

**Uchwała Nr XXVIII/7/2014**

**Rady Gminy Jedlińsk**

**z dnia 30 stycznia 2014 r.**

**w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem  
Gminy Jedlińsk.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2013r. poz. 594 z późn. zm.) oraz art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (tekst jednolity Dz. U. z 2005r. Nr 31, poz. 266 z późn. zm.) Rada Gminy Jedlińsk uchwala, co następuje:

**§ 1**

Przyjmuje się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Jedlińsk w latach 2014 - 2018 stanowiący Załącznik nr 1 do uchwały.

**§ 2**

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Jedlińsk.

**§ 3**

Uchwała podlega publikacji w sposób zwyczajowo przyjęty.

**§ 4**

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

## **PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY JEDLIŃSK na lata 2014 - 2018**

Zgodnie z ustawą z dnia 21 czerwca 2001 o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego /tekst jednolity z dnia 7 lutego 2005r. (Dz. U. Nr 31, poz. 266 z późn. zm.), Gmina ma obowiązek tworzenia warunków do zaspakajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej i zaspokajanie potrzeby mieszkaniowe gospodarstw domowych o niskich dochodach.

### **I. Prognoza wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Jedlińsk**

1. Mieszkaniowy zasób gminy Jedlińsk obejmuje 28 lokali o łącznej powierzchni 1009,10 m<sup>2</sup>, w budynkach stanowiących własność Gminy Jedlińsk, względnie użytkowanych na prawach współwłasności z innymi osobami:
  - a) lokale mieszkalne położone w budynkach stanowiących własność Gminy Jedlińsk:
 

– Jedlińsk, ul. Pocztowa 8	ilość lokali – 4 pow. 109,60 m <sup>2</sup>
– Jedlińsk, ul. Pocztowa 6	ilość lokali – 5 pow. 144,30 m <sup>2</sup>
– Jedlińsk, ul. M. Konopnickiej 11 /ZOZ/	ilość lokali – 3 pow. 150,00 m <sup>2</sup>
– Wsola, ul. Leśna 5	ilość lokali – 3 pow. 116,00 m <sup>2</sup>
– Wsola /przy szkole/	ilość lokali – 2 pow. 70,00 m <sup>2</sup>
– Ludwików /przy szkole/	ilość lokali – 2 pow. 95,00 m <sup>2</sup>
– Stare Zawady /przy szkole/	ilość lokali – 2 pow. 94,00 m <sup>2</sup>
  - b) lokale mieszkalne w budynkach pozostających we współwłasności:
 

– Jedlińsk, ul. Warszawska 23	ilość lokali – 7 pow. 230,20 m <sup>2</sup>
-------------------------------	---

#### 2. Struktura budynków, w których znajdują się lokale mieszkalne:

Lp.	Miejscowość	Stan techniczny	Wypozażenie budynku	Rok budowy
1	Jedlińsk, ul. Warszawska 23	zły	instalacja wodociągowa, kanalizacyjna, gazowa	przed 1939r.
2	Jedlińsk, ul. Pocztowa 6	średni	instalacja wodociągowa, instalacja kanalizacyjna	przed 1939r.
3	Jedlińsk, ul. Pocztowa 8	średni	instalacja wodociągowa, instalacja kanalizacyjna	przed 1939r.
4	Jedlińsk, ul. M. Konopnickiej 11 /ZOZ/	średni	instalacja wodociągowa, kanalizacyjna, centralnego ogrzewania, gazowa	Lata 60 XX w.
5	Wsola, ul. Leśna 5	średni	instalacja wodociągowa, gazowa	Lata 50 XX w.
6	Wsola /przy szkole/	dobry	instalacja wodociągowa, kanalizacyjna, centralnego ogrzewania, gazowa	Lata 60 XX w.
7	Ludwików /przy szkole/	dobry	instalacja wodociągowa, kanalizacyjna, centralnego ogrzewania	Lata 70 XX w.
8	Stare Zawady /przy szkole/	dobry	instalacja wodociągowa, kanalizacyjna, centralnego ogrzewania, gazowa	Lata 70 XX w.

#### 3. Z mieszkaniowego zasobu gminy wydziela się i przeznacza do wynajmowania:

- 3.1 Na czas trwania stosunku pracy: lokale znajdujące się w budynkach szkół we Wsoli, Starych Zawadach, przy szkole w Ludwikowie, oraz lokale znajdujące się w budynku Ośrodka Zdrowia w Jedlińsku.
- 3.2 Lokale czasowo niewykorzystywane w związku ze stosunkiem pracy mogą być wynajmowane osobom, których nabycie tytułu prawnego do lokalu nie ma związku ze stosunkiem pracy.
4. Z mieszkaniowego zasobu Gminy Jedlińsk planuje się wyłączenie lokali znajdujących się w budynku przy ulicy Warszawskiej 23 w Jedlińsku oraz lokale przy ulicy Konopnickiej 11 w Jedlińsku – do końca 2016r.
5. Gmina Jedlińsk nie planuje zwiększenia mieszkaniowego zasobu.
6. Ze względu na brak możliwości inwestycyjnych, pozyskiwanie lokali socjalnych możliwe jest przez uzysk zwalnianych mieszkańców.

## II. Analiza potrzeb i plan remontów i modernizacji

1. Analiza potrzeb.
  - 1.1 Podstawowym zadaniem gminy będzie utrzymywanie właściwego stanu technicznego budynków.
  - 1.2 Aby zapewnić funkcjonowanie zasobów raz w roku w miesiącu sierpniu dokonuje się przeglądu stanu technicznego budynków i lokali sporządzając protokół i ustalając harmonogram remontów i konserwacji wyszczególniając obowiązki najemcy. Przeglądy dokonywane są przez zarządzających budynkami.
  - 1.3 Wnioski w sprawie remontów budynków z lokalami mieszkalnymi do Wójta Gminy składają zarządzający budynkami do dnia 31 września.
  - 1.4 Wójt Gminy określi w każdym roku do dnia 31 grudnia zakres robót remontowych przewidzianych do wykonania w danym roku kalendarzowym, z podziałem na remonty finansowe ze środków budżetu gminy i remonty finansowane przez zarządzających.
2. Plan remontów i modernizacji.

Lp.	Położenie lokalu	Planowane działania
1.	Jedlińsk, ul. Warszawska 23	Z uwagi na zły stan techniczny budynku, planuje się stopniowe wykwaterowanie lokatorów. Całkowite opuszczenie budynku przez lokatorów nastąpi do końca 2016r.
2.	Jedlińsk, ul. Pocztowa 6, 8	- wymiana instalacji elektrycznej, - docieplenie ścian, - częściowa wymiana stolarki okiennej i drzwiowej
3.	Jedlińsk, ul. Konopnickiej 11	- remont dachu (uszczelnienie)
4.	Wsola, Leśna 5	- wymiana pokrycia dachowego (obecnie pokryty eternitem)

Poza w/w działaniami, planuje się na lata 2014 – 2018 we wszystkich lokalach wykonywanie remontów bieżących.

## III. Sprzedaż lokali

1. O przeznaczeniu lokali do sprzedaży zgodnie z uchwałą nr X/41/2007 Rady Gminy Jedlińsk z dnia 28 czerwca 2007r. w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Jedlińsk, każdorazowo decydować będzie Wójt Gminy w formie zarządzenia zawierającego pełne uzasadnienie.
2. Nawet w najbardziej sprzyjających warunkach sprzedaż nie może objąć wszystkich zasobów mieszkaniowych gminy. Gmina będzie dążyć do sprzedaży lokali tam, gdzie leży to w interesie lokatorów gminy.

## IV. Zasady polityki czynszowej

1. Polityka czynszowa gminy powinna zmierzać do takiego kształtowania stawek czynszu w latach 2014 - 2018, które zapewniłyby samowystarczalność finansową gospodarki mieszkaniowej.
2. W lokalach wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Wójt Gminy ustala, kierując się zasadami ustawy, stawkę bazową i stawki czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających ich wartość użytkową, a w szczególności:
  - wyposażenie budynku i lokali w instalacje i urządzenia techniczne oraz ich stan
  - ogólny stan budynku
3. Stawka bazowa jest to opłata za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu uwzględniająca wszystkie najwyższe czynniki mające wpływ na wielkość czynszu tj. dla lokalu wyposażonego w C.O., gaz, instalację wodno-kanalizacyjną, łazienkę, WC, w dobrym stanie technicznym.
4. Czynsz najmu płatny jest z góry do 10-go każdego miesiąca lub w innym terminie ustalonym z zarządzającym na wniosek Najemcy
5. Podwyżki czynszu nie mogą być dokonywane częściej niż co 6 m-cy na warunkach określonych w art. 8a ustawy.
6. Lokator oprócz czynszu zobowiązany jest do uiszczenia opłat niezależnych od właściciela tj. za dostawę energii elektrycznej, wody, gazu, odbiór nieczystości stałych i płynnych.
7. Dopuszcza się zastępcze wykonanie remontu lokalu przez najemcę po uprzednim uzgodnieniu z Zarządzającym zakresu i sposobu jego wykonania. Poniesione koszty mogą być w takim przypadku zaliczone na poczet czynszu.
8. W przypadku pozyskania lokali z przeznaczeniem ich na lokale socjalne stawka czynszu za lokal socjalny nie może przekraczać 50% stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.

## **V. Sposób i zasady zarządzania budynkami i lokalami**

1. Zarząd lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy sprawują:
  - Dyrektor Gminnego Zespołu Ekonomiczno – Administracyjnego Szkół w Jedlińsku - w stosunku do lokali mieszkalnych znajdujących się w budynkach szkół w Starych Zawadach, we Wsoli i przy szkole w Ludwikowie;
  - Kierownik Zakładu Gospodarki Komunalnej w Jedlińsku - w stosunku do pozostałych lokali.
2. W ciągu najbliższych pięciu lat Gmina Jedlińsk nie przewiduje zmiany sposobu zarządzania komunalnymi zasobami lokalowymi.
3. Zarządzający wykonuje następujące obowiązki:
  - dokonuje pomiarów lokali i budynków zgodnie z obowiązującymi normami,
  - nalicza najemcom opłaty należne z tytułu zajmowanego lokalu tj. czynsz i inne opłaty związane z eksploatacją budynku i lokalu również naliczane odszkodowania za korzystanie z lokali bez tytułu prawnego,
  - prowadzi windykacje należności wynikających z umów najmu lokali i kwartalnie informuje Wójta Gminy o stanie ściągłości i podjętych krokach w celu jej poprawienia,
  - przekazuje i przyjmuje protokolarnie lokale wynajmowane z opisem ich stanu technicznego oraz zakresem koniecznych remontów oraz zabezpiecza je przed samowolnym zajęciem,
  - egzekwuje od byłego najemcy w przypadku stwierdzenia zdewastowania, przywrócenia lokalu do stanu pierwotnego lub zwrotu kosztów remontu lokalu,
  - wyraża zgodę na wprowadzanie w lokalach ulepszeń przez najemców i zawiera z nimi umowy określające sposób rozliczeń z tego tytułu - powyższe wymaga uprzedniej akceptacji Wójta Gminy,
  - prowadzi ewidencję finansowo-księgową zgodnie z obowiązującymi przepisami,

- przyjmuje wnioski i skargi najemców,
- opłaty niezależne od właściciela pobiera tylko w wypadkach, gdy korzystający z lokalu nie ma zawartej umowy bezpośrednio z dostawcą mediów lub dostawcą usług,
- zapewnia utrzymanie w należytym stanie części wspólnych budynków komunalnych (energia elektryczna, deratyzacja - dezynsekcja, usługi kominiarskie),
- zapewnia ochronę przeciwpożarową budynków
- przy wykonywaniu w/w obowiązków współdziała z najemcami,
- odbiór nieczystości stałych i płynnych zapewniają wyspecjalizowane jednostki organizacyjne.

#### 4. Obowiązki gminy oraz najemców zajmujących lokale mieszkalne.

##### 4.1 Gmina poprzez swoich zarządców zobowiązana jest do:

- zapewnienia sprawnego działania istniejących w budynkach urządzeń technicznych, umożliwiających najemcy korzystanie z oświetlenia i ogrzewania lokalu, z wody, kanalizacji i innych urządzeń należących do wyposażenia budynku lub lokalu,
- dokonywania napraw budynku, jego pomieszczeń i urządzeń oraz przywrócenia poprzedniego stanu budynku uszkodzonego, niezależnie od przyczyn, z tym, że najemcą obciąża obowiązek pokrycia szkód powstałych z jego winy,
- dokonywania napraw lokali, napraw lub wymiany instalacji i elementów wyposażenia technicznego, w zakresie nieobciążającym najemcy, a zwłaszcza: naprawa i wymiana wewnętrznej instalacji wodociągowej bez urządzeń odbiorczych, a także naprawa i wymiana wewnętrznych instalacji kanalizacyjnych, centralnego ogrzewania wraz z grzejnikami, instalacji elektrycznej,
- wymiana pieców grzewczych, stolarki okiennej, tynków i posadzek bez wykładzin.

##### 4.2 Najemca lokalu mieszkalnego zobowiązany jest do naprawy i konserwacji:

- okien i drzwi (w tym malowanie), drzwi wewnętrznych i zewnętrznych,
- podłóg i posadzek,
- trzonów kuchennych, kuchni i grzejników wody przepływowej (gazowych, elektrycznych i węglowych), podgrzewaczy wody, wanien, brodzików, mis klozetowych, zlewozmywaków i umywalek wraz z syfonami, baterii i zaworów czerpalnych oraz innych urządzeń sanitarnych, w które lokal jest wyposażony, łącznie z ich wymianą.
- osprzętu i zabezpieczeń instalacji elektrycznej, z wyłączeniem wymiany przewodów,
- pieców węglowych i wymiany zużytych elementów,
- przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych aż do pionów zbiorczych, w tym niezwłoczne usuwanie ich niedrożności,
- innych elementów wyposażenia lokalu i pomieszczeń przynależnych poprzez:
  - o malowanie, tapetowanie lub wykonanie suchych tynków ścian i sufitów oraz naprawę uszkodzonych tynków ścian i sufitów, wbudowanych mebli, urządzeń kuchennych, sanitarnych i grzewczych w celu zabezpieczenia przed korozją,
  - o naprawianie szkód powstałych w lokalu lub pomieszczeniach wspólnego użytkowania z winy najemcy lub osób z nim mieszkających.

## VI. Wydatki na gospodarkę mieszkaniową oraz źródła ich finansowania

W latach 2014 – 2018 finansowanie gospodarki mieszkaniowej odbywać się będzie z następujących źródeł:

- a) wpływy z czynszów za lokale mieszkalne
- b) wpływy z czynszów za lokale użytkowe
- c) środki budżetowe

Realizacja w każdym roku planu remontów i modernizacji uzależniona będzie od posiadanych środków finansowych w danym roku budżetowym.

Prognozowana wysokość wydatków w kolejnych latach:

<b>Lp.</b>	<b>Rok</b>	<b>Koszty bieżące eksploatacji w złotych</b>	<b>Koszty remontów lokali i modernizacji lokali i budynków w złotych</b>
1.	2014	3 000,00	20 000,00
2.	2015	3 000,00	20 000,00
3.	2016	3 000,00	30 000,00
4.	2017	3 000,00	30 000,00
5.	2018	3 000,00	30 000,00

**VII. Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarki mieszkaniowym zasobem gminy**

1. W celu utrzymywania zasobu mieszkaniowego na odpowiednim poziomie wykonywane są remonty bieżące i modernizacje lokali mieszkalnych.
2. W sprawach nieujętych w niniejszym programie mają zastosowanie obowiązujące przepisy prawne.