

**UCHWAŁA Nr XLVIII/177/10
RADY GMINY W JASTRZĘBIU
z dnia 28 października 2010 r.**

w sprawie: wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na lata 2010-2015 oraz zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt.15 i art. 40 ust.2 pkt. 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1951 z późn. zm.) art. 21 ust.1 pkt.1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie Gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t. Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 z późn.zm.) - Rada Gminy w Jastrzębiu uchwala, co następuje :

§1.

Uchwala się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Jastrząb na lata 2010 – 2015, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Jastrząb.

§ 3.

Uchwała wchodzi w życie terminie 14 od ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego

PRZEWODNICZĄCY
Rady Gminy w Jastrzębiu
Krzysztof Dzwonek

RADCA PRAWNY

mgr Marek Gordat
KL-R-253

**Załącznik nr 1 do Uchwały
Nr XLVIII/177/10 Rady Gminy
w Jastrzębiu z dnia 28.10.2010 r.**

**Program gospodarowania zasobem mieszkaniowym
Gminy Jastrząb na lata 2010 – 2015**

Rozdział I.

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy.

I. W skład mieszkaniowego zasobu Gminy Jastrząb wchodzi lokale mieszkalne znajdujące się w szkołach podstawowych w Woli Lipienieckiej, w Gąsawach Rządowych oraz w budynku byłej szkoły podstawowej w Gąsawach Plebańskich.

1. W budynku Publicznej Szkoły Podstawowej w Woli Lipienieckiej znajduje się :
 - a) mieszkanie nr 1 o pow. 26,18 m²
 - b) mieszkanie nr 2 o pow. 36 m²

2. W budynku Publicznej Szkoły Podstawowej w Gąsawach Rządowych znajduje się :
 - a) mieszkanie nr 1 o pow. 55 m²
 - b) mieszkanie nr 2 o pow. 55 m²
 - c) mieszkanie nr 3 o pow. 55 m²
 - d) mieszkanie nr 4 o pow. 55 m²

3. W budynku byłej szkoły podstawowej w Gąsawach Plebańskich znajduje się
1 mieszkanie o pow. 50,81 m²

II. Mieszkania w Woli Lipienieckiej

Mieszkanie nr 1 znajduje się na parterze budynku, wyposażone jest w łazienkę i zimną wodę oraz centralne ogrzewanie.

Mieszkanie nr 2 znajduje się na I piętrze budynku, wyposażone jest w łazienkę i zimną wodę oraz centralne ogrzewanie.

W tych lokalach mieszkalnych wymieniono stolarkę okienną z drewnianej na PCV.

Mieszkania znajdują się w dobrym stanie technicznym.

III. Mieszkania w Gąsawach Rządowych

Mieszkanie nr 1 i 2 znajdują się na parterze budynku, natomiast nr 3 i 4 na I piętrze budynku. Mieszkanie wyposażone są w zimną wodę, centralne ogrzewanie, łazienki.

IV. Mieszkanie w Gąsawach Plebańskich.

Mieszkanie wyposażone w zimną wodę, pomieszczenie łazienki. Najemca ogrzewa mieszkanie we własnym zakresie.

Rozdział II.

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego lokali.

1. Mieszkania wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy są w dobrym stanie technicznym.
2. Niezbędne remonty mieszkań mogą być prowadzone w ramach środków pochodzących z czynszu za lokale mieszkalne lub w miarę potrzeb z innych środków budżetowych.
3. Budynki PSP w Woli Lipienieckiej i w Gąsawach Rządowych, w których znajdują się lokale mieszkalne wymagają termomodernizacji ścian zewnętrznych.

Rozdział III.

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

W najbliższym czasie nie przewiduje się sprzedaży lokali mieszkalnych zlokalizowanych w budynkach PSP w Woli Lipienieckiej i Gąsawach Rządowych. Sprzedaż lokali będzie uzależniona od zainteresowania najemców.

Rozdział IV.

Zasady polityki czynszowej.

1. Czynsz najmu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy ustala się na podstawie stawki za 1 m² powierzchni użytkowej lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy ustala się na podstawie stawki za 1 m² powierzchni użytkowej z uwzględnieniem czynników obniżających lub podwyższających ich wartość użytkową, a w szczególności :

- 1.1. Położenie budynku
- 1.2. Położenie lokalu w budynku
- 1.3. Wyposażenie budynku i lokali w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stan.

2. Wójt Gminy ustala miesięczne stawki bazowe czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali oraz wysokość czynników obniżających lub podwyższających te stawki.

2.1. Czynniki obniżające stawkę bazową :

- a) lokal bez WC-b) lokal bez instalacji wodociągowej
- c) lokal bez łazienki

2.2. Czynniki podwyższające stawkę bazową za wyposażenie mieszkania w:

- a) wc i łazienkę
- b) instalacja c.o.
- c) lokal w budynku wolnostojącym

2.3. Przez wc rozumie się doprowadzoną do łazienki instalację wodociągowo-kanalizacyjną umożliwiającą podłączenie muszli klozetowej i spłuczki.

2.4. Przez łazienkę rozumie się wydzielone w lokalu pomieszczenie wyposażone w instalację wodn,kan, umożliwiające podłączenie wanny lub brodzika.

2.5. Przez centralne ogrzewanie rozumie się ogrzewanie energią cieplną dostarczoną z kotłowni szkolnej lub zamontowana instalację c.o. wraz z piecem i pomieszczeniem na opał.

2.6. Obniżenie lub podwyższenie stawki bazowej czynszu następuje poprzez zsumowanie wszystkich występujących w lokalu czynników, z tym że obniżenie stawki bazowej za 1 m² powierzchni użytkowej nie może przekroczyć 80% tej stawki, choćby zsumowanie wszystkich występujących w lokalu tytułów dawało wartość większą, a podwyższenie stawki bazowej za 1 m² powierzchni użytkowej nie może przekroczyć 200 %.

3. W przypadku określenia stawki czynszu najmu za 1m² powierzchni lokalu na poziomie co najmniej 1,50% wartości odtworzeniowej, stosuje się odpowiednie kryteria dochodowe uprawniające do obniżki czynszu najmu :

1) dla gospodarstw domowych, w których przypada o 70% najniższej emerytury na 1 osobę uprawnioną do zajmowania lokalu mieszkalnego - 30% obniżki,

2) dla gospodarstw domowych, w których przypada od 70% do 100% najniższej emerytury na 1 osobę uprawnioną do zajmowania lokalu mieszkalnego - 10% obniżki.

3) Obniżka czynszu udzielana jest na wniosek najemcy, na okres dwunastu miesięcy.

4) W przypadku, gdy najemca nadal wykazuje niskie dochody gospodarstwa domowego, wynajmujący może udzielić, na wniosek najemcy, obniżki czynszu na kolejny okres dwunastu miesięcy.

5. Najemca ubiegający się o obniżkę czynszu obowiązany jest złożyć deklarację o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego za okres pełnych trzech miesięcy kalendarzowych poprzedzających datę złożenia wniosku.

6. W sprawach dotyczących deklarowania wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego i rodzaju dokumentów, które powinny być przez wnioskodawcę przedkładane, stosuje się przepisy o dodatkach mieszkaniowych.

Rozdział V.

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.

1. Lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu zarządza Wójt Gminy lub podmiot przez niego upoważniony.

2. Sprawujący zarząd kieruje się względami racjonalnej gospodarki mieszkaniowym zasobem

3. Umowy najmu z osobami /najemcami/ - zawiera zarządca.

4. Zarządca, któremu powierzono zarządzanie mieszkaniowym zasobem gminy, powinien współdziałać z najemcami w szczególności w zakresie:

a) zagospodarowanie terenów wokół budynków,

b) wykonywania różnych prac z udziałem najemców,

c) przebudowy pomieszczeń mieszkalnych.

Rozdział VI.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach.

Koszty utrzymania zasobu mieszkaniowego, w tym koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów będą pokrywane w miarę potrzeb z własnych środków gminy.

Rozdział VII.

Wysokość wydatków w kolejnych w kolejnych latach

W kolejnych latach wydatki przeznaczone na bieżące utrzymanie, remonty i modernizację lokali będą pochodziły ze środków budżetu gminy.

Poważniejsze remonty mogą być przeprowadzane pod warunkiem sfinansowania ich z budżetu gminy lub środków zewnętrznych.

Rozdział VIII.

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

1. W związku z pogarszającym się stanem technicznym tynków ścian zewnętrznych konieczne jest dokonanie prac termomodernizacyjnych ścian celem utrzymania ich w należytym stanie technicznym.

2. Remonty, o których mowa w pkt. 1 obejmują taki zakres, który nie wymaga przydzielenia najemcom lokalu zamiennego.

3. Pozyskiwanie nowych lokali odbywać się będzie poprzez :

- wykup budynków nie należących do Gminy w celu przeznaczenia ich na lokale socjalne
- adaptacja budynków będących własnością Gminy z przeznaczeniem ich na lokale socjalne i komunalne.

PRZEWODNICZĄCY
Rady Gminy w Kiszczepiu
Krzysztof Dzwonek