

**UCHWAŁA NR XIII/130/11
RADY MIEJSKIEJ W JĘDRZEJOWIE**

z dnia 1 grudnia 2011 r.

w sprawie przyjęcia „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Jędrzejów na lata 2012 - 2016”.

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 2001 r. Nr 142 poz. 1591 z późn. zm./ 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 2005 r. Nr 31 poz. 266 z późn. zm./ i art. 5 ustawy z dnia 20 lipca 2000r. o ogłoszeniu aktów normatywnych i niektórych innych aktów prawnych/ Dz. U z 2010r.Nr 17 poz.95 z póź.zm./ Rada Miejska w Jędrzejowie uchwala, co następuje:

§ 1. Przyjmuje się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Jędrzejów na lata 2012 - 2016” w brzmieniu załącznika 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 2012r.

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Jędrzejowie

mgr Paweł Błaszczewicz

Uzasadnienie

Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. 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 2007 r. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Jędrzejów obowiązuje do końca 2011 roku, a zatem istnieje konieczność uchwalenia nowego programu na 5 kolejnych lat.

Załącznik do Uchwały Nr XIII/130/11
Rady Miejskiej w Jędrzejowie
z dnia 1 grudnia 2011 r.

**WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA
MIESZKANIOWYM ZASOBEM
GMINY JĘDRZEJÓW
NA LATA 2012-2016**

Słownik pojęć

Wprowadzenie

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

Rozdział II. 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 latach 2012 - 2016.

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 latach 2012 - 2016.

Rozdział VI. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2012 - 2016.

Rozdział VII. Wysokość wydatków w latach 2012 - 2016, 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

Słownik pojęć:

Wieloletni program – Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Jędrzejów na lata 2012 – 2016

mieszkaniowy zasób Gminy – lokale mieszkalne stanowiące własność Gminy Jędrzejów

ustawa – ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity: Dz.U. z 2005 r., Nr 31, poz. 266 z późn. zm.)

Wprowadzenie

Zgodnie z art. 21 ust.1 ustawy Rada Gminy uchwała Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy. Wieloletni program powinien być opracowany na co najmniej pięć kolejnych lat i obejmować w szczególności:

1. prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne;
2. analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata;
3. planowaną sprzedaż lokali w kolejnych latach;

4. zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu;
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. źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach;
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, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także wydatki inwestycyjne;
8. 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.

Niniejszy Wieloletni program zawiera powyżej wymienione obligatoryjne elementy ustawowe.

Rozdział 1.

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 powyższym programem tworzą lokale mieszkalne położone w 34 budynkach stanowiących własność Gminy Jędrzejów (Zał. Nr 2 i Zał. Nr 3) oraz lokale mieszkalne położone w 32 budynkach (Zał. Nr 1) stanowiących współwłasność Gminy Jędrzejów i osób fizycznych (budynki wspólnot mieszkaniowych zarządzanych przez Zakład Usług Komunalnych – 27 budynków, przez zarządcę prywatnego – 5 budynków). Mieszkaniowy zasób Gminy Jędrzejów według stanu na dzień 30.09.2011r. stanowi 266 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni użytkowej 10.342,93 m² i 103 lokale socjalne o łącznej powierzchni użytkowej 3 377,69 m² położonych na terenie miasta Jędrzejowa oraz w następujących miejscowościach : Zagaje, Podchojny, Raków, Przasław, Brus, Chorzewa.

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

- załącznik Nr 1 – wykaz budynków wspólnot mieszkaniowych, w których lokale mieszkalne należące do mieszkaniowego zasobu gminy przeznaczono do sprzedaży.
- załącznik Nr 2 – wykaz budynków komunalnych, w których lokale mieszkalne należące do mieszkaniowego zasobu gminy przeznaczono po opróżnieniu na lokale socjalne.
- załącznik Nr 3 – wykaz budynków komunalnych, w których lokale mieszkalne należące do mieszkaniowego zasobu gminy wyłączone ze sprzedaży.

Lokale mieszkalne położone w budynkach wspólnot mieszkaniowych należące do mieszkaniowego zasobu gminy w ilości 124 o powierzchni użytkowej 4 837,71 m² przeznacza się do sprzedaży. Pierwszeństwo w ich nabyciu przysługuje aktualnym najemcom lokali, lub po opróżnieniu lokalu mogą stanowić przedmiot sprzedaży na warunkach i za cenę ustaloną w trybie przetargowym.

Lokale mieszkalne położone w budynkach komunalnych należące do mieszkaniowego zasobu gminy w ilości 102 o powierzchni użytkowej 3 879,61 m² po opróżnieniu przeznacza się na zwiększenie zasobu lokali socjalnych do 205 mieszkań i powierzchni użytkowej do 7 257,30 m².

Lokale mieszkalne położone w budynkach komunalnych należące do mieszkaniowego zasobu gminy, które zostały wyłączone ze sprzedaży to 40 mieszkań o łącznej powierzchni użytkowej 1 625,61 m². Lokale te są położone w nowo wybudowanym budynku mieszkalnym z 2005 roku przy ul. Przypkowskiego 68, w budynku zaadaptowanym w 2007 roku przy ul. Mieszka I 14, lokale położone w budynkach, w których może nastąpić zmiana przeznaczenia tych lokali mieszkalnych na lokale użytkowe i biurowe.

3. Prognoza dotycząca wielkości mieszkaniowego zasobu gminy w latach 2012 – 2016 ma wyłącznie charakter szacunkowy bowiem założone plany sprzedaży 124 lokali mieszkalnych położonych w budynkach wspólnot mieszkaniowych (Zał. Nr 1) i przekształcenie dalszych lokali mieszkalnych na lokale socjalne w ilości 102 (Zał. Nr 2) 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.

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".

Wiek niektórych z tych budynków wynosi około 100 lat. 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	7	17	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)

Zdecydowana większość budynków mieszkalnych została wybudowana przed II wojną światową – 50%. Najstarsze budynki mieszkalne występują w rejonie starego miasta, a średni ich wiek wynosi około 100 lat.

W mieszkaniowym zasobie gminy liczącym 266 lokali mieszkalnych i 103 lokale socjalne podłączonych jest do instalacji wodnej 319 mieszkań (86%), do miejskiej kanalizacji ścieków włączonych jest 298 mieszkań (81%), centralne ogrzewanie posiada 137 lokali mieszkalnych (37%), a w 22 lokalach mieszkalnych jest ciepła woda (6%).

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 – przeprowadza okresowe kontrole wykonywane co najmniej raz na 5 lat polegające na sprawdzeniu stanu sprawności technicznej i przydatności do użytkowania budynków mieszkalnych wraz z instalacjami i urządzeniami, jak i estetyki budynku i jego otoczenia, oraz coroczne kontrole polegające na sprawdzeniu stanu sprawności instalacji przewodów dymowych i wentylacyjnych. Podsumowanie wyników okresowych kontroli, oraz wyników inwentaryzacji technicznych prowadzonych systematycznie w budynkach komunalnych pozwala na dokładną i pełną weryfikację stanu technicznego, oraz wartości użytkowej budynków mieszkalnych należących do mieszkaniowego zasobu gminy.

Rozdział 2.

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

I. Analiza potrzeb.

1. Stan techniczny budynków mieszkalnych należących do zasobu gminy, w tym jego wiek oraz stopień zużycia, wyznacza potrzeby przeprowadzenia remontów bieżących i kapitałnych, oraz modernizacji.

Przy uwzględnieniu obowiązującego wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 metra kwadratowego powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych według Obwieszczenia Wojewody Świętokrzyskiego (Dz.Urz. Woj. Świętokrzyskiego Nr 69 poz. 784) przy obowiązującym wskaźniku 3 030,29 zł., koszt odtworzenia 1 metra kwadratowego powierzchni użytkowej lokalu w Jędrzejowie wynosi 1% wartości odtworzenia lokalu. Z powyższego wynika, że aby osiągnąć co najmniej 3% wartości odtworzenia lokalu, tak aby budynek utrzymać w należyтым stanie technicznym i estetycznym, to stawka bazowa czynszu winna wynosić 7,58 zł. za 1 metr kwadratowy mieszkania. Przy obowiązującej stawce czynszowej wynoszącej od 01.11.2011r. – 2,20 zł. za 1 metr kwadratowy powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego wymagane na ten cel szacunkowe nakłady obciążające Gminę Jędrzejów wynosić powinny w następujących latach:

Lokale należące do m.z.g.	2012	2013	2014	2015	2016
---------------------------	------	------	------	------	------

Lokale do sprzedaży – zł.	315 400	252 500	190 000	130 000	60 000
Lokale mieszkalne – zł.	359 700	290 000	220 000	150 000	80 000
Lokale socjalne – zł.	257 500	310 000	360 000	420 000	460 000
R A Z E M	932 600	852 500	770 000	700 000	600 000

Źródło: dane własne Zakładu Usług Komunalnych

Zdecydowana większość budynków wymaga remontów, ze względu na ich wiek, ogólny stan techniczny i konieczność dostosowania do aktualnie obowiązujących przepisów techniczno – budowlanych. Priorytetowym celem remontów i inwestycji to zapewnienie bezpieczeństwa mieszkańcom, w związku z tym w pierwszej kolejności podejmowane winny być prace zmierzające do zabezpieczenia konstrukcji budynków, remontów i zabezpieczenia instalacji technicznych, oraz zabezpieczenia przeciwpożarowego. Podejmowane remonty zapewnią uzyskanie zasobu mieszkaniowego na zadawalającym poziomie technicznym gwarantującym:

1) w zakresie standardu budynków:

- sprawną instalację odgromową
- sprawną instalację elektryczną
- sprawne przewody dymowe i wentylacyjne
- stan konstrukcji budynku zapewniający bezpieczeństwo
- uzupełnienie ubytków tynku i malowanie elewacji
- schludne i estetyczne klatki schodowe, oraz otoczenie budynku

2) w zakresie standardu lokali mieszkalnych:

- sprawną wentylację w kuchni i łazience
- sprawną instalację elektryczną
- sprawną stolarkę okienną i drzwiową
- wyposażenie lokalu w urządzenia sanitarne

II. plan remontów i poprawa stanu technicznego m.z.g.

Plan remontów i modernizacji na lata 2012 – 2016 (Zał. Nr 4) uwzględnia priorytety przyjęte dla uzyskania poprawy stanu technicznego zasobu mieszkaniowego i podniesienia estetyki budynków mieszkalnych jak i standardu warunków mieszkaniowych, z zachowaniem pierwszeństwa dla tych robót, które usuwają istniejący obecnie stan zagrożenia i od których zależy bezpieczeństwo mieszkańców. Plan remontów uwzględnia też potrzeby w zakresie remontu i wymiany przyłączy wewnętrznych instalacji wodno – kanalizacyjnych i instalacji elektrycznej. Powyższy plan uwzględnia też wydatki na remont opróżnionych lokali mieszkalnych i socjalnych w celu zasiedlenia. Wydatki na remonty obejmują kwoty niezbędne na wykonanie remontów w budynkach stanowiących 100% własności Gminy Jędrzejów, oraz wydatki na pokrycie udziału Gminy Jędrzejów w budynkach wspólnot mieszkaniowych i tworzenie wyodrębnionego przez wspólnoty funduszu remontowego.

Zakres rzeczowy planowanych remontów i modernizacji ukierunkowany jest na zwiększenie bezpieczeństwa mieszkańców, poprawę wizerunku miasta i podniesienie poziomu jego estetyki.

Rozdział 3.
Plan sprzedaży lokali mieszkalnych z mieszkaniowego zasobu Gminy na lata 2012 – 2016.

L.P.	Rok	Ilość lokali	Kwota uzyskana ze sprzedaży w tys.zł.
1.	2012	22	33 000,00
2.	2013	22	33 000,00
3.	2014	29	45 000,00
4.	2015	29	45 000,00
5.	2016	22	33 000,00

Źródło: dane własne Wydziału Rolnictwa i Gospodarki Gruntami.

Przy planowaniu sprzedaży lokali mieszkalnych w latach 2012-2016 dokonano analizy sprzedaży w latach 2007-2011.

W roku 2007 i 2008 przy bonifikacie 90% sprzedaż lokali pokryła się z założonym planem. W roku 2009 bonifikata została zwiększona do 98% co spowodowało duży wzrost zainteresowania wykupem lokali. Ponieważ uchwała o tak wysokiej bonifikacie podjęta została tylko na rok, wszyscy zainteresowani kupnem starali się wykupić mieszkania właśnie w tym roku. Spowodowało to, że zostało sprzedanych aż 216 lokali, co kilkakrotnie przewyższyło planowaną ilość (28). Przekroczona została także kwota uzyskana ze sprzedaży. Miało to jednak wpływ na spadek zainteresowanie wykupem. Do dnia 30 września wnioski o wykup lokali. W roku bieżącym również jest słabe zainteresowanie wykupem. Do dnia 30 września wnioski o wykup złożyło 10 – ciu najemców. Z analizy wykonania poprzedniego planu nasuwają się wnioski, iż nie wszyscy najemcy pozostałych w zasobach gminy 124 lokali przeznaczonych do sprzedaży będą w stanie ich wykupić. Czynnikiem decydującym są względy finansowe ponieważ ze względu na wzrost wartości 1 m² mieszkania i gruntu cena mieszkania waha się w granicach od 1200,00 – 2000,00 zł. plus koszty notariusza.

Rozdział 4.
Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

Należy dążyć do tego, aby najwyższa stawka czynszu z tytułu najmu 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego wchodzącego w skład zasobu nie była niższa niż 3% wartości odtworzeniowej 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego w skali miesiąca. Wysokość stawki czynszu najmu będzie obliczona 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. 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 (Dz. U. z 1964 r., Nr 43, poz. 296 z późn. zm.), 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 są ustalane 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. Stawki czynszu za 1m² powierzchni użytkowej ustala Burmistrz Miasta Jędrzejowa w drodze zarządzenia na wniosek Zarządcy. 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. 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. Znaczny procent najemców lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy ma trudności z terminowym regulowaniem należności za korzystanie z lokalu. Mając na uwadze powyższe oraz znaczną wysokość zadłużenia najemców, Zarządca budynków monitoruje wszystkie wierzytelności pod kątem ewentualnego zagrożenia przedawnieniem, czy też zastosowaniem środków egzekucyjnych, a w szczególności niezwłocznie wykonuje przed sądowe czynności windykacyjne, aby ograniczyć narastanie wierzytelności. W przypadku, gdy działania z zakresu wstępnej windykacji nie przynoszą oczekiwanych efektów, sprawy kierowane są na drogę postępowań sądowych. Oprócz działań windykacyjnych Zarządca będzie naliczał odszkodowanie za bezumowne korzystanie z lokalu - od daty rozwiązania umowy najmu do daty wydania lokalu. W sytuacji, gdy po upływie okresu wypowiedzenia lokal nie zostanie dobrowolnie oddany, kierowany jest pozew do sądu o eksmisję.

Rozdział 5.

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 2012 – 2016.

Podmiotem, któremu Gmina Jędrzejów powierzyła czynności zarządzania zasobem komunalnym 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. w sprawie likwidacji Zarządu Budynków Mieszkalnych w Jędrzejowie i utworzenia Zakładu Usług Komunalnych w Jędrzejowie. 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 administrowanie nieruchomością
- utrzymanie nieruchomości w stanie niepogorszonym zgodnie z jej przeznaczeniem
- uzasadnione inwestowanie w nieruchomość

W zarządzaniu budynkami, w których działają wspólnoty mieszkaniowe 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 w następnych latach.

Rozdział 6.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2012 - 2016.

Podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2012-2016 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

Rozdział 7.

Wysokość wydatków związanych z utrzymaniem m.z.g. w latach 2012 - 2016, z podziałem na rodzaje kosztów.

Prognozę wydatków na utrzymanie mieszkaniowego zasobu gminy w latach 2012 - 2016 z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów i modernizacji, oraz koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli wynikają z analizy potrzeb, oraz planu wydatków na remonty i modernizację budynków i lokali mieszkalnych. Taki podział wysokości wydatków na poszczególne rodzaje kosztów przedstawia Zał. Nr 5. Prognoza wydatków na następne lata zakłada również wydatki inwestycyjne na rozpoczęcie budowy nowych budynków mieszkalnych. Taki kierunek działania Gminy Jędrzejów pozwoli na zwiększenie stanu posiadania lokali mieszkalnych i socjalnych należących do mieszkaniowego zasobu gminy, który jest zbliżony z oczekiwaniami mieszkańców miasta i gminy Jędrzejów.

Rozdział 8.

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

W latach 2007-2011 znacznemu zmniejszeniu uległa liczba budynków w zasobie mieszkaniowym o stanie technicznym wskazującym na pilną potrzebę wykonania remontu co najmniej jednego z elementów budynku np. pokrycia dachowego, instalacji , stolarki. W latach 2012-2016 prognozuje się dalszą poprawę stanu technicznego budynków wchodzących w skład zasobu. (Zakres rzeczowy remontów i modernizacji obrazuje Zał. Nr 4). Utrzymanie na następny okres 98% bonifikaty przy sprzedaży przez gminę lokali mieszkalnych pozwoli zrealizować plan sprzedaży lokali mieszkalnych w latach 2012-2016, a tym samym gmina pozyska środki finansowe, które będzie można przeznaczyć w miarę możliwości na adaptację budynków z przeznaczeniem na lokale socjalne lub na budowę budynków socjalnych. Ustawowy obowiązek zapewnienia przez gminę lokali socjalnych osobom uprawnionym z mocy wyroku wymusza podjęcie takich działań na nadchodzący okres. W latach 2012-2016 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.

Wykaz budynków wspólnot mieszkaniowych, w których lokale mieszkalne należą do m.z.g. i przeznacza się 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	4	1 054,24	181,96
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	6	2 078,55	264,22
7.	Okrzei 75A	15	1	507,60	45,63
8.	Armii Krajowej 1	60	14	2 211,00	486,91
9.	Armii Krajowej 3*	19	1	791,30	40,80
10.	Armii Krajowej 5	19	2	807,72	56,74
11.	Armii Krajowej 6	30	3	1 408,04	143,83
12.	Armii Krajowej 7	18	4	752,13	142,03
13.	11 Listopada 33B	7	1	329,64	37,80
14.	11 Listopada 34	7	2	330,48	46,40
15.	11 Listopada 80	12	5	402,00	164,00
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	7	914,00	276,00
19.	11 Listopada 119	35	5	1 604,00	197,30
20.	11 Listopada 121*	35	2	1 609,80	72,60
21.	11 Listopada 132	40	9	1 471,08	265,07
22.	Przypkowskiego 7	17	2	811,97	81,00
23.	Przypkowskiego 54	24	3	1 113,07	146,75
24.	Przypkowskiego 58 *	24	4	1 111,86	204,65
25.	B. Chrobrego 1	117	14	5 213,60	595,40
26.	B. Chrobrego 3	40	1	1 705,00	48,00
27.	Mieszka I 12	75	12	3 114,00	497,00
28.	Głowackiego 31	4	2	164,50	69,50
29.	Daszyńskiego 3*	12	3	577,13	115,24
30.	Zagaje 97	2	2	81,00	81,00
31.	Zagaje 98	12	1	535,44	41,08
32.	Zagaje 100	5	1	185,80	34,90
	R A Z E M	867	124	36 904,79	4 837,71

*- budynki wspólnot mieszkaniowych zarządzane przez prywatnego zarządcę

Źródło: dane własne Zakładu Usług Komunalnych według stanu na dzień 30 września 2011r.

Wykaz budynków komunalnych, w których lokale mieszkalne należą do m.z.g. a po 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	141,91	16,41
2.	11 Listopada 13	7	1	271,35	33,70
3.	Przypkowskiego 14	2	1	51,60	18,20
4.	Przypkowskiego 38	4	4	144,95	144,95
5.	Piastowska 1	6	1	243,70	31,59
6.	3-go Maja 134	23	23	680,25	680,25
7.	Głowackiego 4	1	1	37,19	37,19
8.	Głowackiego 22A	16	2	557,40	64,08
9.	Głowackiego 22B	12	6	396,48	198,24
10.	Przemysłowa 5	1	--	70,00	-----
11.	Pl. T. Kościuszki 9	18	10	620,78	335,16
12.	Pl. T. Kościuszki 11	8	6	297,49	229,92
13.	Daszyńskiego 10	4	3	108,00	69,50
14.	Daszyńskiego 11	8	3	306,28	123,03
15.	Daszyńskiego 13	9	7	371,85	261,90
16.	Daszyńskiego 13A	2	1	78,56	31,91
17.	Kilińskiego 14	3	1	114,00	47,00
18.	M. Reja 20	8	1	308,40	37,05
19.	Reymonta 21A	4	1	199,41	29,85
20.	Pińczowska 16	14	1	549,27	43,98
21.	Pińczowska 20	10	5	393,98	193,35
22.	Murawiec 1	1	---	52,00	----
23.	Kielecka 15	9	5	193,72	94,66
24.	Strażacka 10	10	4	364,75	121,74
25.	Kościelna 15	3	1	94,49	22,68
26.	Jana Pawła II 1	3	3	46,60	46,60
27.	Brus 59B	2	2	89,39	89,39
28.	Raków 40	3	2	110,40	82,20
29.	Przasław 38	1	---	57,78	-----
30.	Chorzewa 20	8	7	305,32	293,16
	R A Z E M	205	103	7 257,30	3.377,69

Źródło: dane własne Zakładu Usług Komunalnych według stanu na dzień 30 września 2011.

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.	Przypkowskiego 68	22	907,33
3.	Podchojny 106	2	104,78
4.	Mieszka I 14	9	308,20
	RAZEM	40	1 625,61

Źródło: dane własne Zakładu Usług Komunalnych

Plan wydatków na remonty i modernizację w latach 2012 – 2016

L. p.	Zakres rzeczowy remontów i modernizacji	2012	2013	2014	2015	2016
I	Modernizacja i remonty budynków – w tys. zł.	80,00	80,00	80,00	60,00	60,00
	1.dachy wraz z obrobką blacharską i wymianą rynien spustowych	180,00	180,00	160,00	160,00	160,00
	2.termomodernizacja i malowanie elewacji budynku					
	RAZEM	260,00	260,00	240,00	220,00	220,00
II.	Remonty bieżące i konserwacja lokali m.z.g. – w tys. zł.	142,00	120,00	120,00	110,00	100,00
	1.wymiana stolarki okiennej i drzwiowej	32,20	36,00	35,00	30,00	30,00
	2.przebudowa lub wymiana węglowych pieców kaflowych	28,00	30,00	30,00	28,00	25,00
	3.remont i wymiana instalacji elektrycznej	75,00	80,00	80,00	98,00	100,00
	4.remont i wymiana instalacji wodno-kanalizacyjnej	80,00	74,00	75,00	84,00	65,00
	5.przygotowanie lokalu do zasiedlenia po jego opróżnieniu					
	RAZEM	357,20	340,00	340,00	350,00	320,00
III.	Uzupełnienie fund. remontowego wspólnot mieszkaniowych– tys. zł.	315,40	252,50	190,00	130,00	60,00
	1.uzupełnienie udziału gminy w części wspólnej					
	RAZEM	315,40	252,50	190,00	130,00	60,00
	OGÓLEM	932,60	852,50	770,00	700,00	600,00

Źródło: dane własne Zakładu Usług Komunalnych

Plan wydatków związanych z utrzymaniem m.z.g. w latach 2012 – 2016

L. p.	Wysokość wydatków według rodzaju kosztów	2012	2013	2014	2015	2016
1.	Koszty bieżącej eksploatacji - w tys. zł. - udział %	357,20 38	340,00 40	340,00 44	350,00 50	320,00 53
2.	Koszty remontów i modernizacji - w tys. zł. - udział %	260,00 28	260,00 30	240,00 31	220,00 31	220,00 37
3.	Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi - w tys. zł. - udział %	315,40 34	252,50 30	190,00 25	130,00 19	60,00 10
	R A Z E M - w tys. zł. - udział %	932,60 100	852,50 100	770,00 100	700,00 100	600,00 100
	Wydatki inwestycyjne	750,00	800,00	870,00	900,00	1 000,0

Źródło: dane własne Zakładu Usług Komunalnych