



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA ŁÓDZKIEGO

Łódź, dnia 19 stycznia 2017 r.

Poz. 506

UCHWAŁA NR XL/273/16 RADY GMINY UJAZD

z dnia 29 grudnia 2016 r.

w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Ujazd na lata 2017–2021

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2016 r. poz. 446, poz. 1579) oraz art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t. j. Dz. U. z 2016 r. poz. 1610), uchwala się, co następuje:

§ 1. Przyjmuje się Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Ujazd na lata 2017 – 2021 w brzmieniu określonym w załączniku do uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Ujazd.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego.

Przewodniczący Rady Gminy Ujazd

mgr Piotr Zimny

Załącznik do Uchwały Nr XL/273/16
Rady Gminy Ujazd
z dnia 29 grudnia 2016 r.

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY UJAZD NA LATA 2017 – 2021

SPIS TREŚCI

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 kolejnych latach.
- Rozdział IV Zasady polityki czynszowej oraz warunki podwyższania 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 kolejnych latach.
- Rozdział VI Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach.
- Rozdział VII 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 częścią wspólną, a także wydatki inwestycyjne.
- Rozdział VIII Działania w zakresie poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Ujazd.

Wprowadzenie

Lokalną politykę mieszkaniową kształtują wszelkie decyzje, działania i plany przyszłych przedsięwzięć, zmierzające do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej, przy uwzględnieniu lokalnych uwarunkowań społeczno-gospodarczych, a w szczególności finansowych.

Zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej jest zadaniem własnym gminy nałożonym ustawą z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 1610). W tym celu gmina może tworzyć i posiadać zasób mieszkaniowy. W skład zasobu mieszkaniowego gminy wchodzi lokale stanowiące własność Gminy Ujazd, będące lokalami komunalnymi, lokalami socjalnymi oraz tymczasowymi pomieszczeniami przeznaczonymi na wynajem.

Zasady gospodarowania zasobem mieszkaniowym zawarte zostały w art. 21 w.w ustawy. Zgodnie z powyższym przepisem prawa jako okres najbardziej realny do efektywnego i racjonalnego gospodarowania istniejącym zasobem mieszkaniowym przyjmuje się okres pięcioletni. Mając na uwadze obowiązki gminy w tym zakresie za uzasadnione uznaje się kontynuowanie działań zmierzających do tworzenia warunków zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej, dlatego też zakłada się że w okresie objętym kolejnym wieloletnim programem gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Ujazd nastąpią zmiany w liczbie lokali tworzących ten zasób.

Powiększanie zasobu mieszkaniowego w kolejnych pięciu latach może być realizowane w szczególności przez:

- nowe budownictwo komunalne w ramach własnych środków finansowych, w tym również z wykorzystaniem środków przeznaczonych na ten cel w budżecie państwa,

- adaptacje budynków komunalnych i powierzchni niemieszkalnych (np. poddaszy, itp.) na lokale mieszkalne i socjalne,
- przekwalifikowanie lokali mieszkalnych o niskim standardzie na lokale socjalne lub tymczasowe pomieszczenia.

W tym celu konieczne jest uchwalenie przez Radę Gminy Ujazd m.in. Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Ujazd. W programie tym, oprócz prognoz dotyczących wielkości zasobu, jego potrzeb remontowych, źródeł finansowania, sprzedaży lokali, określa się także zasady polityki czynszowej.

Kluczowym aspektem Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Ujazd jest wskazanie optymalnej formuły organizacji, zarządzania i administrowania nieruchomościami mieszkaniowymi. Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Ujazd dotyczy również bezpośrednio jednego z najważniejszych zadań Gminy, którym jest zapewnienie lokali socjalnych i tymczasowych pomieszczeń w celu zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej o którym mówi art. 4 powołanej ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego.

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

1. Stan techniczny mieszkaniowego zasobu Gminy określa się na bazie wyposażenia lokalu mieszkalnego w centralne ogrzewanie, sieć wodociągową i sieć kanalizacyjną.
2. Aktualną wielkość oraz stan techniczny zasobu mieszkaniowego Gminy Ujazd przedstawiają tabele nr 1-5:

Tabela nr 1

Budynki i lokale mieszkalne oraz socjalne zarządzane przez Urząd Gminy i stanowiące w 100 % własność Gminy Ujazd

Lp.	Lokalizacja budynku/lokalu: adres/nr działki ewidencyjnej wraz z obrębem geodezyjnym	Rok budowy budynku	Opis/oznaczenie lokalu	Pow. budynku lub lokalu w m ²	Wyposażenie lokalu w infrastrukturę	Opis budynku	Stan techniczny budynku	Uwagi
1.	Olszowa nr 11, dz. nr ewid. 426/1 obręb geodezyjny Olszowa	1968	lokal mieszkalny nr 1	55,20 m ²	- sieć energetyczna, - sieć wodociągowa, - szambo wspólne - centralne ogrzewanie: każdy lokal posiada indywidualną instalację grzewczą, - instalacja odgromowa	Budynek po byłej szkole podstawowej, zaadaptowany na cele mieszkalne. Budynek II kondygnacyjny o pow. użytkowej 163m ² , bez podpiwniczenia. Obecnie w budynku znajdują się 4 samodzielne lokale, 3 mieszkalne i 1 użytkowy. Ściany murowane, stropy typu DZ, stropodach wentylowany z płyt korytkowych, dach pokryty papą. Stolarka z PCV.	Stan techniczny – średni - obróbki blacharskie wymagają wymiany w 60%, pozostałe remontu i napraw, rura spustowa w narożu budynku oberwana powoduje zalewanie ściany, - pokrycie dachu wymaga remontu – papa asfaltowa popękana, -pęknięta ściana w lokalu mieszkalnym na parterze, brak nadproża, zawilgocenie i zagrzybienie -kominy – pęknięcie 1 komina (przemurować). Popękany i odspojony tynk na 2 szt. -stolarka okienna z PCV, - drzwi wejściowe nowe, przeszkłone	zawarta umowa najmu lokalu na czas nieokreślony
		lokal mieszkalny nr 2	39,90 m ²	zawarta umowa najmu lokalu na czas nieokreślony				
		lokal mieszkalny nr 3	47,40 m ²	zawarta umowa najmu lokalu na czas nieokreślony				
								Jeden lokal o pow. 21,40 m ² przeznaczony na potrzeby sołectwa Olszowa

Lp.	Lokalizacja budynku/lokalu: adres/nr działki ewidencyjnej wraz z obrębem geodezyjnym	Rok budowy budynku	Opis/oznaczenie lokalu	Pow. budynku lub lokalu w m ²	Wyposażenie lokalu w infrastrukturę	Opis budynku	Stan techniczny budynku	Uwagi
2.	Olszowa nr 11A, dz. nr ewid. 426/2 obręb geodezyjny Olszowa	około 1950	lokal mieszkalny nr 1	65,00 m ²	- sieć energetyczna, - sieć wodociągowa, - szambo wspólne - centralne ogrzewanie: lokal posiada indywidualną instalację grzewczą,	Budynek, w którym mieści się filia Gminnej Biblioteki Publicznej – część budynku przeznaczona na cele mieszkalne. Budynek parterowy o pow. zabudowy –217 m ² , niepodpiwniczony, zbudowany na ławach fundamentowych, betonowych, całość zbudowana z cegły silikatowej na zaprawie wapienno – cementowej, stropy drewniane, dach drewniany kryty papą. Komin z cegły palonej z gliny. Stolarka typowa standardowa, obróbki blacharskie – blacha ocynkowana. Ogrzewanie- kotłownia lokalna (biblioteka i Świetlica) Lokal mieszkalny - c.o. we własnym zakresie.	Stan techniczny – dobry. Stan lokalu mieszkalnego dobry	zawarta umowa najmu lokalu na czas nieokreślony
3.	Kolonia Dębniak nr 15, dz. nr ewid. 548 obręb geodezyjny Bielina	1968	lokal socjalny nr 1 lokal socjalny nr 1a lokal socjalny nr 2	14,00 m ² 12,50 m ² 35,84 m ²	- sieć energetyczna, - sieć wodociągowa, - szambo wspólne + ustępy w podwórzu - centralne ogrzewanie: lokale posiadają indywidualne instalacje grzewcze	Budynek po byłej szkole podstawowej, zaadaptowany na cele mieszkalne oraz na cele świetlicy wiejskiej. Budynek w części od sąsiadującej drogi powiatowej dwukondygnacyjny, w części dalszej jednokondygnacyjny, Pow. zabudowy – 472 m ² Budynek niepodpiwniczony, zbudowany na ławach	Stan techniczny – zadowolający. Obróbki blacharskie wymagają wymiany w 70 %, pozostałe do remontu i napraw, pokrycie dachu części parterowej wymaga remontu – przecieki przez strop i zacieki w mieszkaniach na parterze, kominy – wymagają podwyższenia,	Lokal wolny zawarta umowa najmu lokalu na czas określony zawarta umowa najmu lokalu na czas określony

Lp.	Lokalizacja budynku/lokalu: adres/nr działki ewidencyjnej wraz z obrębem geodezyjnym	Rok budowy budynku	Opis/oznaczenie lokalu	Pow. budynku lub lokalu w m ²	Wyposażenie lokalu w infrastrukturę	Opis budynku	Stan techniczny budynku	Uwagi
			lokal socjalny nr 4	33,00 m ²		fundamentowych betonowych. Całość wybudowana z cegły silikatowej na zaprawie wapienno-cementowej. Klatka schodowa betonowa, strop (stropodach) typu DZ-3. Stolarka typowa, standardowa, obróbki blacharskie – blacha ocynkowana.	- okna drewniane, bardzo zniszczone, wypaczone, kilka okien wymienionych na PCV na I piętrze i na parterze - drzwi wejściowe do klatki schodowej bardzo zniszczone - schody wejściowe zniszczone (widoczne ubytki)	zawarta umowa najmu lokalu na czas określony
			lokal socjalny nr 5	35,84 m ²	Lokal wolny			
			lokal socjalny nr 6	30,00 m ²	zawarta umowa najmu lokalu na czas określony			
			lokal socjalny nr 7	26,00 m ²	zawarta umowa najmu lokalu na czas określony			
			lokal socjalny nr 8	33,00 m ²	zawarta umowa najmu lokalu na czas określony			
			lokal socjalny nr 9	43,30 m ²	zawarta umowa najmu lokalu na czas określony			
			lokal socjalny nr 10	17,50	zawarta umowa najmu lokalu na czas określony			
			lokal socjalny nr 11	17,00 m ²	zawarta umowa najmu lokalu na czas określony			
			lokal socjalny nr 12	10,00 m ²	zawarta umowa najmu lokalu na czas określony			
			lokal socjalny nr 13	10,84 m ²	zawarta umowa najmu lokalu na czas określony			

Lp.	Lokalizacja budynku/lokalu: adres/nr działki ewidencyjnej wraz z obrębem geodezyjnym	Rok budowy budynku	Opis/oznaczenie lokalu	Pow. budynku lub lokalu w m ²	Wyposażenie lokalu w infrastrukturę	Opis budynku	Stan techniczny budynku	Uwagi
			nr 8 - socjalny	54,60 m ²			zniszczone, popękany podest	lokalu na czas określony Część parterowa budynku - jedna sala, zajęta jest przez świetlicę wiejską - wejście osobne.
5.	Ciosny nr 2, dz. nr ewid. 182 obręb geodezyjny Ciosny i Józefów	1968	lokal mieszkalny nr 1 (parter) lokal mieszkalny nr 2 (I piętro) lokal mieszkalny nr 3 (parter)	54,00 m ² 54,00 m ² 28,00 m ²	- sieć energetyczna, - sieć wodociągowa, - szambo wspólne dla lokali nr 2 i 3 - oczyszczalnia przydomowa dla lokalu nr 1 - centralne ogrzewanie: lokale posiadają indywidualne instalacje grzewcze,	Budynek o pow. zabudowy – 127,7 m ² , pow. mieszkalnej – 136,0 m ² . Budynek zbudowany na ławach fundamentowych betonowych w części podpiwniczony (36,9 m ²), całość wybudowana z cegły silikatowej na zaprawie wapienno cementowej, komin z cegły pełnej palonej z gliny, klatka schodowa betonowa, strop typu DZ – 3, budynek przykryty stropodachem, stolarka typowa standardowa, obróbki blacharskie – blacha ocynkowana,	Stan techniczny – zadowalający, ogólnie brak uszkodzeń konstrukcyjnych budynku, - stolarka okienna zniszczona – częściowo wymieniona na PCV, - komin duży – uszkodzona czapka kominowa, rura kamionkowa przymocowana odciągami z drutu - brak bezp. Zniszczone pokrycie dachowe - podlega wymianie bądź naprawie, - do wykonania obróbki blacharskie kominów, - do wymiany nieszczelne okna drewniane w klatce schodowej celem zabezpieczenia przed opadami	zawarta umowa najmu lokalu na czas nieokreślony zawarta umowa najmu lokalu na czas nieokreślony zawarta umowa najmu lokalu na czas nieokreślony
6.	Ciosny nr 4, dz. nr ewid. 683 obręb geodezyjny Ciosny i Józefów	1925	lokal mieszkalny nr 1 lokal mieszkalny nr 2	83,60 m ² 36,00 m ²	- sieć energetyczna, - sieć wodociągowa, - szambo, - centralne ogrzewanie - indywidualna instalacja grzewcza	Budynek całkowicie drewniany, parterowy, ze strychem, o pow. użytkowej 116,3 m ² , podzielony na dwa niezależne mieszkania z dobudowanymi dwoma gankami wejściowymi. Dach kryty papą, obróbki z blachy ocynkowanej, stolarka	Stan techniczny: - mieszkanie nr 1 stan techniczny średni/dobry. Okna wymienione na PCV, drzwi wejściowe – wymienione; - mieszkanie nr 2 – stan zły, wymaga	zamieszkały niezamieszkały

Lp.	Lokalizacja budynku/lokalu: adres/nr działki ewidencyjnej wraz z obrębem geodezyjnym	Rok budowy budynku	Opis/oznaczenie lokalu	Pow. budynku lub lokalu w m ²	Wyposażenie lokalu w infrastrukturę	Opis budynku	Stan techniczny budynku	Uwagi
						drewniana, elewacja zewnętrzna budynku pokryta „sainingiem”	kapitalnego remontu – m.in. brak energii, wody, zły stan pokrycia dachowego, okna nieszczelne drewniane z widocznymi wypróchnieniami. Podłoga zniszczona. Ściany silnie zawilgocone. Lokal nieogrzewany od kilku lat.	
7.	Wykno nr 25, dz. nr ewid. 68 obręb geodezyjny Wykno	Okolo 1948 rok	lokal mieszkalny	32,00 m ²	- sieć energetyczna, - sieć wodociągowa, - szambo, - centralne ogrzewanie - indywidualne instalacje grzewcze	Budynek po byłej szkole podstawowej, zaadaptowany na cele mieszkalne oraz świetlicę wiejską. Budynek zbudowany na ławach z cegły budowlanej pełnej kl.100 na zaprawie wapiennej, bez podpiwniczenia, podłogi drewniane na legarach posadowionych na podsypce piaskowej, strop drewniany, więźba dachowa i dach drewniany pokryty papą, obróbki blacharskie z blachy ocynkowanej.	Stan techniczny – dobry - stolarka okienna w przeważającej części wymieniona na PCV, - stolarka drzwiowa w całym budynku w znacznym stopniu zniszczona, - tynki zewnętrzne w złym stanie, - kominy w złym stanie technicznym – brak obróbek kominowych.	zawarta umowa najmu lokalu na czas nieokreślony Pozostała część budynku przeznaczona jest na świetlicę wiejską
8.	Ujazd, Plac Wolności nr 17, dz. nr ewid. 915 obręb geodezyjny Ujazd	brak danych	lokal mieszkalny nr 1 - I piętro lokal mieszkalny nr 2 - I piętro lokal mieszkalny nr 3 - I piętro	41,40 m ² 23,60 m ² 30,00 m ² 30,00 m ²	- sieć energetyczna, - sieć wodociągowa, - sieć kanalizacyjna - centralne ogrzewanie - indywidualne instalacje grzewcze	Budynek o pow. zabudowy – 208,44m ² , zbudowany na ławach z cegły pełnej, mury z cegły pełnej na zaprawie wapiennej, stropy drewniane, dach drewniany kryty papą	Stan techniczny - średni Stolarka okienna w lokalach wymieniona na PCV, stolarka okienna w korytarzach drewniana - zniszczona, - stolarka drzwiowa wymieniona, - tynki zewnętrzne zniszczone, - obróbki blacharskie do	zawarta umowa najmu lokalu na czas nieokreślony zawarta umowa najmu lokalu na czas nieokreślony zawarta umowa najmu lokalu na czas nieokreślony

Lp.	Lokalizacja budynku/lokalu: adres/nr działki ewidencyjnej wraz z obrębem geodezyjnym	Rok budowy budynku	Opis/oznaczenie lokalu	Pow. budynku lub lokalu w m ²	Wyposażenie lokalu w infrastrukturę	Opis budynku	Stan techniczny budynku	Uwagi
			lokal mieszkalny nr 4 - parter	33,60 m ²			wymiany, - dach przecieka, deski w dachu częściowo przegnite.	zawarta umowa najmu lokalu na czas nieokreślony
			lokal mieszkalny nr 5 – I piętro	40,80 m ²				zawarta umowa najmu lokalu na czas nieokreślony
			lokal mieszkalny nr 6 - parter w podwórku					zawarta umowa najmu lokalu na czas nieokreślony
								Jeden lokal użytkowy zlokalizowany na parterze budynku przeznaczony pod wynajem
9.	Ujazd, ul. Parkowa nr 4, dz. nr ewid. 1235 obręb geodezyjny Ujazd	1975	lokal mieszkalny nr 1 – I piętro	58 m ²	- sieć energetyczna, - sieć wodociągowa, - sieć kanalizacyjna - centralne ogrzewanie – kotłownia wspólna	Budynek zbudowany z cegły silikatowej na zaprawie wapienno–cementowej, posadowiony na ławach betonowych podpiwniczony, stropy i schody betonowe wylewane na mokro, stropodach pokryty papą	Stan techniczny - dobry, Tynki zewnętrzne odnowione, instalacja c.o. wraz z grzejnikami wyeksploatowana. Okna w lokalach mieszkalnych nieszczelne, drewniane.	zawarta umowa najmu lokalu na czas nieokreślony
			lokal mieszkalny nr 2 – I piętro	46 m ²				zawarta umowa najmu lokalu na czas nieokreślony
								Lokale użytkowe zajęte przez aptekę i bank – najem na czas określony
10.	Ujazd, ul. Antolin nr 11, dz. nr ewid. 1238/2 obręb geodezyjny Ujazd	1975	lokal mieszkalny nr 2 - parter	58,00 m ²	- sieć energetyczna, - sieć wodociągowa, - sieć kanalizacyjna - centralne ogrzewanie – kotłownia wspólna	Budynek dawnego Domu Nauczyciela. Dwukondygnacyjny, wybudowany na ławach fundamentowych betonowych, podpiwniczony, mury z cegły, stropy (stropodach) typu Dz-3, schody betonowe, nadproża	Stan techniczny - dobry, Tynki zewnętrzne zniszczone, instalacja c.o. wraz z grzejnikami – wyeksploatowana,	zawarta umowa najmu lokalu na czas nieokreślony
								3 lokale mieszkalne sprzedane w 2013 r.

Lp.	Lokalizacja budynku/lokalu: adres/nr działki ewidencyjnej wraz z obrębem geodezyjnym	Rok budowy budynku	Opis/oznaczenie lokalu	Pow. budynku lub lokalu w m ²	Wyposażenie lokalu w infrastrukturę	Opis budynku	Stan techniczny budynku	Uwagi
						prefabrykowane		najemcom
11.	Ujazd, ul. Leśna nr 7, dz. nr ewid. 600 obręb geodezyjny Ujazd	brak danych	lokal socjalny lokal socjalny	28,00 m ² 14,00 m ²	- sieć energetyczna, - sieć wodociągowa, - sieć kanalizacyjna - centralne ogrzewanie – indywidualne instalacje grzewcze	Budynek wybudowany z cegły na zaprawie wapiennej, podłogi drewniane na legarach, strop drewniany, tynki wapienne	Stan techniczny zły. Obróbki blacharskie zniszczone, okna wymienione na PCV, podłogi wymagają wymiany, kominy wymagają obróbki blacharskiej	zawarta umowa najmu lokalu na czas określony zawarta umowa najmu lokalu na czas określony
12.			Ogółem liczba lokali: - mieszkalnych – 25 - socjalnych - 17	Pow. użyt. lok. miesz.: 1135,96 Pow. użyt. lok. soc.: 466,78				

Tabela nr 2

Lokale mieszkalne administrowane przez Zakład Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej (zakład budżetowy Gminy Ujazd), zlokalizowane w budynkach mieszkalnych wielolokalowych, w których wyodrębniono własność lokali, a zarząd częścią wspólną sprawuje Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej NR I w Niewiadowie

Lp.	Lokalizacja budynku/lokalu: adres/nr działki ewidencyjnej wraz z obrębem geodezyjnym	Rok budowy budynku	Ilość lokali w budynku - ogółem	Ilość lokali stanowiących Własność Gminy	Pow. lokali ogółem w m ²	Pow. lokali stanowiących własność gminy - ogółem w m ²	Wyposażenie lokali w infrastrukturę techniczną	Stan techniczny	uwagi
1.	Osiedle Niewiadów blok nr 14, dz. nr ewid. 154/2, obręb geodezyjny PGR Niewiadów-Mącznik	1953	8	4	337,80	163,92	- sieć energetyczna, - sieć wodociągowa, - sieć kanalizacyjna - sieć gazowa - centralne ogrzewanie – kotłownia gazowo-olejowa c.o. wspólna dla wszystkich budynków	dobry	
2.	Osiedle Niewiadów blok nr 15, dz. nr ewid. 154/3,	1956	12	5	521,90	216,35	- sieć energetyczna, - sieć wodociągowa,	dobry	

Lp.	Lokalizacja budynku/lokalu: adres/nr działki ewidencyjnej wraz z obrębem geodezyjnym	Rok budowy budynku	Ilość lokali w budynku - ogółem	Ilość lokali stanowiących Własność Gminy	Pow. lokali ogółem w m ²	Pow. lokali stanowiących własność gminy - ogółem w m ²	Wyposażenie lokali w infrastrukturę techniczną	Stan techniczny	uwagi
	obręb geodezyjny PGR Niewiadów-Mącznik						- sieć kanalizacyjna - sieć gazowa - centralne ogrzewanie – kotłownia gazowo-olejowa c.o. wspólna dla wszystkich budynków		
	Ogółem:		20	9		380,27			

Tabela nr 3

**Lokale mieszkalne administrowane przez Zakład Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej
(zakład budżetowy Gminy Ujazd), zlokalizowane w budynkach mieszkalnych wielolokalowych, w których wyodrębniono
własność lokali, a zarząd częścią wspólną sprawuje Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej NR II w Niewiadowie**

Lp.	Lokalizacja budynku/lokalu: adres/nr działki ewidencyjnej wraz z obrębem geodezyjnym	Rok budowy budynku	Ilość lokali w budynku - ogółem	Ilość lokali stanowiących Własność Gminy	Pow. lokali ogółem w m ²	Pow. lokali stanowiących własność gminy - ogółem w m ²	Wyposażenie lokali w infrastrukturę techniczną	Stan techniczny	uwagi
1.	Osiedle Niewiadów blok nr 13, dz. nr ewid. 157/2, obręb geodezyjny PGR Niewiadów-Mącznik	1955	13	5	589,89	211,55	- sieć energetyczna, - sieć wodociągowa, - sieć kanalizacyjna - sieć gazowa - centralne ogrzewanie – kotłownia gazowo-olejowa c.o. wspólna dla wszystkich budynków	dobry	
Ogółem:			13	5		211,55			

Tabela nr 4

**Lokale mieszkalne administrowane przez Zakład Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej
(zakład budżetowy Gminy Ujazd), zlokalizowane w budynkach mieszkalnych wielolokalowych, w których wyodrębniono
własność lokali, a zarząd częścią wspólną sprawuje Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej NR III w Niewiadowie**

Lp.	Lokalizacja budynku/lokalu: adres/nr działki ewidencyjnej wraz z obrębem geodezyjnym	Rok budowy budynku	Ilość lokali w budynku - ogółem	Ilość lokali stanowiących własność Gminy	Pow. lokali ogółem w m ²	Pow. lokali stanowiących własność gminy - ogółem w m ²	Wyposażenie lokali w infrastrukturę techniczną	Stan techniczny	uwagi
1.	Osiedle Niewiadów blok nr 1, dz. nr ewid. 152/6, obręb geodezyjny PGR Niewiadów-Mącznik	1958	19	4	1010,39	202,01	- sieć energetyczna, - sieć wodociągowa, - sieć kanalizacyjna - sieć gazowa - centralne ogrzewanie – kotłownia gazowo-olejowa c.o. wspólna dla wszystkich budynków	dobry	
2.	Osiedle Niewiadów blok nr 2, dz. nr ewid. 152/7,	1952	12	2	533,24	90,64	- sieć energetyczna, - sieć wodociągowa, - sieć kanalizacyjna	dobry	

Lp.	Lokalizacja budynku/lokalu: adres/nr działki ewidencyjnej wraz z obrębem geodezyjnym	Rok budowy budynku	Ilość lokali w budynku - ogółem	Ilość lokali stanowiących własność Gminy	Pow. lokali ogółem w m ²	Pow. lokali stanowiących własność gminy - ogółem w m ²	Wyposażenie lokali w infrastrukturę techniczną	Stan techniczny	uwagi
	obręb geodezyjny PGR Niewiadów-Mącznik						- sieć gazowa - centralne ogrzewanie – kotłownia gazowo-olejowa c.o. wspólna dla wszystkich budynków		
3.	Osiedle Niewiadów blok nr 5, dz. nr ewid. 152/10, obręb geodezyjny PGR Niewiadów-Mącznik	1952	27	4	1196,61	152,39	- sieć energetyczna, - sieć wodociągowa, - sieć kanalizacyjna - sieć gazowa - centralne ogrzewanie – kotłownia gazowo-olejowa c.o. wspólna dla wszystkich budynków	dobry	
4.	Osiedle Niewiadów blok nr 6, dz. nr ewid. 152/22, obręb geodezyjny PGR Niewiadów-Mącznik	1952	6	1	286,74	52,25	- sieć energetyczna, - sieć wodociągowa, - sieć kanalizacyjna - sieć gazowa - centralne ogrzewanie – kotłownia gazowo-olejowa c.o. wspólna dla wszystkich budynków	dobry	
5.	Osiedle Niewiadów blok nr 8, dz. nr ewid. 152/11, obręb geodezyjny PGR Niewiadów-Mącznik	1954	18	4	905,98	174,88	- sieć energetyczna, - sieć wodociągowa, - sieć kanalizacyjna - sieć gazowa - centralne ogrzewanie – kotłownia gazowo-olejowa c.o. wspólna dla wszystkich budynków	dobry	
6.	Osiedle Niewiadów blok nr 9, dz. nr ewid. 152/12, obręb geodezyjny PGR Niewiadów-Mącznik	1955	16	4	656,12	139,07	- sieć energetyczna, - sieć wodociągowa, - sieć kanalizacyjna - sieć gazowa - centralne ogrzewanie – kotłownia gazowo-olejowa c.o. wspólna dla wszystkich budynków	dobry	
7.	Osiedle Niewiadów blok	1955	16	4	669,72	193,91	- sieć energetyczna,	dobry	

Lp.	Lokalizacja budynku/lokalu: adres/nr działki ewidencyjnej wraz z obrębem geodezyjnym	Rok budowy budynku	Ilość lokali w budynku - ogółem	Ilość lokali stanowiących własność Gminy	Pow. lokali ogółem w m ²	Pow. lokali stanowiących własność gminy - ogółem w m ²	Wyposażenie lokali w infrastrukturę techniczną	Stan techniczny	uwagi
	nr 10, dz. nr ewid. 152/13, obręb geodezyjny PGR Niewiadów-Mącznik						- sieć wodociągowa, - sieć kanalizacyjna - sieć gazowa - centralne ogrzewanie – kotłownia gazowo-olejowa c.o. wspólna dla wszystkich budynków		
8.	Osiedle Niewiadów blok nr 12, dz. nr ewid. 152/14, obręb geodezyjny PGR Niewiadów-Mącznik	1956	12	2	535,20	87,37	- sieć energetyczna, - sieć wodociągowa, - sieć kanalizacyjna - sieć gazowa - centralne ogrzewanie – kotłownia gazowo-olejowa c.o. wspólna dla wszystkich budynków	dobry	
9.	Osiedle Niewiadów blok nr 16, dz. nr ewid. 152/17, obręb geodezyjny PGR Niewiadów-Mącznik	1969	70	13	2851,50	458,60	- sieć energetyczna, - sieć wodociągowa, - sieć kanalizacyjna - sieć gazowa - centralne ogrzewanie – kotłownia gazowo-olejowa c.o. wspólna dla wszystkich budynków	dobry	
10.	Osiedle Niewiadów blok nr 17, dz. nr ewid. 152/18 i 30/8, obręb geodezyjny PGR Niewiadów- Mącznik	1970	70	13	2.851,50	536,15	- sieć energetyczna, - sieć wodociągowa, - sieć kanalizacyjna - sieć gazowa - centralne ogrzewanie – kotłownia gazowo-olejowa c.o. wspólna dla wszystkich budynków	dobry	
11.	Osiedle Niewiadów blok nr 18, dz. nr ewid. 152/19 i 30/9, obręb geodezyjny PGR Niewiadów- Mącznik	1975	75	9	3231,85	360,32	- sieć energetyczna, - sieć wodociągowa, - sieć kanalizacyjna - sieć gazowa - centralne ogrzewanie – kotłownia gazowo-olejowa c.o. wspólna dla wszystkich budynków	dobry	

Lp.	Lokalizacja budynku/lokalu: adres/nr działki ewidencyjnej wraz z obrębem geodezyjnym	Rok budowy budynku	Ilość lokali w budynku - ogółem	Ilość lokali stanowiących własność Gminy	Pow. lokali ogółem w m ²	Pow. lokali stanowiących własność gminy - ogółem w m ²	Wyposażenie lokali w infrastrukturę techniczną	Stan techniczny	uwagi
12.	Osiedle Niewiadów blok nr 19, dz. nr ewid. 30/10, obręb geodezyjny PGR Niewiadów-Mącznik	1975	75	10	3231,85	394,79	- sieć energetyczna, - sieć wodociągowa, - sieć kanalizacyjna - sieć gazowa - centralne ogrzewanie – kotłownia gazowo-olejowa c.o. wspólna dla wszystkich budynków	dobry	
13.	Osiedle Niewiadów blok nr 20, dz. nr ewid. 30/18, obręb geodezyjny PGR Niewiadów-Mącznik	1983	20	3	1.349,40	202,41	- sieć energetyczna, - sieć wodociągowa, - sieć kanalizacyjna - sieć gazowa - centralne ogrzewanie – kotłownia gazowo-olejowa c.o. wspólna dla wszystkich budynków	dobry	
14.	Osiedle Niewiadów blok nr 21, dz. nr ewid. 30/25, obręb geodezyjny PGR Niewiadów-Mącznik	1984	20	2	1.349,40	134,94	- sieć energetyczna, - sieć wodociągowa, - sieć kanalizacyjna - sieć gazowa - centralne ogrzewanie – kotłownia gazowo-olejowa c.o. wspólna dla wszystkich budynków	dobry	
15.	Osiedle Niewiadów blok nr 22, dz. nr ewid. 30/17, obręb geodezyjny PGR Niewiadów-Mącznik	1984	30	3	1.553,40	155,37	- sieć energetyczna, - sieć wodociągowa, - sieć kanalizacyjna - sieć gazowa - centralne ogrzewanie – kotłownia gazowo-olejowa c.o. wspólna dla wszystkich budynków	dobry	

Lp.	Lokalizacja budynku/lokalu: adres/nr działki ewidencyjnej wraz z obrębem geodezyjnym	Rok budowy budynku	Ilość lokali w budynku - ogółem	Ilość lokali stanowiących własność Gminy	Pow. lokali ogółem w m ²	Pow. lokali stanowiących własność gminy - ogółem w m ²	Wyposażenie lokali w infrastrukturę techniczną	Stan techniczny	uwagi
16.	Osiedle Niewiadów blok nr 23, dz. nr ewid. 30/16, obręb geodezyjny PGR Niewiadów-Mącznik	1987	40	4	2.186,60	230,77	- sieć energetyczna, - sieć wodociągowa, - sieć kanalizacyjna - sieć gazowa - centralne ogrzewanie – kotłownia gazowo-olejowa c.o. wspólna dla wszystkich budynków	dobry	
17.	Osiedle Niewiadów blok nr 24, dz. nr ewid. 30/15, obręb geodezyjny PGR Niewiadów-Mącznik	1988	40	4	2.186,60	255,16	- sieć energetyczna, - sieć wodociągowa, - sieć kanalizacyjna - sieć gazowa - centralne ogrzewanie – kotłownia gazowo-olejowa c.o. wspólna dla wszystkich budynków	dobry	
18.	Osiedle Niewiadów blok nr 25, dz. nr ewid. 30/14, obręb geodezyjny PGR Niewiadów-Mącznik	1988	40	10	2.186,60	534,54	- sieć energetyczna, - sieć wodociągowa, - sieć kanalizacyjna - sieć gazowa - centralne ogrzewanie – kotłownia gazowo-olejowa c.o. wspólna dla wszystkich budynków	dobry	
19.	Osiedle Niewiadów blok nr 26, dz. nr ewid. 30/13, obręb geodezyjny PGR Niewiadów-Mącznik	1988	20	1	1.093,30	48,61	- sieć energetyczna, - sieć wodociągowa, - sieć kanalizacyjna - sieć gazowa - centralne ogrzewanie – kotłownia gazowo-olejowa c.o. wspólna dla wszystkich budynków	dobry	
	Ogółem:		626	97		4404,18			

Tabela nr 5

Lokale mieszkalne administrowane przez Zakład Gospodarki Komunalnej i Mieszaniowej (zakład budżetowy Gminy Ujazd), zlokalizowane w budynkach mieszkalnych wielolokalowych, w których wyodrębniono własność lokali, a zarząd częścią wspólną sprawowany jest na podstawie przepisów ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks Cywilny (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 380)

Lp.	Adres budynku lub lokalu	Rok budowy budynku	Ilość lokali w budynku - ogółem	Ilość lokali stanowiących własność Gminy	Pow. lokali stanowiących własność gminy - ogółem w m ²	Wyposażenie	Stan techniczny	Uwagi
1.	Niewiadów PGR nr 16, dz. nr ewid. 11/13 obręb geodezyjny PGR Niewiadów-Mącznik	brak danych	2	2	50,00 - w tym pow. lokalu mieszkalnego użytkowanego 39,62	- sieć energetyczna, - indywidualna instalacja grzewcza (kuchnia węglowa)	Stan techniczny – zły. Budynek parterowy, murowany, strop drewniany, więźba dachowa drewniana, kryty papą. Stan techniczny budynku kwalifikuje go do generalnego remontu lub do rozbiórki	- zawarta umowa najmu na czas nieograniczony 1 lokalu - drugi lokal ze względu na stan techniczny nie nadaje się do zamieszkania
2.	Niewiadów PGR nr 14, dz. nr ewid. 1/43 obręb geodezyjny PGR Niewiadów-Mącznik - lokal nr 8	brak danych	8	1	36,88	- sieć energetyczna, - sieć wodociągowa, - sieć kanalizacyjna - indywidualna instalacja grzewcza	Stan techniczny – średni. Budynek trzykondygnacyjny (podpiwniczenie, parter , piętro), murowany z płyt betonowych, strop żelbetowy, stropodach kryty papą, klatka schodowa – żelbetowa.	- zawarta umowa najmu na czas nieograniczony
3.	Niewiadów PGR nr 15, dz. nr ewid. 1/42 obręb geodezyjny PGR Niewiadów-Mącznik - lokal nr 2	brak danych	8	1	47,30	- sieć energetyczna, - sieć wodociągowa, - sieć kanalizacyjna - indywidualna instalacja grzewcza	Stan techniczny – średni. Budynek trzykondygnacyjny (podpiwniczenie, parter , piętro), murowany z płyt betonowych, strop żelbetowy, stropodach kryty papą, 3 kondygnacje, klatka schodowa żelbetowa.	- zawarta umowa najmu na czas nieograniczony
4.	Niewiadów PGR nr 5, dz. nr ewid. 11/27 obręb geodezyjny PGR Niewiadów-Mącznik - lokal nr 2	brak danych	5	1	36,49	- sieć energetyczna, - sieć wodociągowa, - sieć kanalizacyjna - indywidualna instalacja grzewcza	Stan techniczny – średni. Budynek murowany, jednokondygnacyjny, strop drewniany, więźba dachowa drewniana, kryty eternitem.	- zawarta umowa najmu na czas nieograniczony
5.	Niewiadów PGR nr 8, dz. nr ewid. 9/1 obręb geodezyjny PGR Niewiadów-Mącznik -	brak danych	7	1	26,37	- sieć energetyczna, - sieć wodociągowa, - sieć kanalizacyjna - indywidualna instalacja grzewcza	Stan techniczny – średni. Budynek jednokondygnacyjny, murowany z cegły, strop drewniany, dach drewniany, kryty eternitem.	- zawarta umowa najmu na czas nieograniczony

Lp.	Adres budynku lub lokalu	Rok budowy budynku	Ilość lokali w budynku - ogółem	Ilość lokali stanowiących własność Gminy	Pow. lokali stanowiących własność gminy - ogółem w m ²	Wyposażenie	Stan techniczny	Uwagi
	lokal nr 3							
6.	Ujazd, ul Parkowa nr 11, dz. nr ewid. 158/5 obręb geodezyjny Ujazd - lokal nr 1	brak danych	2	1	55,28	- sieć energetyczna, - sieć wodociągowa, - sieć kanalizacyjna - indywidualna instalacja grzewcza	Stan techniczny – średni. Budynek trzykondygnacyjny (podpiwniczenie, parter , poddasze użytkowe), murowany z cegły, strop żelbetowy, dach drewniany kryty Ondulina.	- zawarta umowa najmu na czas nieograniczony
7.	Ujazd, ul Parkowa nr 15, dz. nr ewid. 159/2 obręb geodezyjny Ujazd: - lokal nr 2 - lokal nr 3 - lokal nr 4	brak danych	5	3	131,96, w tym: 21,65 44,58 65,73	 - sieć energetyczna, - indywidualna instalacja grzewcza (kuchnia węglowa) - sieć energetyczna, - sieć wodociągowa, - sieć kanalizacyjna - indywidualna instalacja grzewcza (kuchnia węglowa) - sieć energetyczna, - sieć wodociągowa, - sieć kanalizacyjna - indywidualna instalacja grzewcza (kuchnia węglowa)	Stan techniczny - średni Budynek dwukondygnacyjny (parter, piętro), murowany z cegły, strop drewniany kryty papą.	 - zawarta umowa najmu na czas nieograniczony - zawarta umowa najmu na czas nieograniczony - zawarta umowa najmu na czas nieograniczony
8.	Ujazd, ul Parkowa nr 17, dz. nr ewid. 159/2 obręb geodezyjny Ujazd: - lokal nr 2	brak danych	4	2	59,50 w tym: 35,90	 - sieć energetyczna, - sieć wodociągowa,	Stan techniczny – średni. Budynek dwukondygnacyjny (parter, piętro), murowany z cegły, strop drewniany kryty papą.	

Lp.	Adres budynku lub lokalu	Rok budowy budynku	Ilość lokali w budynku - ogółem	Ilość lokali stanowiących własność Gminy	Pow. lokali stanowiących własność gminy - ogółem w m ²	Wyposażenie	Stan techniczny	Uwagi
	- lokal nr 4				23,60	- sieć kanalizacyjna - indywidualna instalacja grzewcza (kuchnia węglowa) - sieć energetyczna, - sieć wodociągowa, - sieć kanalizacyjna - indywidualna instalacja grzewcza (kuchnia węglowa)		
	Ogółem:		41	12	443,78			

Ogółem charakterystyka mieszkaniowego zasobu Gminy Ujazd przedstawia się następująco:

- 1) ilość lokali mieszkalnych - 146;
 - 2) ilość lokali socjalnych - 17;
 - 3) ilość pomieszczeń tymczasowych - brak.
3. Prognozuje się pozyskiwanie lokali socjalnych poprzez adaptację pomieszczeń stanowiącym własność Gminy Ujazd o przeznaczeniu innym niż mieszkalne.

Tabela nr 6

Prognoza pozyskania lokali socjalnych

Lp.	Okres pozyskania lokali socjalnych	Ilość pozyskanych lokali socjalnych	Źródło pozyskania lokali socjalnych
1.	rok 2017	2	jeden duży lokal zostanie podzielono na 2 mniejsze z osobnymi wejściami
2.	rok 2018	2	jeden duży lokal zostanie podzielony na 2 mniejsze z osobnymi wejściami
3.	rok 2019	2	adaptacja lokali mieszkalnych na lokale socjalne - lokale w miejscowości Ujazd, Plac Wolności nr 17 (w podwórzu)
4.	rok 2020	2	zakup kontenerów mieszkalnych
5.	rok 2021	5	adaptacja lokali mieszkalnych na lokale socjalne o niższym standardzie w miejscowości Sangrozd i Olszowa.

4. Przewiduje się powiększenie zasobu mieszkaniowego poprzez:

- 1) adaptację w latach 2017-2018 lokalu użytkowego zlokalizowanego w budynku wielolokalowym nr 13 położonym w miejscowości Osiedle Niewiadów, zajmowanego uprzednio przez Przedszkole Samorządowe w Osiedlu Niewiadów – 7 lokali mieszkalnych;
- 2) budowę w latach 2019-2021 nowego budynku wielolokalowego z lokalami mieszkalnymi na wynajem w ilości minimum 20 lokali.

Rozdział II

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

Realizacja remontów i modernizacji zasobu mieszkaniowego gminy ma na celu utrzymanie istniejącego zasobu mieszkaniowego w stanie nie pogorszonym przez kolejne lata. Remonty i modernizacja budynków i lokali obejmuje prace zabezpieczające zasób mieszkaniowy przed dalszą degradacją oraz zapewniające poprawę bezpieczeństwa jego użytkowników – najemców.

W celu poprawy stanu technicznego budynków i lokali oraz utrzymania ich w dobrym stanie technicznym niezbędne jest wykonanie szeregu prac remontowych.

Tabela nr 7

Zakres prac niezbędnych do wykonania w budynkach i lokalach zasobu mieszkaniowego gminy

Lp.	Lokalizacja budynku/lokalu: adres/nr działki ewidencyjnej wraz z obrębem geodezyjnym	Niezbędny zakres robót wynikający ze stanu technicznego Budynku/lokalu	Uwagi
1.	Kolonja Dębniak nr 15, dz. nr ewid. 548 obręb geodezyjny Bielina	<ol style="list-style-type: none"> 1. wymiana pozostałej stolarki okiennej, 2. wymiana drzwi wejściowych, 3. ocieplenie ścian zewnętrznych budynku oraz stropodachu, 4. wymiana obróbek blacharskich, 5. pomurowanie kominów w części parterowej budynku 	
2.	Olszowa nr 11, dz. nr ewid. 426/1 obręb geodezyjny Olszowa	<ol style="list-style-type: none"> 1. wymiana okien na PCV, 2. ocieplenie ścian zewnętrznych budynku oraz stropodachu, 3. wymiana obróbek blacharskich 4. przebudowa kominów 	
3.	Sangrodz, ul. Wspólna nr 2, dz. nr ewid. 61/2 obręb geodezyjny Sangrodz	<ol style="list-style-type: none"> 1. zabezpieczenie pęknięć ściany szczytowej poprzez wypełnienie betonem, 2. wymiana pozostałych okien na PCV, 3. wymiana drzwi wejściowych, 4. ocieplenie ścian zewnętrznych budynku oraz stropodachu, 5. wymiana obróbek blacharskich, 6. pomurowanie kominów w części parterowej budynku. 	
4.	Ciosny nr 2, dz. nr ewid. 182 obręb geodezyjny Ciosny i Józefów	<ol style="list-style-type: none"> 1. wymiana w części nie wymienionej stolarki zewnętrznej, 2. wykonanie ocieplenia budynku wraz ze stropodachem, 	
5.	Ciosny nr 4, dz. nr ewid. 683 obręb geodezyjny Ciosny i Józefów	<ol style="list-style-type: none"> 1. wykonanie przyłącza wodociągowego do drugiego lokalu 2. przeprowadzenie w razie potrzeby kapitalnego remontu w lokalu nr 2 	
6.	Wykno nr 25, dz. nr ewid. 68 obręb geodezyjny Wykno	<ol style="list-style-type: none"> 1. wymiana stolarki drzwiowej, 2. naprawa tynków zewnętrznych oraz ocieplenie ścian styropianem, 3. wykonanie obróbek blacharskich, 	

Lp.	Lokalizacja budynku/lokalu: adres/nr działki ewidencyjnej wraz z obrębem geodezyjnym	Niezbędny zakres robót wynikający ze stanu technicznego Budynku/lokalu	Uwagi
7.	Ujazd, Plac Wolności nr 17, dz. nr ewid. 915 obręb geodezyjny Ujazd	<ol style="list-style-type: none"> 1. wymiana stolarki okiennej na jednolitą zgodnie z elewacją budynku, 2. wymiana stolarki drzwiowej typowej dla tego budynku, 3. naprawa tynków wewnętrznych, 4. naprawa dachu poprzez wymianę zniszczonych i przegnitych desek , wymianę papy na termozgrzewalną oraz wykonanie obróbek blacharskich, 5. wykonanie ocieplenia budynku wraz z wykonaniem tynku mineralnego. 	
8.	Ujazd, ul. Parkowa nr 4, dz. nr ewid. 1235 obręb geodezyjny Ujazd	<ol style="list-style-type: none"> 1. wymiana stolarki okiennej na PCV, 2. kompleksowa termomodernizacja budynku (ocieplenie budynku i dachu styropianem, wymiana grzejników i pieca CO na gazowy, wymiana pokrycia dachowego). 	
9.	Ujazd, ul Antolin nr 11, dz. nr ewid. 1238/2 obręb geodezyjny Ujazd	bez uwag	
10.	Ujazd, ul. Leśna nr 7, dz. nr ewid. 600 obręb geodezyjny Ujazd	<ol style="list-style-type: none"> 1. ocieplenie i otynkowanie budynku, 2. uzupełnienie obróbek blacharskich 	
11.	Osiedle Niewiadów blok nr 14 i nr 15, dz. nr ewid. 154/2 i nr ewid. 154/3, obręb geodezyjny PGR Niewiadów-Mącznik	<ol style="list-style-type: none"> 1. wymiana 1 okna 2. wymiana 2 okien 	
12.	Osiedle Niewiadów blok nr 13, dz. nr ewid. 157/2, obręb geodezyjny PGR Niewiadów-Mącznik	<ol style="list-style-type: none"> 1. wymiana 3 okien 	
13.	Osiedle Niewiadów, blok nr: 1, 2, 5, 6, 8, 9, 10, 12, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25 i 26, dz. nr ewid. 152/6, 152/7, 152/10, 152/22, 152/11, 152/12, 152/13, 152/14, 152/17, 152/18 i 30/8, 152/19 i 30/9, 30/10, 30/18, 30/25, 30/17, 30/16, 30/15, 30/14, 30/13 obręb geodezyjny PGR Niewiadów-Mącznik	<ol style="list-style-type: none"> 1. wymiana stolarki okiennej - łącznie 213 sztuk, tj.: <ul style="list-style-type: none"> - w bloku nr 5 - 5 szt., - w bloku nr 8 - 6 szt., - w bloku nr 9 - 7 szt., - w bloku nr 10 - 2 szt., - w bloku nr 12 - 1 szt., - w bloku nr 16 - 19 szt., - w bloku nr 17 - 41 szt., - w bloku nr 18 - 27 szt., - w bloku nr 19 - 36 szt., - w bloku nr 20- 15 szt., - w bloku nr 21 - 10 szt., - w bloku nr 22 - 8 szt., - w bloku nr 24 - 6 szt., - w bloku nr 25 - 30 szt. 	
14.	Lokale mieszkalne administrowane przez Zakład Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej (zakład budżetowy Gminy), zlokalizowane w budynkach mieszkalnych wielolokalowych, położonych na działkach, w których Gmina Ujazd posiada udziały w prawie własności, a zarząd częścią wspólną sprawowany jest na podstawie przepisów ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks Cywilny	<ol style="list-style-type: none"> 1. wymiana 28 szt. okien, 2. wymiana 15 szt. drzwi, 3. wymiana podłóg w 3-ch lokalach. 	

Realizacja remontów i modernizacji zasobu mieszkaniowego gminy ujęta jest w planie remontów i modernizacji zasobu mieszkaniowego gminy zawierającego prognozowaną wysokość nakładów finansowych z podziałem na poszczególne lata.

Tabela nr 8

Plan remontów i modernizacji zasobu mieszkaniowego Gminy Ujazd

Lp.	Wyszczególnienie prac remontowych i modernizacyjnych	2017 rok		2018 rok		2019 rok		2021 rok		2021 rok	
		Ilość	Wartość	Ilość	Wartość	Ilość	Wartość	Ilość	Wartość	Ilość	Wartość
1.	Remonty budynków i lokali razem: w tym	5	31.000,00	5	39.000,00	4	43.000,00	3	33.000,00	5	60.000,00
2.	remonty dachów w nieruchomościach stanowiących własność gminy	1	15.000,00	1	15.000,00	1	15.000,00	1	15.000,00	1	20.000,00
3.	remonty elewacji nieruchomości gminnych	-	-	1	10.000,00	1	10.000,00	1	10.000,00	1	25.000,00
4.	remonty instalacji elektrycznych w nieruchomościach gminnych	-	-	-	-	-	-	-	-	3	15.000,00
5.	remonty kominów	3	8.000,00	2	6.000,00	-	-	-	-	-	-
6.	remonty centralnego ogrzewania	-	-	-	-	1	10.000,00	-	-	-	-
7.	remont i wymiana obróbek blacharskich	1	8.000,00	1	8.000,00	1	8.000,00	1	8.000,00	1	50.000,00
8.	Modernizacje budynków i lokali razem: w tym:	3	49.000,00	5	92.000,00	7	90.000,00	4	100.000,00	3	119.000,00
9.	wymiana stolarki drzwiowej	2	6.000,00	2	6.000,00	3	9.000,00	-	-	-	-
10.	wymiana stolarki okiennej	29	43.000,00	36	54.000,00	33	49.000,00	37	55.000,00	59	89.000,00
		sztuk okien		sztuk okien		sztuk okien		sztuk okien		sztuk okien	
11.	przyłącza kanalizacyjne i wodne	-	-	1	2.000,00	1	2.000,00	-	-	-	-
12.	termomodernizacja kompleksowa (ocieplenie budynków, wymiana okien,	-	-	2	30.000,00	2	30.000,00	3	45.000,00	2	30.000,00
13.	Ogółem wydatki na remonty i modernizacje	-	80.000,00	-	131.000,00	-	133.000,00	-	133.000,00	-	179.000,00

Rozdział III

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

Zasady sprzedaży lokali mieszkalnych określa Uchwała Nr XII/65/11 Rady Gminy Ujazd z dnia 29 czerwca 2011 r. w sprawie zasad zbywania lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Ujazd (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z 2011 r. Nr 259, poz. 2682), zmieniona Uchwałą Nr XXX/194/16 Rady Gminy Ujazd z dnia 30 maja 2016r o zmianie Uchwały Nr XII/65/11 Rady Gminy Ujazd z dnia 29 czerwca 2011r. w sprawie zasad zbywania lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Ujazd (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z 2016 r. poz. 2680).

Prognozuje się, że sprzedaż lokali mieszkalnych w poszczególnych latach odbywać się będzie sukcesywnie do zgłaszanych od zainteresowanych najemców wniosków o zakup lokali.

Tabela nr 9

Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych w poszczególnych latach 2017-2021

Okres realizacji sprzedaży	Rok 2017	Rok 2018	Rok 2019	Rok 2021	Rok 2021
Planowana ilość sprzedanych lokali mieszkalnych	15	18	18	18	20
Planowana kwota w zł. uzyskana ze sprzedaży lokali mieszkalnych	135.000,00	162.000,00	162.000,00	162.000,00	180.000,00

Rozdział IV

Zasady polityki czynszowej oraz warunki podwyższania czynszu

1. Wpływy z czynszu najmu lokali mieszkalnych powinny pokrywać pełne koszty utrzymania zasobu mieszkaniowego łącznie z prowadzonymi remontami budynków, a mianowicie:
 - 1) koszty administracji;
 - 2) koszty bieżącej konserwacji, napraw, remontów;
 - 3) koszty utrzymania technicznego budynku;
 - 4) utrzymania zieleni;
 - 5) koszty zarządu częścią wspólną.
2. Wysokość czynszu najmu za 1 m² powierzchni mieszkalnej lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Ujazd ustala się na podstawie stawki bazowej za 1 m² powierzchni mieszkalnej, z uwzględnieniem czynników podwyższających i obniżających stawkę, takich jak:
 - 1) ogólny stan techniczny budynku;
 - 2) wyposażenie budynku w urządzenia techniczne i instalacje;

- 3) położenie budynku.
3. Stawkę bazową, o której mowa w pkt 2 mnoży się przez współczynniki określające stan techniczny budynku, tj.:
 - 1) za dobry stan budynku stosuje się współczynnik 1,0;
 - 2) za średni stan budynku stosuje się współczynnik 0,8;
 - 3) za zły stan budynku stosuje się współczynnik 0.
4. Stan techniczny budynków określa się według zasad:
 - 1) stan dobry budynku:
 - a) dobry stan techniczny elementów konstrukcyjnych (ściany nośne, stropy, nadproża, konstrukcja dachu),
 - b) tynki, posadzki, podłogi nie wykazują uszkodzeń,
 - c) pokrycie dachu wraz z obróbkami blacharskimi w stanie dobrym,
 - d) instalacja elektryczna, wodociągowa i kanalizacyjna dobra;
 - 2) stan średni budynku:
 - a) elementy konstrukcyjne w stanie dobrym,
 - b) pozostałe elementy budynku wykazane w punkcie 1 bądź część tych elementów pozostaje do wymiany;
 - 3) stan zły budynku:
 - a) budynek wyeksploatowany,
 - b) zniszczone elementy konstrukcyjne lub część elementów np. stropy, popękane ściany lub nadproża,
 - c) zniszczone pokrycia, odpadające tynki bądź ich brak,
 - d) zniszczona stolarka, podłogi itp.
5. Ustala się następujące czynniki podwyższające stawkę bazową:
 - 1) mieszkania wyposażone w instalację wodociągową, kanalizacyjną, centralne ogrzewanie (z kotłowni osiedlowej lub lokalnej) i gaz z sieci + 20% stawki bazowej;
 - 2) mieszkania wyposażone w instalację gazową, wodociągową, kanalizacyjną, centralne ogrzewanie + 15% stawki bazowej;
 - 3) mieszkania wyposażone w instalację wodociągową, kanalizacyjną + 10% stawki bazowej;
 - 4) mieszkania wyposażone w instalację wodociągową, + 5% stawki bazowej;

- 5) mieszkania wyposażone tylko w instalację elektryczną – wg stawki bazowej.
6. Stawkę bazową, z uwzględnieniem czynników, o których mowa w punkcie 4 i 5 dla lokali mieszkalnych położonych poza miejscowościami Ujazd (centrum Gminy Ujazd) i Osiedle Niewiadów (budownictwo wielolokalowe wysokie – zabudowa zwarta) obniża się o 5%.
7. Stawka czynszu za lokale socjalne wynosi połowę stawki bazowej czynszu obowiązującego w zasobach mieszkaniowych Gminy Ujazd.
8. Stawkę czynszu ustalonego w sposób, o którym mowa w punktach od 4-5 zaokrągla się do pełnych groszy.
9. Dla najemców o niskich dochodach, gmina nie stosuje obniżek czynszu naliczonego według obowiązujących stawek.
10. Najemca oprócz czynszu jest obowiązany do uiszczenia opłat na podstawie odrębnych umów za dostawę wody, energii elektrycznej, energii cieplnej, odbiór nieczystości stałych i płynnych.
11. Pomoc rodzinom w trudnej sytuacji materialnej w zakresie czynszu będzie realizowana poprzez, rozkładanie zaległości na raty, odraczanie opłat na podstawie odrębnej uchwały oraz poprzez wypłaty dodatków mieszkaniowych przyznawanych na podstawie odrębnych przepisów.

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 kolejnych latach

1. Sposób zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy uzależniony jest od formy własności lokali i budynków.
 - 1) zarząd budynkami wielolokalowymi, w których liczba lokali jest większa niż 7, zlokalizowane w budynkach, w których wyodrębniono własność lokali wykonują zarządy wspólnot mieszkaniowych, powołane stosownie do przepisów ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali (t.j. Dz.U. z 2015 r. poz.892). Lokalami mieszkalnymi stanowiącymi własność Gminy Ujazd położonymi w w/w budynkach administruje Zakład Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Niewiadowie, który jest zakładem budżetowym Gminy Ujazd;
 - 2) zarząd budynkami wielolokalowymi, w których liczba lokali jest mniejsza niż 7, zlokalizowane w budynkach, w których wyodrębniono własność lokali sprawowany jest stosownie do przepisów ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks Cywilny (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 380). Lokalami mieszkalnymi stanowiącymi własność Gminy Ujazd położonymi w ww. budynkach administruje Zakład Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Niewiadowie, który jest zakładem budżetowym Gminy Ujazd;
 - 3) Zarząd pozostałymi budynkami i lokalami, dla których Gmina Ujazd jest wyłącznym właścicielem sprawuje Wójt Gminy Ujazd.
2. Gmina podejmie działania w latach 2018-2019 do zmiany formy zarządzania budynkami i lokalami, o których mowa w pkt 1 ppkt 3 poprzez oddanie w administrowanie tych budynków i lokali Zakładowi Gospodarki Komunalnej w Niewiadowie.

Rozdział VI

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

Zakładane źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach obejmują:

- 1) przychody z tytułu najmu lokali mieszkalnych;
- 2) przychody z tytułu najmu lokali użytkowych;
- 3) przychody z tytułu sprzedaży lokali stanowiących własność Gminy;
- 4) dotacje z budżetu państwa;
- 5) kredyty bankowe.

Tabela nr 10

Zakładane źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

Lp.	Źródła finansowania/poszczególne latach	2017 rok	2018 rok	2019 rok	2020 rok	2021 rok	Uwagi
1.	Wysokość środków finansowych pozyskanych z czynszów lokali wchodzących do wspólnot mieszkaniowych	62.000,00	62.000,00	63.000,00	63.000,00	63.000,00	
2.	Wysokość środków finansowych pozyskanych z najmu pozostałych lokali mieszkalnych, zarządzanych bezpośrednio przez Wójta Gminy	42.000,00	40 .000,00	37.000,00	37.000,00	35.000,00	
3.	Wysokość środków finansowych pozyskanych z najmu lokali użytkowych	69. 000,00	69. 000,00	72. 000,00	75.000,00	75. 000,00	
4.	Wysokość środków finansowych pozyskanych ze sprzedaży lokali	135.000,00	162.000,00	162.000,00	162.000,00	180.000,00	
5.	Dotacje i pożyczki	-	200.000,00-	200.000,00-	100.000	200.000,00	
Razem:		308.000,00	533.000,00	534.000,00	437.000,00	553.000,00	

Rozdział VII

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 częścią wspólną, a także wydatki inwestycyjne

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 (fundusz remontowy + fundusz eksploatacyjny wspólnot), których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także wydatki inwestycyjne.

Tabela nr 11

Wysokość wydatków w kolejnych latach, z podziałem na koszty

Lp.	Określenie rodzaju kosztu	Wysokość wydatku w roku 2017	Wysokość wydatku w roku 2018	Wysokość wydatku w roku 2019	Wysokość wydatku w roku 2020	Wysokość wydatku w roku 2021	Uwagi
1.	Koszty bieżącej eksploatacji lokali zarządzanych przez gminę	85.000,00	85.000,00	85.000,00	85.000,00	85.000,00	podatek, obsługa,
2.	Koszty remontów lokali i budynków zarządzanych przez Gminę	29.000,00	39.000,00	43.000,00	33.000,00	15.000,00	(uwzględniono remont dachów, instalacji elektrycznej, kominów, co, obróbki blacharskiej)
3.	Koszty modernizacji lokali i budynków zarządzanych przez Gminę	51.000,00	92.000,00	90.000,00	100.000,00	119.000,00	(uwzględniono koszt wymiany drzwi, okien, przyłączy, termomodernizację budynków)
4.	Wydatki inwestycyjne ponoszone przez Gminę	00,00	100.000,00	200.000,00	200 000,00	200 000,00	Adaptacja budynków na lokale mieszkalne bl.13 Osiedle Niewiadów
5.	Koszty zarządu częścią wspólną przekazywane do wspólnot mieszkaniowych	372.000,00	365.000,00	358.000,00	351.000,00	344.000,00	koszty zarządu zawierają min. – opłatę eksploatacyjną, fundusz remontowy
	Razem:	537.000,00	681.000,00	776.000,00	769.000,00	763.000,00	

Rozdział VIII

Działania w zakresie poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Ujazd

W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy ustala się następujące działania:

- 1) dążenie do sprzedaży w pierwszej kolejności lokali mieszkalnych położonych w budynkach objętych zarządem wspólnot mieszkaniowych, co pozwoli osobom fizycznym finansować i decydować o sposobie rozwiązywania problemów dotyczących nieruchomości i jej bieżącego utrzymania;
- 2) zwiększenie windykacji należnych opłat za lokale mieszkalne poprzez, np. proponowanie zamiany lokalu na inny, za który będą ponoszone mniejsze opłaty, pomoc w pozyskaniu pracy interwencyjnej w celu spłaty zadłużenia;
- 3) stopniowa racjonalizacja i urealnienie opłat czynszu za lokale mieszkalne;
- 4) przeznaczenie do rozbiórki lokali mieszkalnych, których stan techniczny jest bardzo zły, a tym samym dalsze utrzymywanie mimo, iż jest kosztowne nie przynosi oczekiwanych rezultatów;
- 5) kształtowanie odpowiedniej polityki zagospodarowania przestrzennego w zakresie przeznaczenia terenów pod budownictwo mieszkaniowe wielolokalowe wysokie.