

UCHWAŁA NR V/47/2019

RADY GMINY JEŻÓW

z dnia 12 marca 2019 r.

w sprawie uchwalenia Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem

Gminy Jeżów na lata 2019-2024

Na podstawie art.18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2018 r. poz. 994, poz.1000, poz. 1349, poz. 1432, poz. 2500) oraz 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.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1234, poz 1496) uchwała się, co następuje:

§ 1. Uchwała się Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Jeżów na lata 2019 – 2024, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie Uchwały powierza się Wójtowi Gminy Jeżów.

§ 3. Uchwała podlega publikacji w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego i wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia.

PRZEWODNICZĄCY RADY

Michał Matysiak

Załącznik
do Uchwały Nr V/47/2019
RADY GMINY JEŻÓW
z dnia 12 marca 2019 r.

**PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM
GMINY JEŻÓW NA LATA 2019 – 2024**

I. Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Jeżów.

W skład zasobu mieszkaniowego Gminy Jeżów wchodzi:

1. Lokale mieszkalne:

Lp.	Adres	Pow.	Wyposażenie techniczne	Rok budowy budynku
1.	Jeżów, ul. Łowicka 30a m.1	39,70	Istniejąca inst. elektryczna.	Lata przedwojenne
2.	Jeżów, ul. Łowicka 30a m.2	32,83	brak c.o., brak c. w.,	
3.	Jeżów, ul. Łowicka 30a m.4	27,00		
4.	Jeżów, ul. Łowicka 30a m. 5	47,80		
5.	Jeżów, ul. Łowicka 30b m.1	23,43		
6.	Jeżów, ul. Łowicka 30b m.2	28,08		
7.	Jeżów, ul. Łowicka 30b m.4	27,37		
8.	Jeżów, ul. Łowicka 30b m. 5	38,00		
9.	Jeżów, ul. Łowicka 30b m.6	35,80		
10.	Jeżów, ul. Łowicka 30b m.7	30,60		
11.	Jeżów, ul. Łowicka 30c m.1	40,00		
12.	Jeżów, ul. Łowicka 30c m.4	23,04		
13.	Jeżów, ul. Łowicka 30c m.5	28,20		
14.	Jeżów, ul. Łowicka 30c m.6	37,00		
15.	Jeżów, ul. Łowicka 30c m. 8	32,65		
16.	Jeżów, ul. Sobieskiego 9	66,50	C.O., inst. Wodno – kanliz instal.	1974
17.	Jeżów, ul. Sobieskiego 9 m.1	57,20		
18.	Popień 7 m.1	39,97	inst. elektryczna. brak c.o., brak c.w.	lata 60 XX w.
19.	Popień 7 m.2	39,00		
20.	Popień 7 m. 3	39,00		
Razem		733, 17 m ²	X	X

Przewiduje się utrzymanie w/w zasobu lokali mieszkalnych w latach 2019 - 2024

2. Lokale socjalne:

Lp.	Adres	Pow.	Wyposażenie techniczne	Rok budowy budynku
1.	Jeżów, ul. Łowicka 30c m.3	29,00	inst. elektryczna, brak	lata przedwojenne
2.	Jeżów, ul. Łowicka 30c m.7	10,00	c.o. i c. w.	
Razem		39,00 m ²	X	X

Przewiduje się utrzymanie w/w zasobu lokali socjalnych w latach 2019-2024

Ogółem Gmina Jeżów posiada 22 lokale mieszkalne, w tym 2 lokale socjalne i 20 pozostałe lokale mieszkalne. Budynki, w których znajdują się mieszkania gminne są budynkami starymi. Zwłaszcza wiek budynku położonego przy ul. Łowickiej 30 w Jeżowie, w którym znajduje się najwięcej mieszkań gminnych, to ponad 90 lat.

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

Stan techniczny zasobu, w tym jego wiek oraz stopień zużycia, wyznacza potrzeby bieżących remontów. Budynki, w których znajdują się lokale gminne wymagają remontów i modernizacji ze względu na ich wiek, stan techniczny i konieczność dostosowania do aktualnie obowiązujących przepisów budowlanych. Priorytetowym celem remontów i modernizacji jest zapewnienie bezpieczeństwa lokatorom. Podejmowane remonty zapewnią utrzymanie zasobu na zadowalającym poziomie technicznym.

Zakres remontów będzie ustalany co roku podczas przeglądów technicznych budynków. Potrzeby remontowe i modernizacyjne wynikają z konieczności :

- 1) utrzymania stanu technicznego budynku na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia w okresie jego użytkowania;
- 2) ochrony zdrowia i życia ludzi w pomieszczeniach w budynku;
- 3) zapewnienia użytkowania budynku i znajdujących się w nim pomieszczeń oraz urządzeń związanych z budynkiem zgodnie z przeznaczeniem;
- 4) konserwacji pokryć dachowych wraz z orynnowaniem i naprawę kominów;
- 5) poprawy estetyki budynków – naprawy ubytków w elewacjach i częściach klatek schodowych.

Rodzaj remontu	Miejsce	Lata realizacji
roboty dekarские (w tym naprawa kominów) wraz z orynnowaniem	ul. Łowicka 30 Popień 7	2021 r.
malowanie klatki schodowej	ul. Łowicka 30	2019 r.
prace tynkarskie polegające na uzupełnieniu odpadających części tynku	ul. Łowicka 30 Popień 7	2019 - 2024
naprawa drzwi wejściowych do budynku	ul. Łowicka 30	2019 r.
prace konserwacyjne wynikające z bieżących potrzeb	ul. Łowicka 30 Popień 7 ul. Sobieskiego 9	2019-2024

III. Planowana sprzedaż lokali w latach 2019-2024.

W latach 2019-2024 nie planuje się sprzedaży lokali komunalnych.

IV. Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżenia czynszu.

1. Stawki miesięcznego czynszu z tytułu najmu lokali mieszkalnych i socjalnych za 1 m² powierzchni użytkowej określa się w drodze Zarządzenia Wójta Gminy Jeżów.
2. Najemca zobowiązany jest do uiszczenia czynszu oraz opłat niezależnych od właściciela, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt. 8 ustawy z dnia 21.06.2001 r. o ochronie praw lokatorów mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.
3. Stawka czynszu najmu za lokale socjalne równa będzie 50% najniższej stawki w zasobie mieszkaniowym ustalonej na podstawie stawki bazowej czynszu. Dla ustalenia czynszu najmu lokali socjalnych nie będą stosowane czynniki obniżające wartość użytkową lokalu.
4. Wzrost stawki czynszu może odbywać się nie częściej niż co 12 miesięcy.

V. Sposób i zasady zarządzania budynkami i lokalami wchodzącymi w skład zasobu mieszkaniowego Gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy na lata 2019-2024.

Wszystkie lokale stanowiące mieszkaniowy zasób Gminy znajdują się w zarządzie Gminy, czyli właściciela zasobów. W latach 2019-2024 nie planuje się zmiany zasad zarządzania zasobami mieszkaniowymi. Wynajmującym lokale jest Gmina Jeżów, lokale tworzące mieszkaniowy zasób gminy przeznacza się do wynajmu za odpłatnością.

VI. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2019- 2024.

1. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej są wpływy z:
 - 1) z tytułu najmu czynszu za lokale mieszkalne;
 - 2) z tytułu najmu czynszu za lokale socjalne;
 - 3) środki z budżetu Gminy.
2. Wpływy te przeznaczane są na pokrycie następujących kosztów:
 - 1) bieżących remontów, modernizacji oraz bieżącej konserwacji;

2) eksploatacji budynku.

VII. Wysokość wydatków w latach 2019- 2024 z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Jeżów, a także wydatki inwestycyjne.

Rodzaj remontu i modernizacji	Miejsce	ROK					
		2019	2020	2021	2022	2023	2024
roboty dekarские (w tym naprawa kominów)wraz z oryynnowaniem	ul. Łowicka 30 Popień 7			4 000,00 zł			
malowanie klatki schodowej	ul. Łowicka 30	500,00 zł					
prace tynkarskie, poprawa elewacji i ubytków	ul. Łowicka 30 Popień 7	5000,00 zł	20 000,00 zł		2 000,00 zł		2 000,00 zł
naprawa drzwi wejściowych do budynku	ul. Łowicka 30	1000,00 zł					
prace konserwacyjne wynikające z bieżących potrzeb	ul. Łowicka 30 Popień 7 ul. Sobieskiego 9	3 500,00 zł	10 000,00 zł	700 zł	700 zł	700 zł	700 zł
KOSZT (w zł.)		10 000 zł	30 000,00	4.700,00	2 700,00	700,00	2 700,00

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

Wykonanie przewidzianych w niniejszym programie działań pozwoli na skuteczne zaspokojenie potrzeb mieszkańców będących lokatorami mieszkań komunalnych. Realizacja planowanych prac remontowych nie będzie powodowała konieczności zapewnienia lokali zamiennych. W latach 2019-2024 nie planuje się sprzedaży lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy. Działania Gminy będą się koncentrowały na utrzymaniu składników zasobu mieszkaniowego w należytym stanie technicznym.

PRZEWODNICZĄCY RADY

Michał Matysiak

UZASADNIENIE

Obowiązek uchwalenia co najmniej 5- letniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Jeżów, wynika z art. 21 ust.1 pkt. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 rok o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1234, 1496). Podjęcie Uchwały w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Jeżów na lata 2019-2024 spowodowane jest tym ,że istniejąca Uchwała funkcjonowała na lata 2013-2018 (Uchwała Nr XXVII/188/2013 z dnia 23 stycznia 2013 r.). Program ten zawiera dane dotyczące wielkości i stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy. Określa potrzeby remontowe i modernizację zasobu.

PRZEWODNICZĄCY RADY


Michał Matyslak