

**Uchwała Nr .....  
Rady Gminy Jedlińsk  
z dnia ....**

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 15 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2019r. poz. 506 ze 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 (tj. Dz. U. z 2019r., poz. 1182 ze zm.), Rada Gminy Jedlińsk uchwala, co następuje:

**§ 1**

Przyjmuje się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Jedlińsk na lata 2019 – 2023 w brzmieniu stanowiącym załącznik do uchwały.

**§ 2**

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Jedlińsk.

**§ 3**

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

**Wnioskodawca:**

Wójt Gminy Jedlińska  
Kamil Dziewierz

## Uzasadnienie

### **do uchwały nr ..... Rady Gminy Jedlińsk z dnia .... w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Jedlińsk na lata 2019-2023**

Stosownie do zapisów ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2019r., poz. 506 ze zm.) oraz ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i Kodeks Cywilny (tj. Dz. U. z 2019r., poz. 1182 ze zm.), jednym z podstawowych zadań własnych gminy jest tworzenie warunków do zaspakajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej.

Ustawa o ochronie praw lokatorów nałożyła na gminy obowiązek uchwalania wieloletnich programów gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na co najmniej pięć kolejnych lat.

Opracowanie planu wieloletniego, określającego gospodarowanie mieszkaniowym zasobem gminy w dużej mierze pozwoli na przyjęcie odpowiedniej strategii finansowania rozwoju gminnego mieszkalnictwa, poprzez dokonywanie remontów w już istniejących obiektach.

Realizacja upoważnienia ustawowego do uchwalenia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy zawartego w art. 21 ust 2 powyższej ustawy wymaga by był on opracowany na co najmniej pięć kolejnych lat i obejmował w szczególności:

1. prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach;
2. analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata;
3. planowaną sprzedaż lokali w kolejnych latach;
4. zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu;
5. sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych latach;
6. źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach;
7. wysokość kosztów 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 koszty inwestycyjne.

Niniejszy Wieloletni program zawiera powyżej wymienione elementy ustawowe.

Program głównie ma służyć za podstawę do optymalnego planowania, realizacji i modernizacji zasobu komunalnego gminy. Ma być pomocny do tworzenia założeń niezbędnych do zwiększenia efektywności gospodarowania nieruchomościami, wyższej jakości usług świadczonych na rzecz użytkowników. Ma być również pomocny przy ustalaniu wysokości środków budżetowych potrzebnych do realizacji założonych celów.

Mając powyższe na uwadze podjęcie uchwały jest uzasadnione.



8.	Stare Zawady /przy szkole/	dobry	instalacja wodociągowa, kanalizacyjna, elektryczna, centralnego ogrzewania, gazowa	Lata 70 XX w.
----	----------------------------	-------	--	---------------

3. Z mieszkaniowego zasobu gminy wydziela się i przeznaczają do wynajmowania:
  - 3.1. Na czas trwania stosunku pracy: lokale znajdujące się w budynkach szkół we Wsoli, Starych Zawadach, przy szkole w Ludwikowie.
  - 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. Gmina Jedlińsk nie planuje zwiększenia mieszkaniowego zasobu.
5. Ze względu na brak możliwości inwestycyjnych, pozyskiwanie lokali socjalnych możliwe jest przez uzysk zwalnianych mieszkań.

## II. Analiza potrzeb i plan remontów i modernizacji

### 1. Analiza potrzeb.

1. Podstawowym zadaniem gminy będzie utrzymywanie właściwego stanu technicznego budynków.
2. Aby zapewnić funkcjonowanie zasobów raz w roku w miesiącu październiku 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.
3. Wnioski w sprawie remontów budynków z lokalami mieszkalnymi do Wójta Gminy składają zarządzający budynkami do dnia 31 września.
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	Termin wykonania
1.	Jedlińsk, ul. Pocztowa 6, 8	- docieplenie szczytu dachu - docieplenie ścian zewnętrznych od strony ulicy Pocztowej,	2020 – 2021
2.	Wsola, ul. Leśna 5	- wymiana pokrycia dachowego (obecnie pokryty eternitem), - docieplenie ścian zewnętrznych	2021 - 2022
3.	Jedlińsk, ul. M. Konopnickiej 11	- docieplenie ścian zewnętrznych	2023

Poza w/w działaniami, planuje się na lata 2019 – 2023 we wszystkich lokalach wykonywanie bieżących napraw i konserwacji.

## III. Sprzedaż lokali

1. Dopuszcza się możliwość sprzedaży lokali mieszkalnych w przypadku zainteresowania zakupem mieszkań ze strony dotychczasowych najemców.
2. Dopuszcza się także możliwość sprzedaży lokali mieszkalnych objętych obecnie umowami najmu w miarę opuszczania ich przez najemców.
3. 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.

4. 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 i warunki obniżania czynszu**

1. Polityka czynszowa gminy powinna zmierzać do takiego kształtowania stawek czynszu w latach 2019 - 2023, 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 położenie budynku, położenie lokalu w budynku, wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stan, ogólny stan techniczny 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 instalację wodociągową, kanalizacyjną, elektryczną, centralnego ogrzewania, gazową, łazienkę, WC, w dobrym stanie technicznym.
4. Ustala się czynniki obniżające stawkę jednostkową czynszu:
  - a) lokal bez urządzeń wodociągowych – 5%
  - b) brak w lokalu WC – 5%,
  - c) brak w lokalu łazienki – 5%
  - d) brak w lokalu centralnego ogrzewania – 5%.

Czynniki obniżające stawkę czynszu nie dotyczą lokali socjalnych.

5. Ustala się obowiązek płatności czynszu najmu lokalu w terminie do dnia 10 każdego miesiąca z góry, z wyjątkiem przypadków, gdy strony pisemnie ustalą zmianę terminu i formę płatności.
6. Podwyżki czynszu nie mogą być dokonywane częściej jak raz do roku na warunkach określonych w art. 8a ustawy.
7. Dopuszcza się zastępcze wykonanie remontu lokalu przez najemcę po uprzednim uzgodnieniu z Zarządzającym zakresem 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:
  - Dyrektorzy Szkół - 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:
  - a) dokonuje pomiarów lokali i budynków zgodnie z obowiązującymi normami,
  - b) 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,

- c) prowadzi windykację należności wynikających z umów najmu lokali i informuje Wójta Gminy o stanie ściągальności i podjętych krokach w celu jej poprawienia,
- d) przekazuje i przyjmuje protokolarnie lokale wynajmowane z opisem ich stanu technicznego oraz zakresem koniecznych remontów oraz zabezpiecza je przed samowolnym zajęciem,
- e) egzekwuje od byłego najemcy - w przypadku stwierdzenia zdewastowania, przywrócenia lokalu do stanu pierwotnego lub zwrotu kosztów remontu lokalu,
- f) 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,
- g) prowadzi ewidencję finansowo-księgową zgodnie z obowiązującymi przepisami,
- h) przyjmuje wnioski i skargi najemców,
- i) opłaty niezależne od właściciela pobiera tylko w wypadkach, gdy korzystający z lokalu nie ma zawartej umowy bezpośrednio z dostawcą mediów lub dostawcą usług,
- j) zapewnia utrzymanie w należyтым stanie części wspólnych budynków komunalnych (energia elektryczna, deratyzacja - dezynsekcja, usługi kominiarskie),
- k) zapewnia ochronę przeciwpożarową budynków,
- l) przy wykonywaniu w/w obowiązków współdziała z najemcami,
- m) zapewnia odbiór nieczystości płynnych i odpadów komunalnych.

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

W latach 2019 – 2023 finansowanie gospodarki mieszkaniowej odbywać się będzie z następujących źródeł:

- wpływy z czynszów za lokale mieszkalne
- wpływy z czynszów za lokale użytkowe
- środki budżetowe gminy.

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 bieżącej eksploatacji w złotych</b>	<b>Koszty remontów lokali i modernizacji lokali i budynków w złotych</b>
1.	2019	3 500,00	15 000,00
2.	2020	3 500,00	30 000,00
3.	2021	4 000,00	35 000,00
4.	2022	4 000,00	35 000,00
5.	2023	4 000,00	35 000,00

#### **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.