

**UCHWAŁA NR**  
**Rady Miasta i Gminy Jadów**  
**z dnia ..... 2026r.**

w sprawie przyjęcia "Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Jadów na lata 2026 – 2030"

Na podstawie art.18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1 oraz art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025r. poz. 1153 i 1436) 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 (Dz. U. z 2023r. poz. 725) Rada Gminy Jadów uchwala, co następuje:

§ 1. Przyjmuje się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Jadów na lata 2026 – 2030”, w brzmieniu stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Jadów.

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

**Przewodnicząca Rady Miasta i Gminy Jadów**

**Bożena Krasnodębska**

## WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY JADÓW NA LATA 2026-2030

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Jadów na lata 2026 – 2030, zwany dalej: „Programem” określa podstawowe działania Gminy Jadów w zakresie gospodarowania zasobem mieszkaniowym.

### Rozdział 1

#### Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Jadów w poszczególnych latach.

##### § 1

1. Mieszkaniowy zasób Gminy Jadów obejmuje 10 lokali mieszkalnych zlokalizowanych w 4 budynkach oraz 3 lokale przeznaczone pod najem socjalny w kontenerach mieszkalnych stanowiących własność Gminy.
2. Ogólna powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych stanowi 533,41 m<sup>2</sup>, socjalnych 50,76 m<sup>2</sup>.
3. W latach objętych programem nie przewiduje się nowych inwestycji mogących powiększyć mieszkaniowy zasób gminy. Podstawowym celem programu jest podwyższenie stanu technicznego lokali wchodzących w skład zasobu poprzez ich remonty i modernizacje.

##### § 2

1. Zasób mieszkaniowy Gminy oraz jego stan techniczny przedstawia poniższa tabela.

**Tabela nr 1:**

Lp.	Lokalizacja i powierzchnia lokali	Wyposażenie lokali	Stan techniczny budynku	Kwalifikacja lokalu
1	SP Myszadła lok 1 60,00 m <sup>2</sup>	energia elektryczna, łazienka WC, CO, ciepła woda, instalacja wodno - kanalizacyjna	dobry	Lokal mieszkalny
2	SP Myszadła lok 2 46,60 m <sup>2</sup>	energia elektryczna, łazienka WC, CO, ciepła woda, instalacja wodno - kanalizacyjna	dobry	Lokal przeznaczony do wynajmowania na czas trwania stosunku pracy

3	SP Myszadła lok 3 48,60 m <sup>2</sup>	energia elektryczna, łazienka WC, CO, ciepła woda, instalacja wodno - kanalizacyjna	dobry	Lokal mieszkalny
4	SP Myszadła lok 4 46,50 m <sup>2</sup>	energia elektryczna, łazienka WC, CO, ciepła woda, instalacja wodno - kanalizacyjna	dobry	Lokal przeznaczony do wynajmowania na czas trwania stosunku pracy
5	SP Myszadła lok 5 49,60 m <sup>2</sup>	energia elektryczna, łazienka WC, CO, ciepła woda, instalacja wodno - kanalizacyjna	dobry	Lokal przeznaczony do wynajmowania na czas trwania stosunku pracy
6	SP Myszadła lok 6 58,60 m <sup>2</sup>	energia elektryczna, łazienka WC, CO	dobry	Lokal przeznaczony do wynajmowania na czas trwania stosunku pracy
7	Sulejów, ul. Kościelna 9 m 1 83,76 m <sup>2</sup>	energia elektryczna, łazienka WC	dobry	Lokal mieszkalny
8	Sulejów, ul. Kościelna 9 m 2 41,00 m <sup>2</sup>	Energia elektryczna, zimna woda i 60l, terma do grzania wody	dobry	Lokal mieszkalny
9	Nowy Jadów 93A 65,33 m <sup>2</sup>	Energia elektryczna, łazienka WC, CO, ciepła woda, instalacja wodno- kanalizacyjna	dobry	Lokal mieszkalny
10	Kontener mieszkalny nr 1 12,55 m <sup>2</sup>	Kompakt WC, terma elektryczna 10l, piec grzewczy przerośny 2000 W	średni	Lokal przeznaczony pod najem socjalny
11	Kontener mieszkalny nr 2 12,55 m <sup>2</sup>	Kompakt WC, terma elektryczna 10l, piec grzewczy przerośny 2000 W	dobry	Lokal przeznaczony pod najem socjalny
12	Kontener mieszkalny nr 3 25,66 m <sup>2</sup>	Kompakt WC, terma elektryczna 10l, 2 piece grzewcze przerośne 2000 W	dobry	Lokal przeznaczony pod najem socjalny

2. Z mieszkaniowego zasobu gminy wydziela się lokal nr 2, lokal nr 4, lokal nr 5 oraz lokal nr 6 znajdujące się w budynku Szkoły Podstawowej w Myszadłach jako lokale, których najem jest związany ze stosunkiem pracy.

3. Oceny stanu technicznego mieszkaniowego zasobu gminy dokonuje się na podstawie wyposażenia stałego lokalu w instalację elektryczną, centralne ogrzewanie, w przyłącze wodociągowe, w przyłącze kanalizacyjne, łazienkę, termomodernizację budynku oraz ogólnego stanu technicznego budynku, w którym znajduje się lokal.

4. Zmiana istniejącego stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy może nastąpić tylko i wyłącznie poprzez zaangażowanie nakładów finansowych na jego poprawę, tj. na konserwację, remonty budynków i lokali mieszkalnych.

## **Rozdział 2**

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

#### **§ 3**

1. Głównym celem Programu jest przede wszystkim utrzymanie dobrego stanu technicznego lokali i budynków wchodzących w skład tego zasobu, w ramach bieżącej eksploatacji.
2. Ze względu na brak możliwości finansowych nie przewiduje się większych remontów i modernizacji lokali mieszkalnych w latach 2026- 2030.

## **Rozdział 3**

### **Planowana sprzedaż lokali w latach 2026-2030**

#### **§ 4**

Sprzedaż lokali z zasobu mieszkaniowego Gminy w latach 2026-2030 nie jest planowana, może jednak nastąpić w przypadku zainteresowania najemców wykupem mieszkań.

## **Rozdział 4**

### **Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu**

#### **§ 5**

Określa się następujące zasady polityki czynszowej:

- 1) stawki czynszu różnicowane będą w zależności od położenia lokalu i jego wyposażenia;
- 2) obniżki czynszu mogą być udzielane na indywidualny wniosek najemcy uzasadniający obniżenie czynszu;
- 3) w lokalach należących do mieszkaniowego zasobu Gminy stawkę bazową czynszu za 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu ustala Burmistrz Miasta i Gminy w drodze zarządzenia, z uwzględnieniem kosztów utrzymania zasobu;
- 4) ustalona stawka bazowa czynszu stanowi 100% i będzie obniżana o odpowiedni % w zależności od czynników obniżających wartość użytkową lokalu według następujących zasad:

- a) lokal bez ciepłej wody dostarczanej centralnie – obniżka o 5 %.
- 5) stawka czynszu za najem lokali przeznaczonych pod najem socjalny nie może przekroczyć połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym;
- 6) 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, odbiór nieczystości stałych i płynnych oraz innych opłat eksploatacyjnych. Opłaty te będą pobierane wg wskazań urządzeń pomiarowych, a w przypadku ich braku na podstawie norm stanowiących podstawę ustalenia ceny przez dostawców lub w oparciu o własną kalkulację;
- 7) podwyższanie stawki bazowej czynszu może być dokonywane nie częściej niż raz w roku.

## **Rozdział 5**

### **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**

#### **§ 6**

1. Mieszkaniowym Zasobem Gminy Jadów zarządza Burmistrz Miasta i Gminy Jadów.
2. Zarządzanie zasobem gminy polega w szczególności na:
  - 1) zawieraniu umów najmu;
  - 2) określaniu wysokości czynszu i innych świadczeń wynikających z najmu lokali mieszkalnych;
  - 3) utrzymywanie, w ramach posiadanych środków, budynków i lokali mieszkalnych oraz znajdujących się w nich urządzeń i instalacji w należyтым stanie technicznym;
  - 4) pobieraniu opłat z tytułu najmu;
  - 5) sprzedaży lokali mieszkalnych.
3. W latach 2026-2030 nie przewiduje się zmiany sposobu zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy.
4. Burmistrz Miasta i Gminy prowadzi ewidencję lokali, dokumentację związaną z najmem lokali, obsługę finansową w zakresie poboru i windykacji należności z tytułu najmu.

## Rozdział 6

### Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2026-2030

#### § 7

1. Podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej będą dochody uzyskane z tytułu czynszów za lokale mieszkalne oraz:

- 1) środki z budżetu Gminy;
- 2) dochody z ewentualnej sprzedaży lokali;
- 3) środki zewnętrzne - w tym z funduszy europejskich i programów rządowych.

2. Ustala się, że ulepszanie lokali mieszkalnych będzie mogło być wykonywane i sfinansowane przez lokatora za zgodą Burmistrza Miasta i Gminy po zawarciu umowy z lokatorem, co do sposobu rozliczenia poniesionych przez najemcę kosztów ulepszenia.

## Rozdział 7

### 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

#### § 8

1. W latach 2026 - 2030 przewiduje się wydatki finansowe, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji i bieżących remontów oraz koszty awarii lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, w kwotach określonych w poniższej tabeli:

**Tabela nr 2.**

Lp.	Rok	Koszty bieżącej eksploatacji w zł.	Koszty remontów w zł.	Koszty modernizacji w zł	Razem w zł.
1.	2026	1000	3000	1000	5000
2.	2027	2000	3000	5000	10000
3.	2028	2000	3000	5000	10000
4.	2029	2000	3000	5000	10000
5.	2030	2000	3000	5000	10000

2. Bieżąca eksploatacja obejmuje przeglądy techniczne, w tym budowlane, elektryczne, kominiarskie, niezbędne remonty oraz usuwanie powstałych awarii.

3. W latach 2026-2030 przewiduje się poniesienie kosztów inwestycyjnych w zakresie mieszkaniowego zasobu Gminy Jadów. Planowana jest w 2027 roku budowa budynku komunalnego. Koszt projektu wynosi 100 000,00 zł.

## **Rozdział 8**

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

#### **§ 9**

1. W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy podejmowane będą następujące działania:

1) prowadzenie bieżącej eksploatacji lokali i budynków, w celu utrzymania substancji mieszkaniowej w niepogorszonym stanie;

2) sprawowanie bieżącego nadzoru nad terminowością regulowania opłat czynszowych;

3) prowadzenie windykacji zaległych należności czynszowych;

4) ewentualną adaptację na cele mieszkalne innych pomieszczeń i lokali użytkowych będących własnością gminy.

2. Z uwagi na brak planowanych remontów budynków i lokali nie planuje się związanych z nimi niezbędnych zmian lokali.

## **Uzasadnienie do projektu uchwały w sprawie wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Jadów na lata 2026 – 2030**

Opracowanie wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Jadów jest realizacją obowiązku, który nakłada ustawa z dnia 21.06.2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

Tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych mieszkańców Gminy zgodnie z art. 4 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego jest podstawowym zadaniem Gminy.

Celem wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Jadów na lata 2026 – 2030 jest wdrożenie racjonalnej polityki mieszkaniowej zmierzającej do:

- zwiększenia możliwości zabezpieczenia potrzeb mieszkaniowych najuboższych mieszkańców Gminy Jadów,
- poprawy stanu technicznego mieszkaniowego zasobu Gminy Jadów,
- określenia polityki czynszowej zapewniającej utrzymanie zasobu w należyтым stanie technicznym,
- zwiększenia efektywności zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy Jadów.

Aktywna pomoc w zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych najuboższych mieszkańców Gminy Jadów oraz zapewnienie im bytowania w warunkach odpowiadających godności człowieka odbywać się będzie na zasadzie celowości, przejrzystości, sprawiedliwości i efektywności. Skala potrzeb mieszkaniowych i zasady efektywności wymagają stosowania różnorodnych mechanizmów finansowania polityki mieszkaniowej. Cele strategiczne realizowane będą w miarę posiadanych środków w budżecie Gminy Jadów oraz możliwości pozyskania środków zewnętrznych (z budżetu państwa, sektora prywatnego oraz środków Unii Europejskiej).

Spółeczna polityka mieszkaniowa Gminy realizowana jest poprzez posiadany mieszkaniowy zasób Gminy. Wielkość zasobu ulegać będzie zmianom. Realizacja zasad racjonalnego gospodarowania zasobem, odbywać się będzie poprzez poprawę stanu technicznego, utrzymanie zasobu w należyтым stanie technicznym oraz analizowanie możliwości najbardziej optymalnego jego wykorzystania. Dotychczasowy „Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Jadów na lata 2021-2025” uchwalony uchwałą Nr XXVIII/227/21 Rady Gminy Jadów z dnia 19 maja 2021r. (Dz. Urz. Województwa Mazowieckiego z 2021r. poz. 4986) obowiązywał w latach 2021-2025.

W związku z powyższym konieczne jest uchwalenie nowego programu na kolejne lata.