Załącznik do Uchwały Nr XLIX/306/2018
Rady Gminy Jedlnia-Letnisko
z dnia 29 stycznia 2018 r.

 **PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY JEDLNIA-LETNISKO NA LATA 2018-2022**

Program reguluje zasady, prognozy i wieloletnią politykę gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Jedlnia-Letnisko w zakresie, wielkości, stanu technicznego, potrzeb, sprzedaży, polityki czynszowej, racjonalizacji zarządzania oraz planowanych wydatków.

**Rozdział 1.**

**Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Jedlnia-Letnisko**

1. Wielkość zasobów mieszkaniowych Gminy wynosi 14 lokali, których gmina jest współwłaścicielem bądź posiadaczem samoistnym.

2. Zasoby mieszkaniowe przedstawia poniższa tabela.

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Lp.** | **Miejscowość-****adres budynku** | **Ilość****lokali** | **Powierzchnia użytkowa m²** | **Wyposażenie techniczne** |
| **gaz** | **wodociąg** | **kanalizacja-szambo** | **c.o.** |
| 1. | **Jedlnia-Letnisko, ul. Słupicka 17** | 5 | 46,00 | + | + | + | + |
| 38,00 | + | + | + | + |
| 59,57 | + | + | + | + |
| 54,45 | - | + | + | - |
| 34,33 | - | + | + | - |
| 2. | **Jedlnia-Letnisko,****ul. Narutowicza 7** | 1 | 39,00 | + | + | + | - |
| 3. | **Jedlnia-Letnisko,****ul. Narutowicza 7a** | 1 | 23,85 | + | + | + | - |
| 4. | **Rajec Poduchowny 33** | 2 | 42,80 | - | + | - | - |
| 33,20 | - | + | - | - |
| 5. | **Jedlnia-Letnisko,****ul. Plac Piłsudskiego 1** | 2 | 48,66 | - | + | + | + |
| 50,83 | - | + | + | + |
| 6. | **Słupica 84** | 2 | 52,00 | - | + | + | + |
| 55,00 | - | + | + | + |

**Lokale socjalne**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Lp.** | **Miejscowość-****adres budynku** | **Ilość****lokali** | **Powierzchnia użytkowa m²** | **Wyposażenie techniczne** |
| **gaz** | **wodociąg** | **kanalizacja-szambo** | **c.o.** |
| 1. | **Rajec Poduchowny 33** | 1 | 10,20 | - | + | - | - |

**Rozdział 2.**

**Prognoza wielkości zasobu mieszkaniowego gminy.**

Biorąc pod uwagę ograniczone możliwości finansowe Gminy nie jest planowana budowa nowych budynków celem zwiększenia zasobu lokali mieszkalnych oraz brak jest możliwości pozyskania lokali poprzez adaptację.

**Rozdział 3.**

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

1. Realizacja remontów i modernizacji ma na celu utrzymanie zasobu mieszkaniowego w stanie niepogorszonym.

2. Realizacja w każdym roku planu remontów i modernizacji uzależniona będzie od posiadanych środków finansowych w danym roku budżetowym.

3. Potrzeby remontowe budynków i lokali mieszkalnych wynikać będą z konieczność:

1) utrzymania stanu technicznego budynku na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia w okresie jego użytkowania.

2) usuwanie skutków działania sił przyrody;

3) ochrona zdrowia i ludzi w pomieszczeniach budynku;

4) utrzymania stanu technicznego budynku i racjonalizacji wykorzystania energii elektrycznej, cieplnej i wody.

4. Zakłada się, że przy planowaniu remontów i modernizacji wykorzystane zostaną wyniki okresowych przeglądów budynków, przeprowadzonych w zakresie wymaganym przez przepisy ustawy Prawo Budowlane.

**Rozdział 4.**

**Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach.**

Dopuszcza się sprzedaż lokali mieszkalnych w przypadku zainteresowania zakupem mieszkań ze strony mieszkańców gminy lub w przypadkach uzasadnionych interesami gminy.

**Rozdział 5.**

**Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżenia czynszu, w tym wielkość dochodu gospodarstwa domowego najemcy.**

1. Czynsz za lokal opłacają najemcy lokali stanowiących mieszkaniowy zasób gminy.

2. Wyróżniamy następujące rodzaje czynszów:

1) za lokal mieszkalny,

2) za lokal socjalny.

2. Wójt Gminy w formie zarządzenia ustala miesięczne stawki bazowe za 1 m2 powierzchni użytkowej lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy z uwzględnieniem czynników obniżających ich wartość użytkową, a w szczególności stan techniczny, położenie budynku i jego wyposażenie w urządzenia techniczne i instalacyjne. Stawki bazowe ustala się odrębnie dla lokali socjalnych i pozostałych lokali mieszkalnych.

3. Stawki czynszu podnoszone będą nie częściej niż raz w roku zarządzeniem Wójta Gminy Jedlnia-Letnisko

4. Wynajmujący lokal może podwyższyć czynsz, wypowiadając dotychczasową jego wysokość na piśmie, najpóźniej na koniec miesiąca kalendarzowego, z zachowaniem terminu wypowiedzenia wynoszącego 3 miesiące.

5. Czynsz najmu płacony jest z góry do 10 dnia każdego miesiąca na wskazany przez wynajmującego rachunek.

6. Oprócz czynszu Najemca zobowiązany jest do uiszczania opłat związanych z eksploatacją lokalu niezależnych od właściciela. tj. opłat za: energię elektryczną, gaz, pobór wody, odbiór nieczystości stałych i płynnych.

7. W przypadku, gdy lokator nie ma zawartej umowy bezpośrednio z dostawcą mediów lub usług, właściciel lokalu oprócz czynszu będzie pobierał opłaty zależne i niezależne od niego, np.: za dostawę wody, energii elektrycznej, odbiór nieczystości stałych i płynnych oraz innych opłat eksploatacyjnych .

8. Opłaty te będą pobierane wg wskazań urządzeń pomiarowych, a w przypadku ich braku na podstawie norm stanowiących podstawę ustaleń ceny przez dostawców lub w oparciu o własną kalkulację.

9. Stawka czynszu za lokale socjalne wynosi połowę stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.

**Rozdział 6.**

**Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzenia mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych latach.**

1. Lokalami i budynkami zarządza Wójt Gminy w oparciu o obowiązujące przepisy oraz uchwały Rady Gminy.

2. W ramach sprawowanego zarządu Wójt Gminy wykonuje w szczególności:

1) prowadzenie całokształtu spraw związanych z wykonywaniem zadań wynajmującego, a w szczególności zawieranie i wykonywanie umów najmu lokali mieszkalnych, pobieranie czynszu oraz innych opłat związanych z wynajmem budynków i lokali,

2) prowadzenie całokształtu spraw związanych z realizacją remontów kapitalnych i modernizacji, w tym dokonywanie przeglądów budynków i mieszkań, analiza potrzeb remontowych i opracowywanie planu remontów, organizowanie prowadzenie robót remontowo- budowlanych, realizacja i rozliczanie finansowe.

**Rozdział 7.**

**Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach.**

1. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej będą wpływy z tytułu czynszów za wynajem lokali oraz budżet Gminy, w którym corocznie rezerwowane będą środki na gospodarkę mieszkaniową, w zależności od rodzaju planowanych remontów i modernizacji w danym roku.

2. Ustala się że, ulepszenia lokali mieszkalnych będą mogły być wykonane i sfinansowane przez lokatora za zgodą właściciela lokalu po zawarciu umowy z lokatorem określającej zakres ulepszenia oraz sposób dokonania zwrotu kosztów poniesionych przez najemcę (odliczenia w czynszu).

**Rozdział 8.**

**Wysokość wydatków na remonty remontów i modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasoby Gminy Jedlnia-Letnisko.**

Wysokość nakładów na remonty kształtować będą głównie koszty bieżącej eksploatacji lokali i budynków oraz potrzeby remontowe, finansowane z wpływów z tytułu czynszów za lokale mieszkalne i budżetu Gminy.

**Rozdział 9.**

**Opis działań mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.**

W celu poprawienia efektywności gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy należy przyjąć następujące zasady:

1) racjonalne wykorzystanie środków finansowych na remonty i modernizację budynków i lokali mieszkalnych

2) sprawowanie bieżącego nadzoru nad terminowością regulowania opłat czynszowych,

3) aktywna windykacja należności czynszowych,

4) dążenie do podnoszenia standardu mieszkań, co pozwoli na ustalanie stawek czynszów na poziomie umożliwiającym pokrycie bieżących kosztów eksploatacji budynków i lokali.