

**Uchwała Nr XXXIX/283/2018
Rady Gminy Jadów
z dnia 24 stycznia 2018r.**

**w sprawie: zmiany uchwały Nr XIV/97/2015 Rady Gminy Jadów 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 2017, poz. 1875 i 2232) 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 2016, poz. 1610, 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 po upływie 14 dni od jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

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 24.01.2018r. stanowi 20 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni 965,86 m² położonych w miejscowościach: Zawiszyn, Sulejów, 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. 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 m²	Ilość lokali	Powierzchnia w m²
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	20	965,86 m ²
2019	3	50,76 m ²	20	965,86 m ²
2020	3	50,76 m ²	20	965,86 m ²
2021	3	50,76 m ²	20	965,86 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) 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 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

Jadówko
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	PSP Myszadła lok 1	60,00	Energia elektryczna, łazienka, WC, CO, ciepła woda, instalacja wodno-kanalizacyjna	dobry	1985	Brak potrzeb
2	PSP Myszadła lok 2	46,60	Energia elektryczna, łazienka, WC, CO, ciepła woda, instalacja wodno-kanalizacyjna	dobry	1985	Brak potrzeb
3	PSP Myszadła lok 3	48,60	Energia elektryczna, łazienka, WC, CO, ciepła woda, instalacja wodno-kanalizacyjna	dobry	1985	Brak potrzeb
4	PSP Myszadła lok 4	46,50	Energia elektryczna, łazienka, WC, CO, ciepła woda, instalacja wodno-kanalizacyjna	dobry	1985	Brak potrzeb
5	PSP Myszadła lok 5	49,60	Energia elektryczna, łazienka, WC, CO, ciepła woda, instalacja wodno-kanalizacyjna	dobry	1985	Brak potrzeb
6	PSP Myszadła lok 6	58,60	Energia elektryczna, łazienka, WC, CO, ciepła woda, instalacja wodno-kanalizacyjna	dobry	1985	Brak potrzeb

Lokale mieszkalne – własność Gminy

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	Zawiszyn ul. Mikołaja Zawiszy 15 lok 1	38,25	Energia elektryczna, piec kaflowy	dobry	Koniec XIX w.	Brak potrzeb
11	Zawiszyn ul. Mikołaja Zawiszy 15 lok 2	42,90	Energia elektryczna, piec kaflowy	dobry	Koniec XIX w.	Brak potrzeb
12	Zawiszyn ul. Mikołaja Zawiszy 15 lok 3	43,30	Energia elektryczna, piec kaflowy	dobry	Koniec XIX w.	Brak potrzeb
13	Zawiszyn ul. Mikołaja Zawiszy 15 lok 4	40,90	Energia elektryczna, piec kaflowy	dobry	Koniec XIX w.	Brak potrzeb
14	Zawiszyn ul. Mikołaja Zawiszy 15 lok 5	43,35	Energia elektryczna, piec kaflowy	dobry	Koniec XIX w.	Brak potrzeb
15	Zawiszyn ul. Mikołaja Zawiszy 15 lok 6	74,15	Energia elektryczna, piec kaflowy	dobry	Koniec XIX w.	Brak potrzeb
16	Zawiszyn ul. Mikołaja Zawiszy 15 lok 7	36,75	Energia elektryczna, piec kaflowy	dobry	Koniec XIX w.	Brak potrzeb
17	Zawiszyn ul. Mikołaja Zawiszy 15 lok 8	37,50	Energia elektryczna, piec kaflowy	dobry	Koniec XIX w.	Brak potrzeb
18	Zawiszyn ul. Mikołaja Zawiszy 15 lok 9	36,90	Energia elektryczna, piec kaflowy	dobry	Koniec XIX w.	Brak potrzeb
19	Zawiszyn ul. Mikołaja Zawiszy 15 lok 10	37,00	Energia elektryczna, piec kaflowy	dobry	Koniec XIX w.	Brak potrzeb
20	Zawiszyn ul. Mikołaja Zawiszy 15 lok 11	38,20	Energia elektryczna, piec kaflowy	dobry	Koniec XIX w.	Brak potrzeb

Lokale socjalne						
21	Kontener mieszkalny nr 1	12,55	Kompakt wc, terma elektryczna 10l, piec grzewczy przenośny 2000W	dobry	2013	Brak potrzeb
22	Kontener mieszkalny nr 2	12,55	Kompakt wc, terma elektryczna 10l, piec grzewczy przenośny 2000W	dobry	2013	Brak potrzeb
23	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. Grabska
Jadwiga Grabska