

**WIELOLETNI PROGRAM**  
**GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY JUTROSIN**  
**NA LATA 2018 -2023**

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Jutrosin został opracowany stosownie do postanowień art. 21 ust. 1 pkt 1 ustawy 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).

**Rozdział I.**

**Postanowienia ogólne**

§ 1. „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Jutrosin na lata 2018-2023” określa podstawowe zasady gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Jutrosin. Program swoim zakresem obejmuje:

- 1) prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne 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,
- 9) postanowienia końcowe.

## Rozdział II.

### Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego

§ 2. 1. Mieszkaniowy zasób Gminy Jutrosin objęty niniejszym programem tworzą lokale położone w budynkach stanowiących własność gminy oraz lokale położone w budynkach wspólnot mieszkaniowych. Stan zasobów mieszkaniowych Gminy Jutrosin według form własności przedstawia poniższa tabela :

Forma własności	Ilość budynków	Ilość lokali mieszkalnych
Budynki stanowiące w całości własność Gminy Jutrosin	32	71
Budynki wspólnot mieszkaniowych, których Gmina Jutrosin jest właścicielem	4	9
Razem:	36	80

2. Zakłada się, że w wyniku wykupu lokali przez dotychczasowych najemców, mieszkaniowy zasób gminy będzie ulegał niewielkim zmianom.

3. Szczegółowe zestawienie lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Jutrosin:

Lp.	Adres budynku	Powierzchnia użytkowa [m <sup>2</sup> ]	Liczba lokatorów	Liczba mieszkań
1	ul. Dworcowa 1 63-930 Jutrosin	121,27	2	2
2	ul. Dworcowa 7 63-930 Jutrosin	66,10	1	1
3	ul. Rynek 9 63-930 Jutrosin	199,70	4	4
4	ul. Rynek 21 63-930 Jutrosin	206,85	4	4
5	ul. Wrocławska 25 63-930 Jutrosin	150,09	2	2
6	ul. Wrocławska 30 63-930 Jutrosin	140,00	3	3
7	ul. Wrocławska 34 63-930 Jutrosin	52,68	1	1
8	ul. Wrocławska 62 63-930 Jutrosin	87,50	1	1
9	ul. Mickiewicza 2 63-930 Jutrosin	215,28	4	4
10	ul. Mickiewicza 8 63-930 Jutrosin	206,38	4	4
11	ul. Mickiewicza 12 63-930 Jutrosin	146,30	2	2

12	ul. Mickiewicza 15 63-930 Jutrosin	104,60	2	2
13	ul. Polna 2 63-930 Jutrosin	176,31	3	3
14	ul. Polna 9 63-930 Jutrosin	125,47	3	3
15	ul. Polna 13 63-930 Jutrosin	260,00	5	5
16	ul. Polna 30 63-930 Jutrosin	253,98	4	4
17	ul. Kościuszki 14 63-930 Jutrosin	205,61	4	4
18	ul. Garncarska 23 63-930 Jutrosin	78,00	2	2
19	ul. Sportowa 12 63-930 Jutrosin	71,13	2	2
20	ul. Sportowa (stadion) 63-930 Jutrosin	65,00	1	1
21	Nowy Sielec 25 63-930 Jutrosin	156,49	3	3
22	Śląskowo 1 63-930 Jutrosin	83,82	1	1
23	Domaradzie 48 63-930 Jutrosin	130,00	2	2
24	Dubin 143 63-930 Jutrosin	153,82	2	2
25	Szkaradowo 108 (biblioteka) 63-930 Jutrosin	51,00	1	1
26	Szkaradowo 193 63-930 Jutrosin	63,04	1	1
27	Szkaradowo 190 63-930 Jutrosin	103,67	2	2
28	Zaborowo 14 63-930 Jutrosin	58,17	1	1
29	Nad Stawem 3 63-930 Jutrosin	113,43	2	2
30	Bartoszewice 63-930 Jutrosin	79,62	1	1
31	Rogożewo 54 63-930 Jutrosin	213,11	3	3
32	Rogożewo 59 63-930 Jutrosin	87,24	1	1
33	Płaczkowo 27 63-930 Jutrosin	97,23	1	1
34	Płaczkowo 37 63-930 Jutrosin	74,01	1	1
35	Płaczkowo 30 63-930 Jutrosin	41,80	1	1
36	Płaczkowo 31 63-930 Jutrosin	130,12	3	3
	Razem	4568,82	80	80

4. Gmina nie posiada obecnie lokali socjalnych, jednak ze względu na pojawiające się obowiązki w zakresie zabezpieczenia lokali socjalnych dla osób, które utraciły wyrokiem sądowym prawo do lokalu mieszkalnego planuje się przekształcenie wolnych lokali komunalnych o niższym standardzie na lokale socjalne. Na dzień dzisiejszy gmina dysponuje dwoma lokalami o charakterze tymczasowym.

5. Stan techniczny budynków należących do zasobu Gminy Jutrosin jest uzależniony od wieku budynków, ich utrzymania oraz przeprowadzonych w przeszłości remontów. Aktualną strukturę budynków pod względem wieku przedstawia poniższa tabela :

Lp.	Wiek budynku	Ilość	Udział procentowy
1	Do 50 lat	2	5,55%
2	Od 50 do 100 lat	19	52,78%
3	Powyżej 100 lat	15	41,67%
4	Razem	36	100 %

6. Prognoza stanu technicznego budynków gminnego zasobu mieszkaniowego w kolejnych latach:

Rok	Stan techniczny budynków		
	dobry	zadowalający	niezadowalający
2018	12	24	-
2019	13	23	-
2020	14	22	-
2021	15	21	-
2022	16	20	-
2023	17	19	-

7. Większość budynków wymaga modernizacji ze względu na ogólny stan techniczny i konieczność dostosowania do aktualnie obowiązujących przepisów budowlanych. Priorytetowym celem remontów i modernizacji jest zapewnienie bezpieczeństwa

lokatorom, w związku z tym w pierwszej kolejności należy podejmować prace zmierzające do zabezpieczenia konstrukcji budynków, instalacji technicznych oraz zabezpieczenia przeciwpożarowego. Podejmowane remonty mają na celu zapewnić utrzymanie zasobu mieszkaniowego Gminy Jutrosin na zadowalającym poziomie technicznym gwarantującym:

- sprawną instalację elektryczną,
- sprawną instalację gazową,
- sprawną instalację odgromową,
- sprawną instalację wodno – kanalizacyjną,
- stan konstrukcji budynków zapewniający bezpieczeństwo,
- szczelność pokrycia dachowego,
- sprawne przewody dymowe, spalinowe i wentylacyjne.

### **Rozdział III**

#### **Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji**

**§ 3.** 1. Zakłada się systematyczną poprawę stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Jutrosin z uwzględnieniem pierwszeństwa realizacji działań, których celem jest zapewnienie bezpieczeństwa ludzi i mienia. Przy planowaniu remontów i modernizacji wykorzystane zostaną wyniki okresowych przeglądów budynków, przeprowadzonych w zakresie wymaganym przez art. 62 ustawy Prawo budowlane.

2. Potrzeby remontowe budynków i lokali mieszkalnych wynikające z konieczności:

- a) utrzymania stanu technicznego budynku na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia w okresie jego użytkowania,
- b) ochrony zdrowia i życia ludzi przebywających w pomieszczeniach budynku,
- c) zapewnienia użytkowania budynku i znajdujących się w nim pomieszczeń oraz urządzeń związanych z budynkiem zgodnie z przeznaczeniem, a w szczególności zapewnienie warunków umożliwiających zaopatrzenie w wodę, gaz, energię cieplną, energię elektryczną, odprowadzenie ścieków, usuwanie odpadów stałych oraz ochronę przeciwpożarową,

## **Rozdział IV**

### **Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych**

- § 4. 1. Lokale stanowiące mieszkaniowy zasób gminy mogą być przeznaczane do sprzedaży na rzecz najemców oraz w przypadkach uzasadnionych interesem gminy.
2. Planowana wielkość sprzedaży lokali mieszkalnych uzależniona jest od zgłaszanych przez najemców wniosków o wykup lokalu.
3. Przewiduje się systematyczne zbywanie lokali mieszkalnych położonych w budynkach wspólnot mieszkaniowych.
4. Sprzedaż lokali mieszkalnych odbywa się w oparciu o przepisy stosownej uchwały Rady Miejskiej w Jutrosinie.
5. Z wyjątkiem lokali socjalnych i tymczasowych, wszystkie pozostałe lokale stanowiące mieszkaniowy zasób Gminy Jutrosin mogą być przeznaczone do sprzedaży.
6. Gmina ma prawo wyłączyć ze sprzedaży te lokale, których sprzedaż jest sprzeczna z interesem gminy.
7. Zasadniczym celem sprzedaży winno być uporządkowanie struktury własności. Dlatego też preferuje się jednoczesną sprzedaż wszystkich mieszkań znajdujących się w budynku, w wyniku czego budynek przestaje być własnością gminy.
8. Zakłada się, że w zasobie Gminy pozostaną w większości mieszkania wynajmowane przez osoby o niskich dochodach, osoby starsze, których nie stać na wykup zajmowanych lokali.

## **Rozdział V**

### **Zasady polityki czynszowej**

- § 5. 1. Polityka czynszowa gminy w latach obowiązywania programu powinna zmierzać do takiego kształtowania stawek czynszu, aby wpływy pokrywały koszty utrzymania bieżącego zasobu mieszkaniowego na zadowalającym poziomie technicznym oraz umożliwiły pozyskanie środków na remonty lokali i budynków.
2. Burmistrz Miasta i Gminy Jutrosin ustala w drodze zarządzenia stawkę bazową czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego z zachowaniem zasad wynikających z obowiązujących w tym zakresie przepisów prawa.
3. Ustala się następujące czynniki obniżające wartość użytkową lokali, dla ustalenia stawki czynszu:

- brak w mieszkaniu ciepłej wody	10%
----------------------------------	-----

- brak w mieszkaniu C.O.	10%
- brak w mieszkaniu gazu przewodowego	10%
- brak w mieszkaniu WC	5%
- brak w mieszkaniu łazienki	5%
- położenie budynku poza granicami m. Jutrosin	5%

Łączne obniżenie stawki czynszu nie może przekroczyć 45 %.

4. Najemca oprócz czynszu jest zobowiązany do uiszczenia innych opłat związanych z eksploatacją mieszkania niezależnych od właściciela, tj. opłat za dostawę energii, gazu, wody oraz odbiór nieczystości płynnych i stałych w przypadkach, gdy korzystający z lokalu nie ma zawartej umowy bezpośrednio z dostawcą mediów lub usług.

5. Stawka czynszu za lokale socjalne nie może przekroczyć połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w mieszkaniowym zasobie gminy.

## **Rozdział VI**

### **Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy**

**§ 6.** 1. Lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Miasta i Gminy Jutrosin zarządza i gospodaruje Burmistrz Miasta i Gminy Jutrosin.

2. Gospodarowanie mieszkaniowym zasobem Miasta i Gminy Jutrosin polega w szczególności na:

- a) ewidencjonowaniu nieruchomości,
- b) prowadzenie bieżących remontów i konserwacji zasobów mieszkaniowych,
- c) wykonywanie przeglądów technicznych,
- d) wykonywanie czynności związanych z naliczaniem należności.

3. W latach 2018-2023 nie przewiduje się zmian w sposobie zarządzania mieszkaniowym zasobem Miasta i Gminy Jutrosin.

## **Rozdział VII**

### **Źródła finansowania oraz wysokość planowanych wydatków związanych z utrzymaniem zasobu mieszkaniowego gminy**

**§ 7.** 1. Ustala się następujące źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w Gminie :

- 1) wpływy z tytułu wszystkich czynszów i opłat ,
- 2) dodatkowe środki ustalone w uchwale budżetowej na dany rok z przeznaczeniem na wykonanie zadania o charakterze inwestycyjnym.

2. Planowana wysokość wydatków w kolejnych latach z podziałem na poszczególne rodzaje kosztów przeznaczonych na utrzymanie mieszkaniowego zasobu:

Lp.	Wydatki związane z utrzymaniem zasobu	2018 (tys. zł)	2019 (tys. zł)	2020 (tys. zł)	2021 (tys. zł)	2022 (tys. zł)	2023 (tys. zł)
1	Koszty bieżącej eksploatacji	15 000	20 000	20 000	25 000	25 000	30 000
2	Koszty remontów	50 000	70 000	80 000	90 000	100 000	120 000
3	Razem	65 000	90 000	100 000	115 000	1250	1500

3. Na koszty w zakresie utrzymania zasobu mieszkaniowego składają się:

1) Koszty bieżącej eksploatacji, w tym:

- a) koszty utrzymania w stanie gotowości urządzeń i instalacji budynków,
- b) koszty wymaganych przepisami prawa przeglądów technicznych budynków, lokali i instalacji,
- c) wpłaty na fundusz remontowy do wspólnot mieszkaniowych.

2) Koszty remontów, w tym:

- a) koszty konserwacji i usuwania awarii urządzeń wyposażenia technicznego,
- b) koszty remontów bieżących budynków, lokali, pomieszczeń wspólnego użytku i urządzeń technicznych,
- c) koszty zabezpieczenia budynków w przypadku wystąpienia klęski żywiołowej i zdarzeń losowych,

## **Rozdział VIII**

### **Zasady poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy**

**§ 8.** W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania zasobem określa się jako priorytetowe następujące zasady:



- 1) dążenie do jak największego zaspokajania potrzeb mieszkaniowych mieszkańców miasta i gminy Jutrosin,
- 2) racjonalizacja i urealnienie opłat czynszu za lokale mieszkalne oraz kosztów zarządu gminnym zasobem mieszkaniowym,
- 3) racjonalne gospodarowanie środkami budżetu gminy przeznaczonymi na utrzymanie gminnego zasobu mieszkaniowego,
- 4) poprawa standardu lokali mieszkalnych,
- 5) udzielanie bonifikat dla najemców zgłaszających chęć wykupu mieszkania,
- 6) dążenie do sprzedaży lokali znajdujących się w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem gminy,
- 7) dokonywanie zamian lokali na lokale dostosowane do potrzeb mieszkaniowych i możliwości płatniczych najemców,
- 8) zapewnianie lokali zamiennych w przypadku konieczności wykonania remontów budynków i lokali,
- 9) zapewnienie lokali socjalnych.

## **Rozdział IX**

### **Postanowienia końcowe**

W przypadku wystąpienia istotnych zmian w zakresie wielkości mieszkaniowego zasobu gminy, posiadanych środków finansowych Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Jutrosin na lata 2018-2023, podlegał będzie aktualizacji.