

**UCHWAŁA NR XXX/162/2017
RADY MIASTA I GMINY JARACZEWO**

z dnia 7 czerwca 2017 r.

**w sprawie Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Jaraczewo na lata
2017-2022**

Na podstawie 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 2016 r., poz. 1610 ze zm.) Rada Miasta i Gminy Jaraczewo uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala się Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Jaraczewo na lata 2017-2022 stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

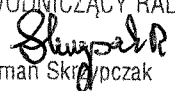
§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Jaraczewo.

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

Przewodniczący Rady

Roman Skrzypczak

PRZEWODNICZĄCY RADY


Roman Skrzypczak

**WIELOLETNI PROGRAM
GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY JARACZEWO
NA LATA 2017-2022**

§ 1. Postanowienia ogólne.

1. Celem Programu jest określenie podstawowych kierunków działania Gminy w gospodarowaniu zasobem mieszkaniowym. Program z jednej strony identyfikuje problemy występujące na lokalnym rynku mieszkaniowym, a z drugiej strony ustala priorytety działań, co ułatwi dokonanie właściwego podziału środków przeznaczonych na rozwój budownictwa mieszkaniowego w Gminie Jaraczewo.
2. Program zawiera propozycje działań gminy w latach 2017-2022 zmierzające do realizacji zapisów ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, adekwatnie do potrzeb w tej dziedzinie z uwzględnieniem możliwości finansowych budżetu gminy oraz działania nakierowane na poprawę stanu technicznego standardu istniejącego zasobu.

§ 2. Prognoza dotycząca wielkości mieszkaniowego zasobu gminy.

1. Mieszkaniowy zasób Gminy Jaraczewo stanowią lokale mieszkalne usytuowane w budynkach .

Wykaz budynków stanowiących własność mieszkaniowego zasobu gminy.

Tabela nr 1.

L.p.	ADRES BUDYNKU	RODZAJ LOKALU	POWIERZCHNIA LOKALI	IŁOŚĆ LOKALI	%UDZIAŁ GMINY WE WŁASNOŚCI NIERUCHOMOŚCI
1.	Jaraczewo, ul. Jarocińska 7	Lokal mieszkalny	109,70	1	100 %
2.	Jaraczewo,	Lokal	70,00	3	100 %

	ul. Rynek 5	mieszkalny			
		Lokal	60,00		
		mieszkalny			100 %
		Lokal	27,00		
3.	Rusko, ul. Koźmińska 7	Lokal	61,10	3	100 %
		mieszkalny			100 %
		Lokal	109,70		
		mieszkalny			
		Lokal	48,60		
4.	Rusko, ul. Koźmińska 5	mieszkalny		3	100 %
		Lokal	59,00		100 %
		mieszkalny			
		Lokal	27,65		
		mieszkalny			
5.	Cerekwica Stara 48	Lokal	41,70	3	100 %
		mieszkalny			100 %
		Lokal	33,80		
		mieszkalny			
		Lokal	63,42		
6.	Panienka 31	Lokal	61,08	2	100 %
		mieszkalny			100 %
		Lokal	56,00		
7.	Góra, ul. Spółdzielcza 2/1	Lokal	49,18	1	100 %
		mieszkalny			100 %
8.	Góra, ul. Jarocińska 40	Lokal	41,29	5	100 %
		mieszkalny			100 %
		Lokal	29,70		
		mieszkalny			
		Lokal	26,15		
		mieszkalny			
		Lokal	31,20		
9.	Panienka 12	mieszkalny		1	100 %
		Lokal	71,79		100 %

Źródło danych- Komunalny Zakład Budżetowy i Gminny Zespół Ekonomiczno-Administracyjny Szkół w Jaraczewie

Legenda do tabeli nr 2.

-  - budynki administrowane przez KZB w Jaraczewie
 - budynki administrowane przez GZEAS w Jaraczewie

2. Struktura zasobu mieszkaniowego jest następująca.

Tabela nr 2.

WYSZCZEGÓLNIENIE	IŁOŚĆ BUDYNKÓW	IŁOŚĆ LOKALI	POWIERZCHNIA MIESZKALNA [m ²]
Zasoby miejskie	2	4	266,70
Zasoby wiejskie	7	18	981,49
RAZEM	9	22	1158,19

3. Mieszkaniowy zasób gminy.

Według stanu na koniec roku 2016 gmina Jaraczewo jest właścicielem 9 budynków z 22 lokalami mieszkalnymi o łącznej powierzchni 1158,19 m².

Komunalny Zakład Budżetowy administruje 8 budynkami, a Gminny Zespół Ekonomiczno-Administracyjny Szkół administruje 1 budynkiem mieszkalnym (tabela nr 1).

4. Prognoza wielkości mieszkaniowego zasobu gminy przedstawia się następująco:

Tabela nr 3.

L.p.	WYSZCZEGÓLNIENIE	JEDNO- STKA MIARY	LATA					
			2017	2018	2019	2020	2021	2022
1.	Ilość budynków	Szt.	9	9	9	9	9	9
2.	Ilość lokali mieszkalnych	Szt.	22	22	22	22	22	22
3.	Powierzchnia lokali	m ²	1.158,19	1.158,19	1.158,19	1.158,19	1.158,19	1.158,19

Źródło: opracowanie własne.

Gmina Jaraczewo nie posiada w zasobie mieszkaniowym lokali socjalnych.

5. Prognoza wskazuje na pozostanie zasobu mieszkaniowego na istniejącym poziomie.

Nie przewiduje się poszerzenia zasobu poprzez budowę nowych mieszkań. Powiększenie zasobu mieszkaniowego może nastąpić w drodze komunalizacji mienia lub nieodpłatnego nabycia lokali od ich właścicieli w drodze darowizny.

6. Stan techniczny budynków stanowiących mieszkaniowy zasób gminy.

Stan techniczny budynków i lokali należących do mieszkaniowego zasobu gminy pomimo regularnego użytkowania należy ocenić jako dobry. Budynki gminne są sukcesywnie remontowane, wykonywane są prace bieżące oraz remonty częściowe. Jednak potrzeby prac remontowych przewyższają nakłady przeznaczone na ten cel. Obecne parametry techniczne budynków są wynikiem zarówno wieku budynków, wskaźnika eksploatacji, jak również niedoinwestowaniem gospodarki mieszkaniowej.

Priorytetem w gospodarowaniu zasobem mieszkaniowym gminy Jaraczewo jest nie dopuszczenie do pogorszenia stanu technicznego budynków, stopniowa modernizacja, kontrola bieżących potrzeb remontowych.

Monitorowanie stanu technicznego budynków będzie dokonywane w oparciu o okresowe przeglądy techniczne sprawności obiektów zgodnie z ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. prawo budowlane (Dz. U. z 2016 r., poz. 290 ze zm.)

7. Analiza stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy.

1. Znajomość stanu technicznego własnych zasobów mieszkaniowych i systematyczne szacowanie stopnia zużycia budynków pozwala na racjonalne planowanie remontów bieżących i kapitalnych oraz prawidłowe zarządzanie zasobem mieszkaniowym.
2. Aktualny stan techniczny mieszkaniowego zasobu Gminy Jaraczewo przedstawia tabela nr 4.

Tabela nr 4.

	Adres budynku	Ściany konstrukcyjne	Rodzaj pokrycia dachowego	Stan dachu	Rodzaj stropu	Stan stropu	Rodzaj stolarki okiennej i drzwiowej	Stan stolarki okiennej i drzwiowej	Ogólny stan budynków i lokali
1.	Jaraczewo, ul. Jarocińska 7	cegła, beton	beton-papa	dobry	beton	dobry	PCV, drewno	dobry	dobry
2.	Jaraczewo, ul. Rynek 5	cegła	dachówka	dobry	belki- drewno	dobry	PCV, drewno	dobry	dobry
3.	Rusko, ul. Kozmińska 7	cegła, beton	beton, papa	dobry	beton	dobry	PCV, drewno	dobry	dobry
4.	Rusko, ul. Kozmińska 5	cegła	drewno, blacha	dobry	drewno	dobry	PCV, drewno	dobry	dobry
5.	Cerekwica Stara 48	cegła	papa, deski	dobry	drewno, papa	dobry	PCV, drewno	dobry	dobry
6.	Panienka 31	cegła	dachówka	dobry	drewno	dobry	PCV, drewno	dobry	dobry
7.	Góra, ul. Spółdzielcza 2/1	cegła, drewno	dachówka	dobry	drewno	Zado- wala- jący	Drewno, PCV	dobry	dobry
8.	Góra, ul. Jarocińska 40	cegła, drewno	dachówka	dobry	belki	Zado- wala- jący	PCV, drewno	dobry	dobry
9.	Panienka 12	cegła	dachówka	dosta- teczny	drewno	dobry	PCV	bardzo dobry	dobry

Źródło danych: Komunalny Zakład Budżetowy i Gminny Zespół Ekonomiczno-Administracyjny Szkół w Jaraczewie.

W poszczególnych lokalach objętych programem stan techniczny zasobu mieszkaniowego pozostaje na aktualnym poziomie.

3. Celem polityki remontowej jest wytyczenie zasadniczych kierunków w dziedzinie remontów mieszkaniowego zasobu gminy, a także stworzenie ram działalności dla Komunalnego Zakładu Budżetowego i Gminnego Zespołu Ekonomiczno-Administracyjnego Szkół w Jaraczewie- jednostek odpowiedzialnych za stan techniczny zasobów.

§ 3. Analiza potrzeb mieszkaniowych.

Gmina jest zobowiązana do spełniania potrzeb mieszkaniowych osób, których uprawnienia do otrzymania mieszkania wynikają z ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego tj. do zapewnienia lokali socjalnych i zamiennych oraz zaspokajania potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niedogodnej sytuacji ekonomicznej.

Zadaniem własnym gminy jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych osób osiągających niskie dochody, które nie pozwalają na ich realizację w własnym zakresie.

Powyższe zadania Gmina będzie realizować w latach 2017-2022 po zwolnieniu lokalu, a także poprzez wynajem lokali socjalnych od innych podmiotów.

Lista oczekujących na zwolnienie lokalu mieszkalnego składa się z 8 wniosków, co świadczy o wysokim stopniu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych w Gminie Jaraczewo.

§ 4. Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji.

Wykonywane przeglądy techniczne mieszkaniowego zasobu gminy stanowią podstawę do wykonywania prac remontowych i napraw bieżących.

Środki finansowe, które Gmina może przeznaczyć na remonty mieszkań komunalnych są ograniczone, a ich ilość jest niewystarczająca na pokrycie w okresie objętym planem wszystkich prac remontowych. W plan remontowy wchodzi również bieżące naprawy. Gmina stara się o pozyskanie środków zewnętrznych na te cele.

Analiza potrzeb remontowych jest przedstawiona w poniższej tabeli nr 5.

Tabela nr 5.

L.p.	ADRES	ZAKRES PRAC	LATA	SZACOWANY KOSZT
1.	Jaraczewo, ul. Jarocińska 7	- Naprawy bieżące	2017-2022	5.000,00
2.	Jaraczewo, ul. Rynek 5	- remont elewacji zewnętrznej, - naprawy bieżące	2017-2020	50.000,00
3.	Rusko, ul. Koźmińska 7	- przebudowa wejścia , - montaż windy dla osób niepełnosprawnych, - likwidacja barier dla osób niepełnosprawnych, - utwardzenie terenu, - prace dekarские, - malowanie klatki schodowej, - naprawy bieżące,	2017-2020	180.000,00
4.	Rusko, ul. Koźmińska 5	- ocieplenie budynku, - malowanie elewacji, - osuszanie zawilgoconych ścian, - prace dekarские,	2017-2020	200.000,00
5.	Cerekwica Stara 48	- malowanie elewacji zewnętrznej, - osuszanie zawilgoconych ścian, - naprawy bieżące,	2017-2020	50.000,00
6.	Panienka 31	- prace dekarские, - wymiana dachówek, - malowanie elewacji zewnętrznej, - osuszanie zawilgoconych ścian, - naprawa instalacji elektrycznej,	2017-2020	50.000,00
7.	Góra, ul. Spółdzielcza 2/1	- wzmocnienie belek stropowych, - malowanie elewacji zewnętrznej, - prace dekarские,	2017-2020	30.000,00
8.	Góra, ul. Jarocińska 40	- ocieplenie budynku, - malowanie elewacji zewnętrznej, - prace dekarские, - drobne prace budowlane, - wymiana drzwi wejściowych i drzwi wewnątrz (korytarz)	2017-2020	300.000,00
9.	Panienka 12	- dołączenie wody i modernizacja kanalizacji do łazienki, - CO (piec + grzejniki), - wymiana podłóg	2017-2020	40.000,00

Źródło danych: Komunalny Zakład Budżetowy i Gminny Zespół Ekonomiczno-Administracyjny Szkół w Jaraczewie oraz szacunkowe koszty opracowane przez pracownika ds. inwestycji UMiG Jaraczewo.

§ 5. Planowana sprzedaż lokali w poszczególnych latach.

W programie gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na lata 2017-2022 nie przewiduje się sprzedaży lokali mieszkalnych.

§ 6. Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.

1. Polityka czynszowa Gminy Jaraczewo ma na celu stopniową ekonomizację czynszów regulowanych do poziomu warunkującego pełne pokrycie kosztów bieżącej eksploatacji i remontów (bez modernizacji) zasobu mieszkaniowego gminy.
2. Czynsz najmu za 1m² powierzchni użytkowej lokali wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego ustala się na podstawie stawki bazowej za 1 m² powierzchni użytkowej z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających stawkę. Stawka bazowa jest ustalana wg metody średniej stawki.
3. Stawka czynszu najmu za lokale socjalne równa będzie połowie najniższej stawki czynszu obowiązującej w gminnym zasobie mieszkaniowym.
4. Warunki obniżające wartość bazową stawki czynszu:
 - 1) Położenie budynku
 - położenie budynku w mieście bądź na wsi nie wpływa na stawkę bazową czynszu
 - 2) Położenie lokalu w budynkach:
 - mieszkanie w suterenie i na poddaszu – 10%
 - 3) Wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje:
 - mieszkanie bez C.O. – 10%
 - mieszkanie bez kanalizacji – 10 %
 - 4) Ogólny stan techniczny budynku:
 - elewacja nieocieplona – 5%

Maksymalna obniżka czynszu może wynosić 30%.

5. Burmistrz Miasta i Gminy Jaraczewo ustalając stawki czynszu jest zobowiązany zapewnić Gminie Jaraczewo, jako właścicielowi nieruchomości, wystarczające wpływy środków finansowych, na pokrycie wydatków związanych z utrzymaniem lokali, nie mniejsze niż w roku 2017.
6. Podwyższanie czynszu za wynajem lokali mieszkalnych w mieszkaniowym zasobie gminy może być dokonywane raz w roku.
7. Zakłada się wprowadzenie podwyżki stawki czynszu w skali umożliwiającej

stopniowe dochodzenie do czynszu wynoszącego w stosunku rocznym 3% wartości odtworzeniowej lokalu.

8. Wynajmujący może podwyższyć wysokość czynszu, jeżeli w lokalu dokonano ulepszeń mających wpływ na wielkość stawki.
9. W przypadku zmniejszenia wyposażenia technicznego lokalu z przyczyn leżących po stronie wynajmującego automatycznie stawka czynszu ulegnie obniżeniu stosownie do postanowień zawartych § 7 ust 4.
10. Wynajmujący nie podwyższa stawki czynszu z tytułu ulepszenia wprowadzonego przez najemcę we własnym zakresie i na własny koszt, pod warunkiem wcześniejszego zaakceptowania zakresu prac. Okres zwolnienia z podwyższenia stawki czynszu zależy jest od wysokości kosztów poniesionych na ulepszenia, zaakceptowane przez wynajmującego lokal.
11. W odniesieniu do najemców o niskich dochodach może być stosowana obniżka czynszu na ich wniosek.
12. Określa się następującą obniżkę czynszu o której mowa w ust 11.
 - w wysokości 25% - w stosunku do najemców, których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekracza 100% najniższej emerytury obowiązującej w dniu złożenia wniosku w gospodarstwie jednoosobowym i 70% tej kwoty w gospodarstwie wieloosobowym;
 - w wysokości 20% - w stosunku do najemców, których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekracza 160% najniższej emerytury obowiązującej w dniu złożenia wniosku w gospodarstwie jednoosobowym i 110% tej kwoty w gospodarstwie wieloosobowym,
 - w wysokości 10% - w stosunku do najemców, których średni miesięczny dochód na członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekracza 175% najniższej emerytury obowiązującej w dniu złożenia wniosku w gospodarstwie jednoosobowym i 125% tej kwoty w gospodarstwie wieloosobowym.
13. Nie stosuje się obniżki czynszu dla osób, które korzystają z dodatku mieszkaniowego.

§ 7. Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

1. Zasób mieszkaniowy Gminy Jaraczewo składa się z budynków i lokali stanowiących wyłączną własność gminy.
2. Zarząd budynkami i lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego Zasobu Gminy Jaraczewo wykonuje Burmistrz Miasta i Gminy Jaraczewo przy pomocy jednostek organizacyjnych tj. Komunalnego Zakładu Budżetowego i Gminnego Zespołu Ekonomiczno - Administracyjnego Szkół.
3. Zakłada się, iż w okresie obowiązywania niniejszego Programu mogą zostać podjęte działania mające na celu optymalizację kosztów i poprawę efektywności świadczonych usług w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy dopuszczając w przyszłości możliwość zmiany zasad zarządzania przez obecne podmioty.

§ 8. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej.

Finansowanie inwestycji i remontów nieruchomości stanowiących własność gminy odbywać się będzie ze środków pozyskanych z wynajmu lokali mieszkalnych w każdym kolejnym roku kalendarzowym.

1. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej jest:

- czynsz z tytułu wynajmu za lokale mieszkaniowe (tabela nr 6)

Tabela nr 6.

L.p	TREŚĆ	LATA					
		2017	2018	2019	2020	2021	2022
1.	Wpływy z czynszu	70.500,00	70.500,00	70.500,00	70.500,00	70.500,00	70.500,00

Źródło danych: Komunalny Zakład Budżetowy i Gminny Zespół Ekonomiczno-Administracyjny Szkół w Jaraczewie.

2. Dodatkowym źródłem finansowania mogą być środki pozyskane z innych źródeł, np. fundusze Unii Europejskiej.

§ 9. Wysokość z wpływów oraz wydatków w poszczególnych latach z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, remontów oraz modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład Mieszkaniowego Zasobu Gminy.

Główną zasadą gospodarki mieszkaniowej w okresie obowiązywania programu będzie wprowadzenie równoważącej się struktury dochodów i wydatków.

1. Planowane przychody i wydatki związane z utrzymaniem Mieszkaniowego Zasobu Gminy Jaraczewo w okresie obowiązywania programu (tabela nr 7).

Tabela nr 7.

L.p	TREŚĆ	LATA					
		2017	2018	2019	2020	2021	2022
1.	Wpływy z czynszu	70.500,00	70.500,00	70.500,00	70.500,00	70.500,00	70.500,00
2.	Koszty bieżącej eksploatacji						
3.	Koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków	41.000,00	41.000,00	41.000,00	41.000,00	41.000,00	41.000,00
4.	Wydatki inwestycyjne	-	-	-	-	-	-

Źródło danych: Komunalny Zakład Budżetowy i Gminny Zespół Ekonomiczno-Administracyjny Szkół w Jaraczewie.

- Priorytetowym celem planowanych remontów i modernizacji jest zapewnienie bezpieczeństwa najemcom.
- Środki na remonty i modernizację pochodzić będą z opłat czynszowych lokali mieszkalnych i użytkowych.

§ 10. Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania gminnym zasobem mieszkaniowym.

- Głównym zadaniem polityki mieszkaniowej gminy jest tworzenie warunków dla efektywnego wykorzystania istniejących zasobów mieszkaniowych infrastruktury technicznej, eliminowanie sytuacji ekstremalnych oraz takie modyfikowanie systemu zaspokajania potrzeb mieszkaniowych, aby otworzyć szanse rozwiązania tych problemów w możliwie najkrótszym czasie.
- W celu racjonalizacji gospodarki mieszkaniowej planuje się wzmożenie działań polegających na:
 - windykacji zaległości czynszowych,
 - obniżeniu kosztów eksploatacyjnych
 - ustaleniu czynszów mieszkaniowych na poziomie umożliwiającym pełne pokrycie bieżących kosztów eksploatacji budynków oraz bieżących remontów
- W szczególnie uzasadnionych przypadkach dopuszcza się dokonania zamiany lokali mieszkalnych dla zapewnienia racjonalnego wykorzystania Mieszkaniowego Zasobu Gminy.
- Nie przewiduje się możliwości zamiany lokali związanych z remontami budynków i lokali.

§ 11. Podsumowanie.

1. Przedstawione w niniejszym opracowaniu polityka mieszkaniowa, będąca efektem wcześniejszych doświadczeń, stanowić ma podstawę do sformułowania szczegółowych kierunków działań Gminy Jaraczewo w tym zakresie.
2. Przewiduje się, że na bieżąco prowadzony będzie monitoring dotyczący spraw związanych z mieszkalnictwem, dający podstawy do przeprowadzenia koniecznych udoskonaleń.
3. W przypadku istotnych zmian w zakresie uwarunkowań prawnych i sytuacji ekonomicznej będą wprowadzone modyfikacje Polityki Mieszkaniowej Gminy Jaraczewo.