

**UCHWAŁA NR XL58.2016
RADY GMINY JASIENIEC**

z dnia 29 grudnia 2016 r.

w sprawie uchwalenia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Jasieniec

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2016r. poz.446 z późn. zm) w związku z 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 (Dz.U. z 2016r. poz. 1610 j.t.) **Rada Gminy Jasieniec** uchwala, co następuje:

§ 1. Przyjmuje się Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Jasieniec na lata 2017 – 2021, stanowiący załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Jasieniec.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

Przewodniczący Rady


mgr inż. Grzegorz Osiński

Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Jasieniec na lata 2017 – 2021

Rozdział I Postanowienia ogólne

§1

1. Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Jasieniec opracowano zgodnie z ustawą z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U.2016.1610).
2. Program obejmuje lata 2017 – 2021 i określa podstawowe kierunki działania Gminy Jasieniec w gospodarowaniu zasobem mieszkaniowym.
3. Dla opracowania programu przyjęto wielkość zasobu mieszkaniowego Gminy Jasieniec na dzień 31 października 2016r.

§2

1. Celem Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Jasieniec na lata 2017 – 2021 jest:
 - 1) Zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych mieszkańców Gminy Jasieniec;
 - 2) Poprawa warunków mieszkaniowych lokatorów mieszkaniowego zasobu Gminy Jasieniec;
 - 3) Racjonalne gospodarowanie mieszkaniowym zasobem Gminy Jasieniec.

§3

1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:
 - 1) Programie – należy przez to rozumieć Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Jasieniec na lata 2017 – 2021;
 - 2) Gminie – należy rozumieć Gminę Jasieniec;
 - 3) Lokatorze – należy przez to rozumieć lokatora, o którym mowa w art. 2, ust. 1, pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U.2016.1610);
 - 4) Lokalu - należy przez to rozumieć lokal, o którym mowa w art. 2, ust. 1, pkt 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U.2016.1610);
 - 5) Gospodarstwie domowym – należy przez to rozumieć gospodarstwo domowe, o którym mowa w przepisach o dodatkach mieszkaniowych (Dz.U.2013.966 z późn. zm);
 - 6) Lokal socjalny - należy przez to rozumieć lokal socjalny, o którym mowa w art. 2, ust. 1, pkt 5 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U.2016.1610);
 - 7) Ustawie (bez bliższego określenia) - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U.2016.1610);
 - 8) Czynsz – należy przez to rozumieć świadczenie pieniężne, należne z tytułu najmu lokalu;
 - 9) Mieszkaniowy zasób Gminy - należy przez to rozumieć mieszkaniowy zasób Gminy, o którym mowa w art. 2, ust. 1, pkt 10 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U.2016.1610).

Rozdział II
Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy

§4

1. Mieszkaniowy zasób Gminy Jasieniec według stanu na 31 października 2016r. tworzy 56 lokali w 9 budynkach o łącznej powierzchni 2.363,31m². Wszystkie stanowią własność Gminy i przedstawiają się następująco:

Tabela 1 – Mieszkaniowy zasób Gminy Jasieniec wg stanu na dzień 31 października 2016r.

Lp.	Miejscowość	Powierzchnia użytkowa w m ²	Ilość lokali
1	Jasieniec	Ul. Asfaltowa 3	562,31
		Ul. Czerska 7	1.080,43
		Ul. Kasztanowa 5	185,76
		Ul. Pałacowa 2	131,36
		Ul. Szkolna 7	50,50
2	Franciszków 25	100,47	2
3	Ignaców 4A	108,24	4
4	Zbrosza Duża 30	102,30	2
5	Rytomoczydła 25	41,94	1
RAZEM		2.363,31	56

2. Na dzień 31 października 2016r. Gmina Jasieniec posiada jeden niezamieszkały lokal, znajdujących się w mieszkaniowym zasobie Gminy. Powołana Zarządzeniem Nr 38/2013 Wójta Gminy Jasieniec z dnia 14 listopada 2013r. Komisja w celu przeprowadzenia weryfikacji wniosków o przydział lokali z zasobu mieszkaniowego Gminy Jasieniec opiniuje złożone przez mieszkańców gminy Jasieniec podania.
3. Z posiadanych 56 lokali, 3 lokale stanowią lokale socjalne (30,00m²; 32,40m²; 38,36m²). Usytuowane są one w Jasieńcu, w budynku zlokalizowanym przy ulicy Czerskiej 7.

§5

1. Stan techniczny mieszkaniowego zasobu Gminy określa się na bazie wyposażenia lokalu mieszkalnego w instalacje techniczno-sanitarne:

Tabela 2 – Ocena stanu technicznego mieszkaniowego zasobu Gminy Jasieniec

Tabela 2 – Ocena stanu technicznego mieszkaniowego zasobu Gminy Jasieniec							
Lp.	Miejscowość		Wyposażenie			Zużycie budynku	Ocena stanu technicznego
			Wodociąg [%]	Kanalizacja [%]	C.O. [%]		
1	Jasieniec	Ul. Asfaltowa 3	100	100	100	Małe	Bardzo dobry
		Ul. Czerska 7	100	100	0	Duże	Zły
		Ul.Kasztanowa 5	100	100	0	Średnie	Dobry
		Ul. Pałacowa 2	100	100	0	Średnie	Dobry
		Ul. Szkolna 7	100	100	100	Małe	Bardzo dobry
2	Franciszków 25		100	0	0	Bardzo duże	Zły
3	Ignaców 4A		0	0	0	Bardzo duże	Zły
4	Zbrosza Duża 30		100	100	100	Małe	Bardzo dobry
5	Rytomoczydła 25		0	0	0	Bardzo duże	Zły
RAZEM			77.8	66.7	33.3	Średnie	Dobry

2. We wrześniu 2012r. oddano do użytkowania nowy budynek komunalny, zlokalizowany w Jasieńcu przy ulicy Asfaltowej 3. Budynek posiada dwanaście lokali komunalnych o łącznej powierzchni użytkowej 562,31m². Jest on wyposażony w pełną instalację wodno-kanalizacyjną oraz gazową. Dlatego też w zestawieniu powyżej otrzymał ocenę stanu technicznego jako bardzo dobrą.
3. Lokal położony w Jasieńcu przy ulicy Szkolnej 3 oraz dwa lokale położone w Zbroszy Dużej 30, stanowią lokale w budynkach Publicznych Szkół Podstawowych. Są one wyposażone w pełne instalacje wodno-kanalizacyjne i gazowe. Dlatego też w zestawieniu powyżej otrzymały ocenę stanu technicznego jako bardzo dobrą.
4. Lokale położone w Jasieńcu przy ulicy Kasztanowej 5 i Pałacowej 2, uzbrojone są w instalacje wodno-kanalizacyjne. Nie posiadają przyłączy gazowych. Stan techniczny budynków ze względu na wyposażenie techniczno-sanitarne oceniany jest jako dobry. Lokale położone w Jasieńcu przy ul. Czerskiej 7 uzbrojone są w instalacje wodno-kanalizacyjne, lecz ich stan techniczny wymaga inwestycji. Dlatego też ocenę stanu technicznego przyjmuje się jako złą.
5. Budynek zlokalizowany w miejscowości Franciszków 25, uzbrojony jest w przyłącze wodociągowe. W zestawieniu powyżej otrzymał ocenę stanu technicznego jako złą.
6. Najgorzej uzbrojony w instalacje techniczno-sanitarne spośród wszystkich budynków komunalnych jest budynek położony w miejscowości Ignaców 4A oraz w miejscowości Rytomoczydła 25. Budynki te nie posiadają żadnych przyłączy wodociągowych, kanalizacyjnych i gazowych. Stan techniczny ze względu na uzbrojenie techniczne oceniany jest jako zły.

§6

1. Zróżnicowane wiekowo budynki przedstawiają konstrukcyjnie różnorodny poziom wyeksploatowania. Znaczne zużycie funkcjonalne i techniczne budynków ma duży wpływ na koszty remontu i eksploatacji.

Tabela 3 - Struktura wiekowa zasobu

Tabela 5 - Struktura wielowa zasoba								
Lp.	Miejscowość		Rok budowy	Ilość lokali				
				2011	2012	2013	2014	2015
1	Jasieniec	Ul. Asfaltowa 3	2012	-	12	12	12	12
		Ul. Czerska 7 – komun.	1827	21	21	23	23	23
		Ul. Czerska 7 – socjaln.		1	1	3	3	3
		Ul. Kasztanowa 5	1930	4	4	4	4	4
		Ul. Pałacowa 2	1930	4	4	4	4	4
		Ul. Parkowa 1	1780	6	6	-	-	-
		Ul. Szkolna 7	1982	1	1	1	1	1
2	Franciszków 25		1970	2	2	2	2	2
3	Ignaców 4A		1910	-	-	-	4	4
4	Zbrosza Duża 30		1955	2	2	2	2	2
5	Rytomoczydła 25		Ok.1960	-	-	-	-	-
RAZEM			-	41	53	51	55	55

Budynek położony w Jasieńcu przy ulicy Parkowej 1 został sprzedany. Zgodnie z umową Gmina Jasieniec miała obowiązek zapewnić mieszkania komunalne dotychczasowym najemcom lokali. W związku z tym nastąpiło powiększenie mieszkaniowego zasobu Gminy poprzez budowę budynku komunalnego w Jasieńcu przy ulicy Asfaltowej 3. W 2012r. zakończono budowę nowego budynku komunalnego zlokalizowanego w Jasieńcu przy ulicy Asfaltowej 3. Pobudowano 12 lokali za kwotę łączną 1.203.317,16zł. W związku decyzją Wojewody Mazowieckiego nr SPN-II.75100.13.2015.DR z dnia 13 października 2015r. nieruchomość położona w Rytomoczydłach 25 została nabyta z mocy prawa przez Gminę Jasieniec. Budynek ten ma powierzchnię użytkową 41,94m² i zamieszkiwany jest przez jedną osobę. W związku z czym budynek ten został uwzględniony w mieszkaniowym zasobie Gminy Jasieniec.

§7

Mieszkaniowy zasób Gminy Jasieniec tworzą lokale rozmieszczone na terenie Gminy.

Tabela 4 - Wskaźniki charakteryzujące zasoby mieszkaniowe

Lp	Miejscowość		Przeciętna liczba izb w lokalu [szt.]	Przeciętna liczba osób na lokal [os./l]	Przeciętna powierzchnia użytkowa na lokal [m²/l]	Przeciętna powierzchnia użytkowa na osobę [m²/os]	Liczba lokatorów [szt.]
1	Jasieniec	Ul. Asfaltowa	37	5,50	46,86	8,52	31
		Ul. Czerska	65	2,73	41,56	15,22	75
		Ul. Kasztanowa	12	3,25	46,44	14,29	14
		Ul. Pałacowa	100	2,75	32,84	11,94	11
		Ul. Szkolna	3	4,00	50,50	12,63	4
2	Franciszków 25		8	5,50	50,24	9,13	11
3	Ignaców 4A		9	5,00	27,06	5,41	14
4	Zbrozsa Duża 30		6	1,50	51,15	34,10	3
5	Rytomoczydła 25		1	1,00	41,94	41,94	1
RAZEM			241	3,47	43,18	17,02	164

Rozdział III

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

§8

- Wielkość potrzeb mieszkaniowych, wynikających z realizacji ustawowych obowiązków Gminy, określa się na podstawie:
 - Liczy złożonych wniosków dotyczących przydziału lokalu;
 - Liczba wyroków sądowych orzekających eksmisję;
 - Konieczność zapewnienia lokali zamiennych;
 - Racjonalne gospodarowanie zasobem mieszkaniowym.
- Potrzeby wynikające z liczby złożonych wniosków dotyczących przydziału lokalu:

Tabela 5 - Potrzeby wynikające z liczby złożonych wniosków dot. przydziału mieszkania

Lp.	Rok podania	Ilość wniosków	
		Razem	w tym: w związku z opuszczeniem domu dziecka, rodzinnego domu dziecka oraz rodziny zastępczej, placówki opiekuńczo-wychowawczej lub innych ośrodków wymienionych w przepisach o pomocy społecznej
1	2016r.	7	-
2	2015r.	2	-
3	2014r.	14	-
4	2013r.	6	-
5	2012r.	6	-
6	2011r.	6	3
Razem		41	3

W związku z aktualizacją warunków socjalno-bytowych sporządzoną przez Gminę Jasieniec, w 2014r. podwoiła się liczba podań o przydział lokalu komunalnego.

- Gmina zobowiązana jest do zapewnienia lokali socjalnych na mocy prawomocnych wyroków orzekających eksmisję i przyznających prawo do lokalu socjalnego. Łączne zapotrzebowanie na lokale socjalne w 2015r. wynosi 1 lokal. Przedstawiono w dniu 14-07-2015r. lokal socjalny, którego rodzina odmówiła przyjęcia.
- Potrzeby wynikające z konieczności zapewnienia lokali zamiennych w Gminie Jasieniec na dzień 31 października 2016r.

Tabela 6 - Konieczność zapewnienia lokali zamiennych

Lp.	Rok podania	Ilość wniosków
1	2016r.	3
2	2015r.	4
3	2014r.	1
4	2013r.	2
5	2012r.	16
Razem		26

W związku z oddaniem do użytkowania wybudowanego budynku komunalnego zlokalizowanego w Jasieńcu przy ulicy Asfaltowej 3 wpłynęło do Gminy Jasieniec 16 podań o zamianę lokali. Nie wynikają one ze złego stanu technicznego, lecz z możliwości zamieszkania w nowym budynku o większym standardzie wyposażenia. Podania wpływające od lokatorów o zamianę mieszkania są opiniowane przez komisję powołaną w celu przeprowadzenia weryfikacji wniosków o przydział lokali z zasobu mieszkaniowego Gminy Jasieniec. Ich akceptacja stanowi realizację racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy. Na dzień 31 października 2016r. na liście oczekujących umieszczonych jest 6 rodzin oczekujących na przydział lokalu komunalnego.

5. W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem planuje się:
- 1) Weryfikację umów najmu i wypowiedzanie ich najemcom, którzy mają zaspokojone potrzeby mieszkaniowe;
 - 2) Zamianę lokali mieszkalnych - likwidacja dysproporcji pomiędzy powierzchnią lokali komunalnych, ilością osób zamieszkających, a dochodami gospodarstw domowych;
 - 3) Rozbudowa i przebudowa na cele mieszkalne pomieszczeń wspólnego użytku.

§9

1. Potrzeby w zakresie remontów i modernizacji budynków i lokali ustalane są przez Gminę Jasieniec na podstawie corocznych przeglądów technicznych, wykonywanych zgodnie z przepisami prawa budowlanego.
2. Przyjmuje się następujące priorytety prac remontowych:
 - 1) Prace eliminujące zagrożenie życia;
 - 2) Prace zapobiegawcze;
 - 3) Prace zachowawcze.
3. Priorytety prac remontowych określone w ust. 2, będą realizowane poprzez:
 - 1) Wymianę lub modernizację wyeksploatowanych instalacji:
 - a) Elektrycznych;
 - b) Gazowych;
 - c) Wodno-kanalizacyjnych;
 - 2) Remont kominów, konstrukcji dachów i stropodachów oraz pokryć dachowych;
 - 3) Remont elewacji, stolarki okiennej i drzwiowej;
 - 4) Remont części wspólnych.
4. Działania remontowe i modernizacyjne wykonane na dzień 31 października 2016r.:

Tabela 7 - Zakres rzeczowy remontów dla budynków i lokali

Lp.	Miejscowość		Wykonany remont lub modernizacja	Rok wykonania
1	Jasieniec	Ul. Asfaltowa 3	- naprawa kotła do c.o.;	2014
			- naprawa uszkodzonego przewodu kominowego ponad dachem;	2016
			- naprawa kotła do c.o.	2016
		Ul. Czerska 7	- remont klatki schodowej;	2012
			- remont instalacji odgromowej;	2012
			- remont instalacji elektrycznej;	2012
		Ul. Kasztanowa 5	- remont okna (oszklenie);	2015
			- wykonanie dodatkowych przewodów kominowych spalinowych i wentylacyjnych.	2016
			- remont przewodów kominowych;	2014

			- konserwacja pokrycia dachowego wraz z naprawą istniejących uszkodzeń; - uzupełnienie fundamentów budynku; - wykonanie dodatkowego przewodu kominowego wentylacyjnego; - likwidacja istniejących uszkodzeń w ścianach konstrukcyjnych zewnętrznych; - wykonanie zewnętrznej izolacji pionowej.	2015 2016 2016 2016 2016
		Ul. Pałacowa 2	- sprawdzenie pomiaru wydajności hydrantu naziemnego; - wykonanie naprawy połączeń istniejących rynien dachowych; - likwidacja uszkodzeń ścian konstrukcyjnych zewnętrznych i wewnętrznych.	2014 2016 2016
		Ul. Szkolna 7	- wymiana instalacji c.o.; - częściowy remont pokrycia dachowego; - malowanie klatki schodowej.	2011 2011 2013
2	Franciszków 25	Budynek nie jest remontowany.		-
3	Ignaców 4A	- częściowy remont pokrycia dachowego; - sprawdzenie sprawności instalacji elektrycznej.		2011 2013
4	Zbrosza Duża 30	- malowanie klatki schodowej; - modernizacja instalacji wodno-kanalizacyjnej.		2012 2014

5. Plan remontów i modernizacji budynków i lokali wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego Gminy Jasieniec:

Tabela 8 - Prognozowany zakres rzeczowy remontów dla budynków i lokali

Lp.	Miejscowość		Zakres remontu	Rok wykonania
1	Jasieniec	Ul. Asfaltowa 3	Brak potrzeb remontowych	-
		Ul. Czerska 7	- wykonanie zewnętrznej izolacji pionowej oraz opasek wokół budynku;	2017
			- remont skrajnych klatek schodowych;	2018
			- wykonanie pokrycia dachowego i stropów;	2018
			- izolacja pionowa i pozioma budynku;	2019
			- wykonanie remontu elewacji budynku.	2020
Ul. Kasztanowa 5	- malowanie klatki schodowej;	2017		
	- wykonanie opasek wokół budynku;	2018		
Ul. Pałacowa 2	- wymiana stolarki okiennej i drzwiowej;	2019		
	- wykonanie remontu elewacji budynku.	2021		
	- wykonanie remontu elewacji budynku wraz z ociepleniem;	2017		
Ul. Szkolna 7	- wykonanie docieplenia stropu;	2018		
	- wymiana stolarki okiennej.	2019		
	Brak potrzeb remontowych.	-		
2	Franciszków 25		- wykonanie docieplenia wraz z pokryciem dachowym;	2017
			- wykonanie remontu elewacji budynku;	2018
			- wykonanie remontu schodów zewnętrznych.	2018
3	Ignaców 4A		Budynek jest przeznaczony do rozbioru.	-
4	Zbrosza Duża 30		- konserwacja pokrycia dachowego wraz z naprawą istniejących uszkodzeń.	2017
5	Rytomoczydła 25		- wykonanie wentylacji;	2016
			- wykonanie remontu konstrukcji dachowej;	2017
			- wykonanie opasek wokół budynku.	2018

6. W związku z ogólnym stanem technicznym budynków zdecydowana większość wymaga remontów i modernizacji, w celu utrzymania zasobu mieszkaniowego w stanie co najmniej niepogorszonym.

7. Budynek zlokalizowany w miejscowości Franciszków 25, Ignaców 4A oraz Rytmoczydła 25 są w bardzo złym stanie technicznym. Ich remontowanie i usytuowanie wymagałoby poniesienia bardzo wysokich nakładów inwestycyjnych. W związku z tym, że budynek w Ignacowie 4A jest w najgorszym stanie technicznym, będzie podlegać likwidacji, a mieszkańcy sukcesywnie przesiedlani do innych budynków. Budynki położone w miejscowości Franciszków 25 oraz Rytmoczydła 25 i ich stan techniczny zostanie doprowadzony do poziomu dobrego, po przeprowadzeniu niezbędnych napraw i remontów.

Rozdział IV Planowana sprzedaż lokali gminnych

§10

1. Zasady sprzedaży lokali mieszkalnych określa każdorazowo uchwała Rady Gminy.
2. Zakłada się, że w okresie najbliższych kolejnych 5 lat może nastąpić sprzedaż lokali mieszkalnych.

Tabela 9 - Zestawienie planowanej sprzedaży lokali

Rok sprzedaży	Ilość sprzedanych lokali
2017	3
2018	3
2019	2
2020	3
2021	1

3. Przewidywana sprzedaż lokali mieszkalnych w poszczególnych latach będzie uzależniona od zainteresowania najemców wykupem lokali oraz potrzeb mieszkaniowych wnioskodawców o przydział lokalu.
4. Celem sprzedaży lokali z mieszkaniowego zasobu Gminy są:
 - 1) Obniżenie kosztów utrzymania;
 - 2) Pozyskanie środków na utrzymanie mieszkaniowego zasobu Gminy;
 - 3) Pozyskiwanie środków na inwestycje mieszkaniowe;
 - 4) Racjonalizowanie gospodarowania zasobem mieszkaniowym.

Rozdział V Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania lub podwyższania stawki czynszu

§11

1. Polityka czynszowa ukierunkowana jest w celu osiągnięcia stawki czynszu na poziomie zapewniającym pokrycie kosztów utrzymania mieszkaniowego zasobu Gminy.
2. Do czasu osiągnięcia stawki czynszu na poziomie niezbędnym do pokrycia kosztów, różnica wynikająca z potrzeb finansowych i przychodów z wpływu opłat z tytułu najmu będzie pokrywana przez Gminę.
3. Wysokość stawki czynszu za najem 1m² powierzchni użytkowej lokali komunalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy ustala Wójt Gminy w zarządzeniu.
4. Wymiar czynszu najmu lokali ustala się na podstawie stawki czynszu i powierzchni użytkowej lokalu.
5. Wysokość oraz termin zapłaty czynszu za najem lokalu określa umowa najmu.
6. Zmiana wysokości czynszu nie wymaga wypowiedzenia umowy najmu.
7. Najemca oprócz czynszu jest zobowiązany do uiszczenia opłat za świadczenia związane z eksploatacją lokalu, w tym:
 - 1) Opłaty za energię elektryczną;
 - 2) Opłaty za energię ciepłą;
 - 3) Opłaty za dostarczanie wody;
 - 4) Opłaty za odprowadzanie ścieków lub za odbiór nieczystości płynnych;
 - 5) Opłaty za odbiór nieczystości stałych.

§12

1. Dla ustalenia stawki czynszu obowiązującej w mieszkaniowym zasobie Gminy uwzględnia się stawkę bazową czynszu oraz czynniki obniżające i podwyższające wartość użytkową lokalu:

Tabela 10 - czynniki obniżające wartość użytkową wraz z obniżkami

Lp.	Czynnik obniżający wartość użytkową	Obniżka [%]
1	Budynki wybudowane przed 1970r.	25
2	Lokal usytuowany na poddaszu	20
3	Brak instalacji wodociągowej	5
4	Brak instalacji kanalizacyjnej	5
5	Brak łazienki	5
6	Brak ubikacji w lokalu	5
7	Brak c.o.	5
8	Brak instalacji gazowej	5
9	Lokal usytuowany poza Jasieńcem	5

Maksymalna łączna obniżka stawki bazowej czynszu może wynosić **35% wartości**.

Tabela 11 - czynniki podwyższające wartość użytkową wraz z podwyżkami

Lp.	Czynnik podwyższający wartość użytkową	Zwyżka [%]
1	Budynki oddane do użytku po 2010r.	10
2	Wyposażenie lokalu w instalację C.O.	10
3	Posiadanie instalacji gazu ziemnego	10
4	Położenie lokalu na I piętrze budynku	5

2. Czynniki obniżające i podwyższające uwzględniają położenie budynku, lokalu w budynku i kondygnację, a także wyposażenie lokalu w instalacje techniczno-sanitarne oraz ogólny stan budynku.

§13

1. Stawka czynszu za lokale socjalne wynosi połowę stawki najniższego czynszu obowiązującego w zasobach Gminy. W przypadku lokali socjalnych nie stosuje się czynników obniżających i podwyższających stawkę czynszu.
2. Na wniosek najemcy o niskich dochodach stosuje się obniżkę, o której mowa w art. 7, ust. 2 – 11 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U.2016.1610).
3. Różnica pomiędzy obowiązującą stawką czynszu, a sumą obniżek nie może być niższa, niż stawka czynszu za lokal socjalny.

§14

Wójt Gminy Jasieniec ustala w drodze zarządzenia wysokość stawki bazowej czynszu obowiązującej w mieszkaniowym zasobie gminy za 1m² powierzchni użytkowej lokalu, która obecnie wynosi **3,20zł/m²**. Stawka bazowa średniorocznie nie może być niższa niż 1% wartości odtworzeniowej lokalu, ani nie może przekroczyć 3% wartości odtworzeniowej lokalu, ogłaszanej przez Wojewodę Mazowieckiego.

§15

1. W sprawach dotyczących umorzenia w całości, w części lub odroczeniu i rozłożeniu na raty spłaty należności ma zastosowanie odrębna uchwała Rady Gminy Jasieniec.
2. W pozostałych sprawach nie objętych niniejszym rozdziałem mają zastosowanie przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U.2016.1610).

Rozdział VI
Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy

§16

1. Lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy zgodnie z §4 ust. 1, zarządza Wójt Gminy.
2. Zarząd i administrację mieszkaniowym zasobem Gminy prowadzone są przez Gminę Jasieniec.
3. W okresie objętym niniejszym programem, nie zakłada się zmiany sposobu zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy.

Rozdział VII
Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej

§17

1. Zakłada się, że źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej będą wpływy z czynszów za lokale mieszkalne. Koszty utrzymania zasobu mieszkaniowego pokrywane były głównie wpływami uzyskiwanymi z czynszów najmu lokali mieszkalnych.
2. W wyjątkowych sytuacjach koszty utrzymania zasobu mieszkaniowego Gminy mogą być pokryte ze środków własnych Gminy. Należy dążyć do tego, aby gospodarka mieszkaniowa finansowała się z opłat za wynajem.
3. Głównym problemem w gospodarowaniu zasobem mieszkaniowym Gminy Jasieniec są zaległości najemców w opłatach za najem lokalu komunalnego i socjalnego.

Tabela 12 - Zaległości w opłatach za lokale w mieszkaniowym zasobie Gminy na dzień 31.10.2016r.

Lp.	Miejscowość		Wysokość zaległości [zł]	Ilość lokali [szt.]	Wysokość zaległości na lokal [zł]	Wysokość zaległości na osobę [zł]
1	Jasieniec	Ul. Asfaltowa 3	896,70	12	74,73	28,93
		Ul. Czerska 7	14.676,42	26	564,48	195,69
		Ul. Kasztanowa 5	253,04	4	63,26	18,07
		Ul. Pałacowa 2	1.863,85	4	465,96	169,44
		Ul. Szkolna 7	0,00	1	0,00	0,00
2	Franciszków 25		7.436,82	2	3.718,41	676,07
3	Ignaców 4A		1.838,12	4	459,53	131,29
4	Zbrosza Duża 30		288,06	2	144,03	96,02
5	Rytomoczydła 25		0,00	1	0,00	0,00
RAZEM			27.253,01	56	486,66	166,18

Na dzień 31 października 2016r. na 56 lokali należących do gminnego zasobu mieszkaniowego, zaległości dotyczyły 21 lokali (37,5% zasobu ogółem), z czego zaległości powyżej 3 miesięcy dotyczyły 15 lokali (26,79% zasobu ogółem). W 2016r. wobec 10 lokatorów toczyło się postępowanie egzekucyjne o zobowiązanie na kwotę łączną 23.012,81zł. Kwota 4.401,01zł została uregulowana na dzień 31 października 2016r. przez dobrowolne wpłaty dłużników oraz egzekucję komorniczą. Zaległości z tytułu czynszu zwiększyły się w latach 2015-2016 z 26.120,10zł do 27.796,87zł (wzrost o 6,42%).

4. Wzrost zadłużenia najemców w opłatach spowodowany jest zmniejszeniem dochodów mieszkańców, nieracjonalne gospodarowanie posiadanym budżetem najemcy, a także wzrastające koszty usług mieszkaniowych.

Rozdział VIII
Wysokość wydatków w kolejnych latach

§18

1. Wydatki na lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy w kolejnych latach planuje się w następujący sposób:

Tabela 13 - Wysokość wydatków w kolejnych latach

Rok	Koszty bieżącej eksploatacji [zł]	Koszty remontów i modernizacji [zł]	Razem
2017	42.000,00	10.000,00	52.000,00
2018	45.000,00	30.000,00	75.000,00
2019	48.000,00	30.000,00	78.000,00
2020	50.000,00	30.000,00	80.000,00
2021	52.000,00	20.000,00	72.000,00

2. W latach 2017-2021 Gmina Jasieniec planuje wybudowanie budynku komunalnego z środków pochodzących ze sprzedaży mieszkań. Wybudowany budynek umożliwi likwidację (rozbiórkę) budynków znajdujących się złym stanie technicznym.

Rozdział IX

Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy

§19

1. Działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy:
 - 1) Dbłość o dotychczasowy zasób mieszkaniowy;
 - 2) Poprawa stanu technicznego lokali i budynków;
 - 3) Racjonalna zamiana lokali - likwidacja dysproporcji pomiędzy powierzchnią lokali komunalnych, ilością osób zamieszkałych, a dochodami gospodarstw domowych;
 - 4) Windykacja należności od najemców lokali;
 - 5) Zminimalizowanie kosztów ponoszonych przez Gminę na utrzymanie mieszkaniowego zasobu gminy;
 - 6) Sprzedaż lokali mieszkalnych uzależniona od zainteresowania najemców wykupem lokali oraz potrzeb mieszkaniowych wnioskodawców o przydział lokalu;
 - 7) Systematyczna weryfikacja sposobu użytkowania lokali:
 - a) Podnajęcie lokalu bez zgody Gminy;
 - b) Monitorowanie sytuacji finansowej lokatorów wraz z informacjami o nieruchomościach, do których posiadają tytuł prawny do innego lokalu;
 - 8) Kontynuowanie i modernizowanie bazy danych o zasobie mieszkaniowym Gminy.

Rozdział X

Przepisy końcowe

§20

1. W przypadku wystąpienia zmian istotnych w zakresie wielkości mieszkaniowego zasobu Gminy, posiadanych środków finansowych oraz planowanej wielkości wskaźnika wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych Wójt Gminy przedłoży Radzie Gminy propozycje zmian „Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Jasieniec w latach 2017-2021”.

Przewodniczący Rady
mgr inż. Grzegorz Osiński

