

**UCHWAŁA NR XXIX/240/16
RADY MIEJSKIEJ W JĘDRZEJOWIE**

z dnia 18 listopada 2016 r.

**w sprawie przyjęcia Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Jędrzejów
na lata 2017-2021.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art.40 ust.1 i art.42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym / Dz. U z 2016,poz.446, poz. 1579 / oraz art. 21 ust.1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego / Dz. U z 2016, poz.1610 / i art. 5 ustawy z dnia 20 lipca 2000r. o ogłoszeniu aktów normatywnych i niektórych innych aktów prawnych / Dz. U z 2016, poz. 296, poz. 1579 / Rada Miejska w Jędrzejowie uchwala, co następuje:

§ 1.

Przyjmuje się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Jędrzejów na lata 2017-2021” w brzmieniu określonym w załączniku do niniejszej uchwały.

§ 2.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Jędrzejowa

§ 3.

Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Świętokrzyskiego

§ 4.

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia z mocą obowiązującą od dnia 1 stycznia 2017r.

Przewodnicząca Rady Miejskiej
w Jędrzejowie


mgr Maria Barańska

Załącznik do Uchwały Nr XXIX/240/16
Rady Miejskiej w Jędrzejowie
z dnia 18 listopada 2016 r.

**WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA
MIESZKANIOWYM ZASOBEM
GMINY JĘDRZEJÓW
NA LATA 2017-2021**

Wprowadzenie

1. Opracowanie Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Jędrzejów jest realizacją obowiązku, który nałożyła ustawa z dnia 21 czerwca 2001r.o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego(Dz.U.2014.150).Głównym celem programu jest określenie podstawowych założeń i wytycznych działania Gminy Jędrzejów zabezpieczających racjonalne gospodarowanie zasobem mieszkaniowym.

2. Program obejmuje lata 2017-2021 i określa kierunki działania Gminy Jędrzejów w gospodarowaniu posiadanym zasobem mieszkaniowym. Do opracowania programu przyjęto wielkość zasobu mieszkaniowego Gminy Jędrzejów według stanu na dzień 31 października 2016 roku.

Program swoim zakresem obejmuje następujące rozdziały:

Rozdział I. Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne.

Rozdział III. Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata.

Rozdział III. Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach.

Rozdział IV. Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.

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.

Rozdział VI. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach.

Rozdział VII. Wysokość wydatków w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład zasobu gminy, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także wydatki inwestycyjne.

Rozdział VIII. Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, a w szczególności:

- a) niezbędny zakres zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali,
- b) planowaną sprzedaż lokali

ROZDZIAŁ I

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne.

1. Mieszkaniowy zasób Gminy Jędrzejów objęty niniejszym programem tworzą lokale mieszkalne położone w 34 budynkach stanowiących własność Gminy Jędrzejów (Zał. Nr 1 i Zał. Nr 2) oraz lokale mieszkalne położone w 31 budynkach (Zał. Nr 3) stanowiących współwłasność Gminy Jędrzejów i osób fizycznych (budynki wspólnot mieszkaniowych zarządzanych przez Zakład Usług Komunalnych – 27 budynków i przez zarządcę prywatnego – 4 budynki.) Mieszkaniowy zasób Gminy Jędrzejów według stanu na dzień 31.10.2016r. stanowi 213 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni użytkowej 8 505,38 m² oraz 114 lokali socjalnych o łącznej powierzchni użytkowej 3 815,83 m² położonych na terenie miasta Jędrzejowa oraz w miejscowościach: Zagaje, Podchojny, Raków, Prząsław, Brus, Chorzewa.

2. Lokale mieszkalne tworzące mieszkaniowy zasób gminy i lokale socjalne obrazują następujące załączniki do w/w programu:

- **Załącznik Nr 1** – wykaz budynków, w których lokale mieszkalne należą do mieszkaniowego zasoby gminy a po ich opróżnieniu przeznaczają się na lokale socjalne.

Lokale mieszkalne położone w budynkach komunalnych należące do mieszkaniowego zasobu gminy w ilości 84 o powierzchni użytkowej 3 228,30 m² po ich opróżnieniu przeznaczają się na zwiększenie zasobu lokali socjalnych do 198 i powierzchni użytkowej do 7 044,13 m².

- **Załącznik Nr 2** – wykaz budynków komunalnych, w których lokale mieszkalne należące do mieszkaniowego zasobu gminy wyłączono ze sprzedaży na lata 2017-2021

Lokale mieszkalne położone w budynkach komunalnych, w których lokale mieszkalne należące do mieszkaniowego zasobu gminy wyłączono ze sprzedaży to 44 mieszkania o łącznej powierzchni użytkowej 1 744,71 m². Lokale te są położone w budynkach mieszkalnych wybudowanych i zaadaptowanych w latach 2005-2007 (budynek przy ul. Przypkowskiego 68 i przy ul. Mieszka I 14) oraz lokale położone w budynkach, w których może nastąpić zmiana przeznaczenia tych lokali na lokale użytkowe, biurowe lub użyteczności publicznej.

- **Załącznik Nr 3** – wykaz budynków wspólnot mieszkaniowych, w których lokale mieszkalne należące do mieszkaniowego zasobu gminy przeznaczono do sprzedaży.

Lokale mieszkalne położone w budynkach wspólnot mieszkaniowych należące do mieszkaniowego zasobu gminy w ilości 84 o powierzchni użytkowej 3 454,23 m² przeznaczają się do dalszej sprzedaży w latach 2017-2021. Pierwszeństwo w ich nabyciu przysługuje aktualnym najemcom lokali lub po opróżnieniu przez najemcę lokalu mogą stanowić przedmiot sprzedaży na warunkach i za cenę ustaloną w trybie przetargowym.

3. Prognoza dotycząca wielkości mieszkaniowego zasobu gminy w latach 2017 – 2021 ma wyłącznie charakter szacunkowy bowiem założone plany sprzedaży 84 lokali mieszkalnych położonych w budynkach wspólnot mieszkaniowych (Zał. Nr 3) i przekształcenie dalszych lokali mieszkalnych na lokale socjalne w ilości 84 (Zał. Nr 1) spowoduje znaczny spadek ilościowy mieszkaniowego zasobu gminy.

Powyższe działania pociągną za sobą konieczność budowy nowych komunalnych budynków mieszkalnych przez Gminę Jędrzejów w celu powiększenia zasobu ilościowego lokali mieszkalnych należących do mieszkaniowego zasobu gminy zwanym dalej m.z.g. a także lokali socjalnych i pomieszczeń tymczasowych.

4. Stan techniczny mieszkaniowego zasobu gminy na podstawie analizy wpisów w ksiązkach obiektów budowlanych, oraz dokonywanych corocznych przeglądów technicznych budynków mieszkalnych wskazuje, że budynki mieszkalne będące w 100% własnością Gminy Jędrzejów należą do tak zwanego "starego budownictwa". Sporządzane coroczne plany remontów ujęte w budżecie Gminy Jędrzejów powinny uwzględniać poprawę stanu technicznego mieszkaniowego zasobu gminy i podniesienia standardu warunków mieszkaniowych z zachowaniem pierwszeństwa dla tych robót, które usuwają istniejący stan zagrożenia i od których zależy bezpieczeństwo i zdrowie mieszkańców.

Wiek użytkowania niektórych budynków wynosi około 100 lat, a ponoszone koszty eksploatacyjne utrzymania w pełnej sprawności technicznej budynków i lokali mieszkalnych kwalifikują te budynki w przyszłości do wyburzenia.

Liczba budynków odpowiadających poszczególnym przedziałom wiekowym wybudowanych i oddanych do eksploatacji przedstawia poniższa tabela.

Lata budowy	Do 1910	1911-1940	1941-1970	1971-2000	Po 2001	Ogółem
Liczba budynków	8	16	7	1	2	34

Źródło: dane własne Zakładu Usług Komunalnych.

Z ogólnej liczby 34 budynków mieszkalnych będących w 100% własnością Gminy Jędrzejów są tylko dwa budynki powstałe po 2001 roku – (wybudowany w 2005r budynek przy ul. Przypkowskiego 68 i zaadaptowany w 2007r. budynek przy ul. Mieszka I 14 - 2% ilości posiadanych budynków)

Zdecydowana większość budynków mieszkalnych została wybudowana przed II wojną światową – 50% ilości posiadanych budynków i w latach powojennych – 24% ilości posiadanych budynków. Najstarsze budynki mieszkalne wybudowane zostały w latach 1899-1910 co stanowi 24% ilości budynków, które występują w rejonie starego miasta t.j Pl. T. Kościuszki , ul. Daszyńskiego, ul. Pińczowska, ul. Kościelna.

R O Z D Z I A Ł I I

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

1. Gmina Jędrzejów poprzez działania realizowane przez Zakład Usług Komunalnych wypełniając obowiązki wynikające z art.62 ust. 1 pkt.2 ustawy z dnia 7 lipca.1994r. Prawo budowlane (Dz.U.2016.290) – przeprowadza kontrole:

- okresowe wykonywane co najmniej raz w roku, polegające na sprawdzeniu stanu technicznego elementów budynku narażonych na szkodliwe wpływy atmosferyczne i niszczące działania czynników występujących podczas użytkowania obiektu, instalacji gazowych oraz przewodów kominowych (dymowych, spalinowych, wentylacyjnych);
- okresowe wykonywane co najmniej raz na 5 lat polegające na sprawdzeniu stanu technicznego i przydatności do użytkowania budynków mieszkalnych wraz z przeprowadzeniem badań w zakresie sprawności instalacji piorunochronnej i urządzeń elektrycznych , jak i estetyki budynku i jego otoczenia.

Podsumowanie wyników okresowych kontroli, oraz wyników inwentaryzacji technicznych prowadzonych systematycznie w budynkach komunalnych pozwala na dokładną i pełną weryfikację stanu technicznego budynków i wyznaczenie planu potrzeb przeprowadzenia remontów bieżących i kapitalnych oraz modernizacji na najbliższe lata 2017-2021.

2. Plany remontów winny zawierać niżej wymienione priorytety:

- a) eliminację zagrożeń bezpieczeństwa użytkowników poprzez natychmiastowe usuwanie stanów awaryjnych i naprawy- wymiany uszkodzonych elementów konstrukcji budynku, ubytków tynku oraz remonty pokryć dachowych i kominów.
- b) zabezpieczenie przeciwpożarowe i przeciwporażeniowe użytkowania budynków i lokali.
- c) remonty bieżące lokali opróżnionych przez najemców w celu zasiedlenia.
- d) remonty bieżące utrzymania budynków w stanie nie pogorszonym.
- e) remonty mające na celu zmniejszenie kosztów eksploatacji budynków poprzez termomodernizację, opomiarowanie mediów dostarczanych do lokali oraz przywracanie budynkom estetycznego wyglądu (malowanie elewacji) łącznie z małą architekturą otoczeniem budynku i podwórkami.

3. Potrzeby remontowe określono na podstawie stanu technicznego budynków, natomiast plan wydatków na roboty remontowe dotyczące zaległych remontów oraz na roboty bieżące, konserwację i naprawy winny być realizowane według możliwości finansowych Gminy Jędrzejów w poszczególnych latach. Szczególną uwagę należy zwrócić na zabezpieczenie środków finansowych, które zagwarantują utrzymanie zasobu mieszkaniowego w stanie nie pogorszonym oraz umożliwią przygotowanie opróżnionych lokali do zasiedlenia.

4. Zakres remontów i modernizacji budynków będących własnością Gminy Jędrzejów wyszczególniony został w załączniku Nr 4, który to załącznik określa ilość budynków jak i wielkość procentową ilości budynków w których należy wykonać następujące prace:

- uzupełnienie ubytków tynku, ocieplenie ścian i malowanie elewacji budynku - 66%
- remonty kominów , remonty lub wymian pokrycia dachowego -46%
- wymiana stolarki okiennej i drzwiowej -63%
- obróbki blacharskie (wymiana i naprawa pasów, rynien i rur spustowych) -57%
- wykonanie instalacji wodociągowej i kanalizacyjnej -23%
- ochrona środowiska (budowa szamba, wymiana pokrycia azbestowego - 12 %

Zdecydowana większość budynków wymaga przeprowadzenia pilnych remontów ze względu na duże zużycie techniczne (rok budowy) , jak i na zaległości remontowe spowodowane brakiem dostatecznych nakładów finansowych zabezpieczonych na ten cel w budżecie gminy. Część budynków wymaga szczegółowego traktowania, gdyż stanowią zabytki i są pod nadzorem Konserwatora Zabytków (budynki położone w rejonie starego miasta).

Sporządzane coroczne plany remontów ujęte w budżecie gminy powinny uwzględniać priorytety polityki mieszkaniowej celem uzyskania poprawy stanu technicznego zasobu mieszkaniowego i podniesienia standardu warunków mieszkaniowych z zachowaniem pierwszeństwa dla robót, które usuwają stan zagrożenia i od których zależy bezpieczeństwo i zdrowie mieszkańców budynku.

Potrzeby remontowe określono na podstawie stanu technicznego budynków, natomiast plan wydatków na roboty remontowe dotyczące zaległości remontowych oraz na bieżące naprawy winny być dostosowane do możliwości finansowych w poszczególnych latach, przy czym w szczególności należy zabezpieczyć środki finansowe na utrzymanie zasobu mieszkaniowego w stanie co najmniej nie pogorszonym.

R O Z D Z I A Ł III

Plan sprzedaży lokali mieszkalnych z mieszkaniowego zasobu Gminy na lata 2017 – 2021.

W latach 2012-2016 sprzedane zostało na rzecz najemców 27 lokali oraz 4 lokale w drodze przetargu ustnego nieograniczonego po wcześniejszym opróżnieniu ich przez najemcę i przekazaniu do dyspozycji gminy. Od 2009 roku bonifikata przy sprzedaży lokali na rzecz najemców została zwiększona do 98 % i do chwili obecnej corocznie uchwalana taka pozostaje.

Zainteresowanie kupnem lokali przez lata obowiązywania programu 2012-2016 utrzymywało się na niskim poziomie, co przekładało się na ich sprzedaż średnio od 3 do 9 lokali rocznie. Nie należy spodziewać się większego zainteresowania kupnem lokali, ponieważ najemcy, którzy nosili się z zamiarem kupna mieli taką możliwość, natomiast pozostali nie wykupują ze względów finansowych. Cena mieszkania kształtuje się w granicach od 1000 do 3000 zł w zależności od jego wielkości plus koszty sporządzenia aktu notarialnego kupna sprzedaży. Wiele osób wykazuje zainteresowanie kupnem lokali ale w rezultacie o kupno nie występuje. Nie oznacza to jednak, że gmina nie planuje sprzedaży lokali w 100 % , lecz nie wydaje się to realne.

Plan sprzedaży lokali mieszkalnych na lata 2017-2-21

L.P.	Rok	Ilość lokali	Kwota uzyskana ze sprzedaży w tys.zł
1.	2017	16	24 000,00
2.	2018	16	24 000,00
3.	2019	17	25 000,00
4.	2020	17	25 000,00
5.	2021	18	36 000,00

Źródło: dane własne Wydziału Rolnictwa i Gospodarki Gruntami.

R O Z D Z I A Ł I V

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

Polityka czynszowa gminy powinna zmierzać do takiego kształtowania stawek czynszu, które zapewniłyby samowystarczalność finansową gospodarki mieszkaniowej. Należy dążyć do takiego stanu, aby zminimalizować dopłaty z budżetu gminy do utrzymania zasobu mieszkaniowego.

Wpływy z czynszów stopniowo powinny pokrywać koszty bieżącego utrzymania budynków, a także zapewnić pozyskanie środków na remonty.

Wysokość stawki czynszu najmu będzie obliczana w oparciu o wysokość wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych ogłoszonego przez Wojewodę Świętokrzyskiego w półroczu poprzedzającym zarządzenie Burmistrza dotyczące aktualizacji stawek czynszu najmu. Podwyższanie czynszu może być dokonywane przez Burmistrza Miasta Jędrzejowa nie częściej niż co 6 miesięcy. W celu dokładnej analizy wysokości stawek czynszu oraz ich podwyżek Zarządca budynku będzie dokonywał bieżącej szczegółowej analizy kosztów poszczególnych budynków. Czynsz będzie płatny w terminie określonym w umowach najmu.

Stawka czynszu z tytułu najmu 1 m² powierzchni użytkowej lokalu wynajmowanego jako lokal socjalny nie może przekraczać połowy najniższej stawki czynszu obowiązującego z tytułu najmu 1 m² powierzchni użytkowej lokalu w gminnym zasobie mieszkaniowym. Stawka czynszu z tytułu najmu 1 m² powierzchni użytkowej lokalu wynajmowanego jako pomieszczenie tymczasowe, o którym mowa w art. 1046 § 6 ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks postępowania cywilnego, jest określana według zasad ustalania stawki czynszu z tytułu najmu 1 m² powierzchni użytkowej lokalu w gminnym zasobie mieszkaniowym. Stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych wchodzących w skład gminnego zasobu mieszkaniowego będą ustalone z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających ich wartość użytkową dotyczących w szczególności:

1. położenia budynku,
2. położenia lokalu w budynku,
3. wyposażenia budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje,
4. ogólnego stanu technicznego budynku.

Czynniki podwyższające stawkę bazową czynszu:

- | | |
|--|------|
| 1. położenie budynku | 5 % |
| 2. położenie lokalu na I i II piętrze | 5 % |
| 3. wyposażenie lokalu | |
| - w instalację ciepłej wody | 10 % |
| - w instalację centralnego ogrzewania | 5 % |
| - w instalację wodną | 5 % |
| - w instalację kanalizacyjną | 5 % |
| 4. lokal w budynku o dobrym stanie technicznym | 10 % |

Czynniki obniżające stawkę bazową czynszu:

1. położenie budynku w strefie peryferyjnej 5 %
2. położenie lokalu na III i IV piętrze i na parterze 5 %
3. lokal bez wc i łazienki 5 %
4. lokal w budynku o złym stanie technicznym 5 %

Czynniki obniżające stawkę bazową czynszu nie dotyczą czynszu za lokale socjalne.

Podwyższanie czynszu może być dokonywane przez Burmistrza Miasta Jędrzejowa nie częściej niż co 6 miesięcy. Podwyższanie czynszu następuje na wniosek Zarządcy.

W czasie trwania stosunku najmu wynajmujący może podwyższać stawkę czynszu, jeżeli dokonał w lokalu ulepszeń podnoszących standard lokalu mający wpływ na wysokość czynszu, wypowiadając dotychczasową wysokość czynszu.

Mając na uwadze zaległości czynszowe najemców, Zarządca budynków będzie na bieżąco monitorował wszystkie wierzytelności pod kątem ewentualnego zagrożenia przedawnieniem, czy też zastosowaniem środków egzekucyjnych. W szczególności Zarządca będzie wykonywał przedsądowe czynności windykacyjne, aby ograniczyć narastanie wierzytelności. W przypadku, gdy działania z zakresu wstępnej windykacji nie przyniosą oczekiwanych efektów, sprawy będą kierowane na drogę postępowań sądowych.

Oprócz działań windykacyjnych Zarządca będzie naliczał odszkodowanie za bezumowne korzystanie z lokali - od daty rozwiązania umowy najmu do daty wydania lokalu.

W sytuacji, gdy po upływie okresu wypowiedzenia, lokal nie zostanie dobrowolnie oddany, Zarządca reprezentujący gminę niezwłocznie występuje do sądu z pozwem o eksmisję.

ROZDZIAŁ V

Sposób i zasady zarządzania lokalami mieszkalnymi i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy, oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania m.z.g. w latach 2017 – 2021.

Podmiotem, któremu Gmina Jędrzejów powierzyła z dniem 1 stycznia 2006r. czynności zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy jest Zakład Usług Komunalnych w Jędrzejowie, będący samorządowym zakładem budżetowym gminy powstałym na mocy uchwały nr XLII/366/05 Rady Miejskiej w Jędrzejowie z dnia 29.11.2005r. Zarządzanie nieruchomościami powierzonymi w zarząd polega na podejmowaniu decyzji i dokonywaniu czynności mających na celu w szczególności:

- zapewnienie właściwej gospodarki ekonomiczno – finansowej nieruchomości
- zapewnienie bezpieczeństwa użytkowania i właściwej eksploatacji nieruchomości
- zapewnienie właściwej gospodarki energetycznej w rozumieniu przepisów Prawa energetycznego
- bieżące zarządzanie i administrowanie powierzonych nieruchomości,
- utrzymanie nieruchomości w stanie nie pogorszonym zgodnie z jej przeznaczeniem

W zarządzaniu nieruchomościami należącymi do Wspólnot Mieszkaniowych stosuje się sposób zarządu umownego, bowiem jest oparty na zgodzie i wspólnych ustaleniach właścicieli lokali mieszkalnych w danym budynku wspólnotowym. Jest to sposób zarządu, który będzie kontynuowany przez następne lata 2017-2021.

ROZDZIAŁ VI

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach.

Głównym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2017-2021 będzie budżet Miasta i Gminy Jędrzejów.

Zadania związane z utrzymaniem substancji mieszkaniowej zasobu na odpowiednim poziomie technicznym będą finansowane ze środków pozyskanych do budżetu ze sprzedaży lokali mieszkalnych. Natomiast koszty utrzymania zasobu, w tym bieżącej eksploatacji winny być pokryte z opłat czynszowych za lokale mieszkalne oraz z dopłat do lokali socjalnych przekazywanych przez gminę. Koszty remontów i modernizacji będą częściowo finansowane przez gminę, pod warunkiem zabezpieczenia takich środków w budżecie gminy. Wysokość wydatków na remonty zasobów mieszkaniowych będzie określona w uchwale budżetowej.

ROZDZIAŁ VII

Wysokość wydatków związanych z utrzymaniem mieszkaniowego zasobu gminy w latach 2017 - 2021 z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji, koszty zarządzania nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli a także wydatki inwestycyjne.

Wielkość wydatków związanych z utrzymaniem mieszkaniowego zasobu gminy latach 2017-2021

wynika z analizy potrzeb i stanu technicznego budynków mieszkalnych z podziałem na:

- koszty bieżącej eksploatacji,

- koszty remontów i modernizacji ,
- koszty zarządzania nieruchomościami wspólnymi i administrowanie zasobem mieszkaniowym,
- wydatki inwestycyjne.

Na koszty bieżącej eksploatacji wpływają prace związane między innymi z:

- utrzymaniem czystości w budynkach na terenach wokół nich,
- konserwacja sieci i urządzeń wodno-kanalizacyjnych oraz centralnego ogrzewania,
- obowiązkowe przeglądy techniczne instancji, urządzeń i budynków wynikające z obowiązujących przepisów prawa,
- ubezpieczenia nieruchomości
- dezynfekcja i deratyzacja,
- druki książeczek czynszowych i korespondencja z najemcami
- wywóz nieczystości stałych i płynnych,
- utrzymanie zimowe dróg i chodników przy budynkach,
- wycinki drzew i utrzymanie zieleni na terenach przylegających do budynków.

Wykonanie i sfinansowanie powyższych wydatków uwarunkowane jest wysokością stawki czynszu najmu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu obowiązującej w gminnym zasobie mieszkaniowym. Przy aktualnej stawce bazowej czynszu obowiązującego od 01.12.2016r. w wysokości 3,54 zł za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu należącego do mieszkaniowego zasobu gminy i 1,77 zł za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu socjalnego, to wskaźnik przeliczeniowy kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych stanowi 1,12%, a wielkość opłaty w 2017r. prognozowana jest na poziomie 440,70 tys. zł. Opłata ta jest niewystarczająca na zaspokojenie w pełni założonych kosztów modernizacji lokali i budynków, a także wydatków inwestycyjnych (**Zał. Nr 6**). Aby można było w pełni zabezpieczyć wysokość wydatków przy założeniach określonych w obowiązującej ustawie, to wskaźnik wartości odtworzeniowej 1 m² powierzchni użytkowej lokalu winien być na poziomie 3% , to stawka czynszu dla lokalu mieszkalnego wyniosłaby 9,50 zł za 1 m² powierzchni użytkowej, a dla lokalu socjalnego w wysokości 4,75 zł za 1 m² powierzchni użytkowej. Uzyskana wielkość opłaty z tego tytułu wyniosłaby 1182,70 tys. zł i zabezpieczyłaby wydatki związane z utrzymaniem mieszkaniowego zasobu gminy w 2017 roku. Planowany wzrost stawki czynszowej na lata 2017-2021 przy założeniu wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej w wysokości 1% przedstawiony został w **Zał. Nr 5** do niniejszego programu. Decyzje o stopniowym podnoszeniu stawki czynszowej są koniecznym elementem polityki wspierania budownictwa mieszkaniowego, mimo że spotykają się z negatywną oceną ze strony najemców lokali. Przy wzroście stawki czynszowej w latach 2017-2021 prognoza wydatków związanych z utrzymaniem mieszkaniowego zasobu gminy w tych latach przedstawia **Zał. Nr 6** do niniejszego programu.

ROZDZIAŁ VIII

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

Gmina realizuje swoje zadania poprzez tworzenie warunków do zaspokajania niezbędnych potrzeb mieszkaniowych, dlatego wobec ograniczonych środków finansowych musi efektywnie wykorzystywać istniejący zasób mieszkaniowy. Realizując opracowany Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem , gmina będzie dążyła do osiągnięcia efektywnego gospodarowania posiadanym zasobem mieszkaniowym, co w dużej mierze będzie wymagać podjęcia następujących działań:

- stopniowe urealnienie czynszu za najem lokali mieszkalnych
- racjonalne gospodarowanie środkami z budżetu gminy przeznaczonymi na utrzymanie zasobu mieszkaniowego
- poprawę stanu technicznego budynków mieszkalnych.
- adaptację pomieszczeń na lokale socjalne
- remonty lokali opróżnianych w zakresie przygotowania ich do zasiedlenia

W latach 2017-2021 nadal planuje się sprzedaż pozyskiwanych lokali mieszkalnych w drodze przetargu ustnego nieograniczonego, a pozyskane do budżetu środki finansowe przeznaczać w miarę możliwości na utrzymanie substancji mieszkaniowej we właściwym stanie technicznym.

Załącznik Nr 1

Wykaz budynków komunalnych, w których lokale mieszkalne należą do m.z.g.
a po ich opróżnieniu przeznaczają się na lokale socjalne.

L. p.	Adres budynku	Ilość lokali - szt.		Powierzchnia użytkowa - m ²	
		ogółem	socjalnych	ogółem	socjalnych
1.	11 Listopada 117	5	1	159,01	16,41
2.	Przypkowskiego 14	2	1	51,60	18,20
3.	Przypkowskiego 38	4	4	144,95	144,95
4.	Piastowska 1	6	3	243,70	120,48
5.	3-go Maja 134	23	23	680,25	680,25
6.	Głowackiego 4	1	1	37,19	37,19
7.	Głowackiego 22A	16	3	557,40	95,12
8.	Głowackiego 22B	12	7	396,48	231,28
9.	Przemysłowa 5	1	--	70,00	----
10.	Pl. T. Kościuszki 9	18	10	620,78	335,16
11.	Pl.T.Kośc.11i Daszyń 2	8	6	297,49	229,92
12.	Daszyńskiego 10	4	3	108,00	69,50
13.	Daszyńskiego 11	8	4	307,78	152,73
14.	Daszyńskiego 13	9	7	371,85	261,90
15.	Daszyńskiego 13A	2	1	78,56	31,91
16.	Kilińskiego 14	3	1	114,00	47,00
17.	M. Reja 20	8	1	329,44	46,48
18.	Reymonta 21A	4	2	199,41	78,14
19.	Pińczowska 16	14	3	561,53	148,72
20.	Pińczowska 20	10	7	393,98	259,75
21.	Murawiec 1	1	---	52,00	----
22.	Kielecka 15	9	6	199,92	112,96
23.	Strażacka 10	10	4	364,75	121,74
24.	Kościelna 15	3	1	94,49	22,68
25.	Jana Pawła II 1	3	3	46,60	46,60
26.	Brus 59B	2	2	89,39	89,39
27.	Raków 40	3	2	110,40	82,20
28.	Prząsław 38	1	---	57,78	----
29.	Chorzewa 20	8	8	305,32	305,32
	R A Z E M	198	114	7 044,13	3.815,83

Źródło: dane własne Zakładu Usług Komunalnych według stanu na dzień 31 października 2016

Załącznik Nr 2

Wykaz budynków komunalnych, w których lokale mieszkalne należące do m.z.g. wyłączono ze sprzedaży.

L.p.	Adres budynku	Ilość lokali – szt.	Powierzchnia użytkowa - m ²
1.	11 Listopada 33	7	305,30
2.	Przytkowskiego 68	22	907,33
3.	Podchojny 106	1	52,39
4.	Mieszka I 14	9	308,20
5.	Zagaje 97	2	81,00
6.	Armii Krajowej 7/1	1	19,21
7.	11Listopada 111/2	1	50,00
8.	11Listopada 132/40	1	21,28
	RAZEM	44	1 744,71

Załącznik Nr 3

Wykaz budynków Wspólnot Mieszkaniowych, w których lokale mieszkalne należą do m.z.g. i przeznaczone do sprzedaży .

L.p	Adres budynku	Ilość lokali - szt.		Powierzchnia użytkowa - m ²	
		ogółem	do sprzedaży	ogółem	do sprzedaży
1.	Okrzei 32	25	3	1 017,00	135,40
2.	Okrzei 36A*	24	2	1 054,24	85,08
3.	Okrzei 38	24	1	1 074,73	49,43
4.	Okrzei 40	24	1	1 048,24	23,82
5.	Okrzei 52	18	1	807,30	50,00
6.	Okrzei 75	50	5	2 078,55	230,40
7.	Okrzei 75A	15	1	507,60	45,63
8.	Armii Krajowej 1	60	4	2 211,00	153,99
9.	Armii Krajowej 3	19	1	791,30	40,80
10.	Armii Krajowej 5*	19	2	807,72	56,75
11.	Armii Krajowej 6	30	2	1 408,04	113,18
12.	Armii Krajowej 7	18	3	752,13	122,82
13.	11 Listopada 33B	7	1	329,84	37,60
14.	11 Listopada 34	7	2	330,48	46,40
15.	11 Listopada 80	12	3	402,00	97,00
16.	11 Listopada 101	32	2	1 245,32	46,40
17.	11 Listopada 101A	20	5	827,25	196,85
18.	11 Listopada 111	21	5	914,00	193,00
19.	11 Listopada 119	35	3	1 604,00	112,30
20.	11 Listopada 132	40	5	1 471,08	162,57
21.	Przypkowskiego 7	17	2	811,97	81,00
22.	Przypkowskiego 54	24	2	1 113,07	94,97
23.	Przypkowskiego 58 *	24	3	1 111,86	154,51
24.	B. Chrobrego 1	117	10	5 213,60	414,40
25.	B. Chrobrego 3	40	1	1 705,00	48,00
26.	Mieszka I 12	75	3	3 114,00	135,80
27.	Głowackiego 31	4	2	164,50	69,50
28.	Daszyńskiego 3*	12	3	577,13	115,24
29.	Dojazd 1b	4	4	265,41	265,41
30.	Zagaje 98	12	1	535,44	41,08
31.	Zagaje 100	5	1	185,80	34,90
	R A Z E M	834	84	35479,60	3454,23

*- budynki wspólnot mieszkaniowych zarządzane przez prywatnego zarządcę

Źródło: dane własne Zakładu Usług Komunalnych według stanu na dzień 31 października 2016r.

Załącznik Nr 4

Zakres remontów i modernizacji budynków w latach 2017 – 2021

L. p.	Adres budynku	Zakres remontów i modernizacji budynków					
		A	B	C	D	E	F
1.	11 Listopada 117	X	-	-	-	-	-
2.	Przypkowskiego 14	X	X	X	X	-	X
3.	Przypkowskiego 38	X	-	-	-	-	-
4.	Piastowska 1	X	X	-	X	-	-
5.	3-go Maja 134	X	-	X	X	-	-
6.	Głowackiego 4	X	-	X	X	-	-
7.	Głowackiego 22A	X	-	-	-	-	-
8.	Głowackiego 22B	X	-	-	-	-	-
9.	Przemysłowa 5	-	-	X	X	-	X
10.	Pl. T. Kościuszki 9	X	X	X	X	-	-
11.	Pl. T. Kościuszki 11	X	X	X	X	-	-
12.	Daszyńskiego 10						
13.	Daszyńskiego 11	X	X	X	X	-	-
14.	Daszyńskiego 13	X	X	X	X	-	-
15.	Daszyńskiego 13A	X	X	X	X	-	-
16.	Kilińskiego 14	X	X	X	X	-	-
17.	M. Reja 20	X	-	X	X	-	X
18.	Reymonta 21A	-	X	X	-	-	-
19.	Pińczowska 16	X	X	X	-	X	-
20.	Pińczowska 20	X	X	X	-	X	-
21.	Murawiec 1	-	-	-	-	-	-
22.	Kielecka 15	-	X	X	X	X	-
23.	Strażacka 10	X	-	X	X	X	-
24.	Kościelna 15	-	X	X	X	X	-
25.	Jana Pawła II 1	X	X	X	X	X	-
26.	Brus 59B	X	-	X	X	X	X
27.	Raków 40	X	X	X	X	X	-
28.	Przysław 38	X	-	-	-	-	-
29.	Chorzewa 20	-	-	-	X	-	-
30.	Przypkowskiego 68	-	-	-	-	-	-
31.	Mieszka I 14	-	-	-	-	-	-
32.	Dojazd 1 b	-	X	X	X	-	-
33.	Zagaje 97	X	-	-	-	-	-
34.	11 Listopada 33	-	-	X	-	-	-
35.	Podchojny 106	-	-	-	-	-	-
	R A Z E M	23	16	22	20	8	4
	Udział procentowy-%	66	46	63	57	23	12

Opis zakresu robót budowlanych:

A/ uzupełnienie tynków

B/remont kominów, remont lub wymian pokrycia dachu

C/wymiana stolarki okiennej i drzwiowej

D/obróbki blacharskie (wymiana i naprawa rynien i rur spustowych)

E/wykonanie instalacji wodociągowej i kanalizacyjnej

F/ochrona środowiska(budowa szamba, wymiana pokrycia azbestowego)

Załącznik Nr 5

Planowany wzrost stawki bazowej czynszu na lata 2017-2021przy założeniu 1 % wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m² p.u

ROK	Stawka czynszu za 1 m ² dla lokalu mieszkalnego	Stawka czynszu za 1 m ² dla lokalu socjalnego	Roczna wielkość uzyskanej opłaty czynszowej –tys.zł
2017	3,54	1,77	440,700
2018	3,90	1,95	485,514
2019	4,30	2,10	533,067
2020	4,75	2,38	591,555
2021	5,25	2,63	653,800
			RAZEM 2 704,636

Źródło: dane własne Zakładu Usług Komunalnych

Załącznik Nr 6

Prognoza wydatków na utrzymanie mieszkaniowego zasobu gminy w latach 2017-2021

Lp.	Wysokość wydatków według rodzaju kosztów	2017	2018	2019	2020	2021
1.	Koszty bieżącej eksploatacji w tys.zł	440,700	485,500	534,000	592,000	653,800
2.	Koszty remontów i modernizacji lokali w tys.zł	260,000	260,000	240,000	220,000	220,000
3.	Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi i administrowanie m.z.g w tys.zł	102,800	117,500	132,200	146,900	176,300
4.	Wydatki inwestycyjne na remonty i modernizacje budynków w tys.zł	379,200	437,970	524,867	615,274	681,490
	RAZEM w tys.zł	1 182,700	1 300,970	1 431,067	1 574,171	1 731,590

Źródło: dane własne Zakładu Usług Komunalnych

UZASADNIENIE

Ustawa z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego nakłada na gminę obowiązek uchwalenia Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy. Uchwalony w 2012 roku Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Jędrzejów obowiązuje do końca 2016 roku, zatem istnieje konieczność uchwalenia nowego programu na kolejne 5 lat.