

**WIELOLETNI PROGRAM
GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY JUTROSIN
NA LATA 2019-2024**

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 2019 r. poz. 1182 wraz z późn. zm.).

Rozdział I.

Postanowienia ogólne

§ 1.

„Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Jutrosin na lata 2019-2024” 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,
- 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 kosztów 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 koszty 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	29	66
Budynki wspólnot mieszkaniowych, których Gmina Jutrosin jest właścicielem	7	14
Razem	36	80

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

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

Lp.	Adres budynku	Powierzchnia użytkowa [m ²]	Liczba mieszkań
1.	ul. Dworcowa 1 63-930 Jutrosin	121,27	2
2.	ul. Dworcowa 7 63-930 Jutrosin	66,10	1
3.	ul. Rynek 9 63-930 Jutrosin	199,70	4
4.	ul. Rynek 21 63-930 Jutrosin	206,85	4
5.	ul. Wrocławska 25 63-930 Jutrosin	150,09	2
6.	ul. Wrocławska 30 63-930 Jutrosin	140,00	3
7.	ul. Wrocławska 34 63-930 Jutrosin	52,68	1
8.	ul. Wrocławska 62 63-930 Jutrosin	87,50	1
9.	ul. A. Mickiewicza 2 63-930 Jutrosin	215,28	4
10.	ul. A. Mickiewicza 8 63-930 Jutrosin	206,38	4
11.	ul. A. Mickiewicza 12 63-930 Jutrosin	146,30	2
12.	ul. A. Mickiewicza 15 63-930 Jutrosin	104,60	2
13.	ul. Polna 2	176,31	3

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

4. Na dzień dzisiejszy gmina dysponuje dwoma pomieszczeniami 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%
	Razem	36	100%

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

Rok	Stan techniczny budynków		
	dobry	zadowalający	niezadowalający
2019	12	24	-
2020	13	23	-
2021	14	22	-
2022	15	21	-
2023	16	20	-
2024	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. Podjęmowane 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. W pierwszej kolejności prace remontowe i modernizacyjne będą się koncentrowały na wymianie pokrycia dachowego, przebudowie i uszczelnieniu kominów oraz wymianie stolarki okiennej i drzwiowej. Niezbędna jest też wymiana instalacji elektrycznej, remont klatek schodowych oraz ocieplenie budynków.

Plan remontów i modernizacji wynikających ze stanu technicznego budynków i lokali

Prace remontowe i modernizacyjne	Ilość budynków lub lokali, w których zostaną wykonane prace remontowe i modernizacyjne w poszczególnych latach					
	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Remont dachu – wymiana pokrycia, przebudowa i uszczelnienie kominów	2	2	1	1	1	2
Remont klatki schodowej		1	1	1		
Wymiana instalacji elektrycznej		1				1
Ocieplenie budynku				1	1	
Wymiana stolarki okiennej i drzwi	3	2	3	3	3	3

3. Z uwzględnieniem przyjętych priorytetów w zakresie remontów budynków i lokali komunalnych przyjmuje się, że wysokość środków na finansowanie nakładów w poszczególnych latach określać będzie uchwała budżetowa na dany rok.

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 pomieszczeń 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 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego z zachowaniem zasad wynikających z obowiązujących w tym zakresie przepisów prawa.

3. Przez powierzchnię użytkową lokalu należy rozumieć obliczoną zgodnie z ustawą powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu, a w szczególności pokoi, kuchni, spiżarni, przedpokoi, alków, holi, korytarzy, łazienek oraz innych pomieszczeń służących mieszkalnemu i gospodarczemu potrzebom lokatora, bez względu na przeznaczenie i sposób używania. Za powierzchnię użytkową lokalu nie uważa się powierzchni balkonów, tarasów, logii, antresoli, szaf i schowków w ścianach, pralni, suszarni, wózkowni, strychów, piwnic i komórek przeznaczonych do przechowywania opału.

3. Ustala się następujące czynniki obniżające wartość użytkową lokali, dla ustalenia stawki czynszu:

- | | |
|---|------|
| a) brak w mieszkaniu C.O. | 10 % |
| b) brak w mieszkaniu łazienki | 5% |
| c) położenie budynku poza granicami miasta Jutrosin | 5% |

Łączne obniżenie stawki czynszu nie może przekroczyć 20 %.

4. Czynniki obniżające stawki czynszu nie dotyczą najmu socjalnego i pomieszczeń tymczasowych.

5. Czynsz obejmuje koszty związane z utrzymaniem lokali: opłatę za użytkowanie wieczyste gruntu, podatek od nieruchomości oraz koszty konserwacji, koszty utrzymania należącego

stanu technicznego nieruchomości oraz przeprowadzonych remontów, koszty zarządzania nieruchomością, koszty utrzymania pomieszczeń wspólnego użytkowania, koszty utrzymania zieleni, ubezpieczenia nieruchomości, kosztów innych o ile wynikają z umowy.

6. Najemca oprócz czynszu jest zobowiązany do uiszczenia innych opłat związanych z eksploatacją mieszkania niezależnych od właściciela, w tym 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.

7. Stawka czynszu za najem socjalny i pomieszczenia tymczasowe nie może przekroczyć połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w mieszkaniowym zasobie gminy.

8. Wynajmujący może podwyższyć wysokość czynszu, jeżeli w lokalu dokonano ulepszeń mających wpływ na wysokość stawki czynszu, z zachowaniem zasad wynikających z obowiązujących w tym zakresie przepisów prawa.

9. Wynajmujący nie podwyższa stawki czynszu z tytułu dokonania przez najemcę we własnym zakresie, na własny koszt i za zgodą wynajmującego ulepszeń lokalu mieszkalnego.

10. Warunki obniżenia czynszu:

- 1) wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadnia zastosowanie obniżek czynszu, jeśli miesięczny dochód gospodarstwa domowego przypadający średnio na jednego członka tego gospodarstwa w okresie trzech miesięcy poprzedzających miesiąc, w którym złożono wniosek o obniżenie czynszu nie przekracza:
 - a) w jednoosobowym gospodarstwie domowym 75% najniższej emerytury, co skutkuje obniżką czynszu o 20 %
 - b) w wieloosobowym gospodarstwie domowym 50 % najniższej emerytury, co skutkuje obniżką czynszu o 10 %
 - 2) za dochód, o którym mowa w § 5 ust. 10 pkt 1 uważa się dochód w rozumieniu przepisów o dodatkach mieszkaniowych,
 - 3) najemca ubiegający się o udzielenie obniżenia czynszu jest zobowiązany złożyć wniosek wraz z oświadczeniem o stanie majątkowym członków gospodarstwa domowego i deklaracją o wysokości dochodu członków gospodarstwa domowego (w okresie trzech miesięcy poprzedzających złożenie deklaracji)
 - 4) obniżki czynszu następują według procedury zawartej w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2019 r. poz.1182 z późn.zm.)
11. Czynsz najmu płatny jest z góry do 15-go każdego miesiąca do kasy wynajmującego lub na wskazany przez niego rachunek, z wyjątkiem przypadków, gdy strony w umowie ustaliły zmianę terminu i inną formę płatności.

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 2019-2024 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. Źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2019-2024 będą w szczególności:

- 1) dochody z czynszów za lokale mieszkalne,
- 1) dochody z czynszów za lokale użytkowe,
- 2) dochody z dzierżaw i najmu części nieruchomości znajdujących się w zasobie,
- 3) inne dochody określone uchwałami Rady Miasta i Gminy Jutrosin,
- 4) dodatkowe środki ustalone w uchwale budżetowej na dany rok z przeznaczeniem na wykonanie zadania o charakterze inwestycyjnym.

2. Przewiduje się, że w okresie obowiązywania Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Jutrosin, wysokość wydatków w kolejnych latach kształtować się będzie następująco:

- a) koszty bieżącej eksploatacji w poszczególnych latach:
 - 2019 – 15 000,00 zł
 - 2020 – 20 000,00 zł
 - 2021 – 25 000,00 zł
 - 2022 – 30 000,00 zł
 - 2023 – 35 000,00 zł
 - 2024 – 40 000,00 zł
- b) koszty niezbędnych remontów i modernizacji budynków i lokali w poszczególnych latach:
 - 2019 – 50 000,00 zł
 - 2020 – 70 000,00 zł
 - 2021 – 90 000,00 zł
 - 2022 – 110 000,00 zł
 - 2023 – 130 000,00 zł
 - 2024 – 150 000,00 zł
- c) koszty zarządzania nieruchomościami wspólnymi w poszczególnych latach:
 - 2019 – 2 200,00 zł

- 2020 – 2 500,00 zł
- 2021 – 2 800,00 zł
- 2022 – 3 100,00 zł
- 2023 – 3 400,00 zł
- 2024 – 3 700,00 zł

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

- 1) Koszty bieżącej eksploatacji, w tym:
 - a) koszty utrzymania w stanie gotowości urządzeń przeciwpożarowych budynków,
 - b) koszty wymaganych przepisami prawa przeglądów technicznych budynków, lokali i instalacji.
- 2) Koszty remontów i modernizacji, w tym:
 - a) koszty konserwacji i usuwania awarii urządzeń wyposażenia technicznego,
 - b) koszty remontów bieżących budynków, lokali, pomieszczeń wspólnego użytku i urządzeń technicznych, w tym:
 - wymiana stolarki okiennej i częściowo drzwiowej,
 - gruntowny remont dachów dachówkowych, papowych oraz pokrytych innym materiałem połączony z przebudową kominów i wymianą obróbek blacharskich oraz rynien,
 - odnowienie i remont klatek schodowych wykazujących znaczne zniszczenia i ubytki elementów drewnianych,
 - ocieplenie ścian zewnętrznych budynków posiadających liczne pęknięcia oraz uszkodzenia, które prowadzą do powstania wilgoci i pleśni w mieszkaniach,
 - c) koszty zabezpieczenia budynków w przypadku wystąpienia klęski żywiołowej i zdarzeń losowych.
- 3) koszty zarządzania nieruchomościami wspólnymi, w tym:
 - a) koszty energii elektrycznej,
 - b) koszty bieżących remontów i konserwacji,
 - c) koszty ubezpieczenia części budynku od zdarzeń losowych,
 - d) koszty utrzymania porządku i czystości,
 - e) koszty podatków i innych należności na rzecz osób prawnych i innych.

4. W przypadku podjęcia decyzji o realizacji inwestycji mieszkaniowych, wydatki inwestycyjne będą realizowane z budżetu gminy. Wysokość wydatków określi Rada Miejska odrębna uchwałą.

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.

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 2019 - 2024 podlegał będzie aktualizacji.