

UCHWAŁA Nr XVIII/127/2016
RADY GMINY JASTRZĄB
z dnia 24 czerwca 2016 r.

w sprawie: wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na lata 2016 – 2021 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 2016 r., poz. 446 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 (tj. Dz. U. z 2014 r., poz. 150 z późn. zm.) – Rada Gminy Jastrzęb uchwała, co następuje:

§ 1

Uchwała się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Jastrzęb na lata 2016 – 2021, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Jastrzęb.

§ 3

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

PRZEWODNICZĄCY
Rady Gminy w Jastrzębiu
Wojciech Warso

**Program gospodarowania zasobem mieszkaniowym
Gminy Jastrzęb na lata 2016 – 2021**

Rozdział I

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy.

- I. W skład mieszkaniowego zasobu Gminy Jastrzęb wchodzi lokale mieszkalne znajdujące się w szkołach podstawowych w Woli Lipienieckiej, w Gąsawach Rządowych oraz budynek mieszkalny jednorodzinny w miejscowości Lipienice Górne 14.
 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. Powierzchnia użytkowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego w miejscowości Lipienice Górne wynosi 42,47 m², które wyposażone jest w instalację elektryczną, ogrzewanie piecowe, w budynku brak jest łazienki oraz WC.
- 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:

Mieszkania nr 1 i 2 znajdują się na parterze budynku, natomiast nr 3 i 4 na I piętrze budynku. Mieszkania wyposażone są w zimną wodę, centralne ogrzewanie, łazienki.
- IV. Budynek mieszkalny jednorodzinny w Lipienicach Górnych wyposażone jest w instalację elektryczną i ogrzewanie piecowe, w budynku brak jest łazienki.
- V. Gmina w swoim zasobie nie posiada lokali socjalnych.
- VI. Istniejący zasób mieszkaniowy Gminy nie pozwala na wygospodarowanie lokali na lokale socjalne. Realizacja nowych inwestycji mieszkaniowych również jest niemożliwa ze względu na brak środków finansowych w budżecie Gminy. Jedynym możliwym sposobem na realizację zadań w latach 2016 – 2021 będzie pozyskanie środków zewnętrznych.

Rozdział II

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

1. Mieszkania w Woli Lipienieckiej oraz w Gąsawach Rządowych wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy są w dobrym stanie technicznym, natomiast budynek mieszkalny znajdujący się w Lipienicach Górnych jest w złym stanie technicznym i wymaga generalnego remontu.
2. Budynek PSP w Gąsawach Rządowych, w którym znajdują się lokale mieszkalne wymaga termomodernizacji ścian zewnętrznych.
3. Niezbędne remonty mieszkań mogą być prowadzone w ramach środków pochodzących z czynszu za lokale lub w miarę potrzeb z innych środków budżetowych.

Lp.	Lokalizacja budynku	Rodzaj planowanych prac/robót w poszczególnych latach					
		2016	2017	2018	2019	2020	2021
1.	Mieszkania w PSP Wola Lipieniecka	-	-	-	Bieżące remonty	-	-
2.	Budynek PSP Gąsawy Rządowe	Termo-modernizacja ścian zewnętrznych		-	-	-	Bieżące remonty
3.	Budynek mieszkalny Lipienice Górne	-	Wykonanie przyłącza wodociągowego	Wymiana okien i drzwi	Zagospodarowanie pomieszczenia na łazienkę i WC	Remont podłóg, malowanie ścian	Wymiana dachu

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 oraz warunki obniżania czynszu .

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 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 doprowadzona do łazienki instalację wodociągowo – kanalizacyjną umożliwiającą podłączenie muszli klozetowej i sfontelki.

 - 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 zamontowaną 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 1 m² 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.
4. Obniżka czynszu udzielana jest na wniosek najemcy, na okres dwunastu miesięcy.
5. W przypadku, gdy najemca nadal wskazuje niskie dochody gospodarstwa domowego, wynajmujący może udzielić, na wniosek najemcy, obniżki czynszu na kolejny okres dwunastu miesięcy.
6. 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.
7. W sprawach dotyczących deklarowania wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego i rodzaju dokumentów, które powinny być przez wnioskodawcę przekładane, 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 powierzone 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 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.

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.

Wysokość wydatków w kolejnych latach z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

Rodzaj wydatków	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Koszty bież. eksploatacji		2.000,00	2.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00
Remonty i modernizacja	200.000,00	5.000,00	10.000,00	15.000,00	3.000,00	20.000,00
Ogółem	200.000,00	7.000,00	12.000,00	16.000,00	4.000,00	21.000,00

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

PRZEWODNICZĄCY
Rady Gminy w Jastrzębiu
Wojciech Warso