	dobry	2013	Brak potrzeb

Przewodniczący Rady Gminy Jadów

*J. Grabośko*  
Jadwiga Grabośka