



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

---

Poznań, dnia 3 stycznia 2020 r.

Poz. 108

### **UCHWAŁA NR XXIV/239/2019 RADY MIEJSKIEJ W JAROCINIE**

z dnia 23 grudnia 2019 r.

#### **w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Jarocin na lata 2020 – 2024**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2019 r., poz. 506) oraz art. 21 ust. 1 pkt 1, ust. 2 i ust. 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tj. Dz. U. z 2019 r., poz. 1182) uchwala się, co następuje:

**§ 1.** Uchwala się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Jarocin na lata 2020 - 2024 ” w brzmieniu stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

**§ 2.** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Jarocina.

**§ 3.** Traci moc uchwała Nr XCII/589/2014 Rady Miejskiej w Jarocinie z dnia 29 października 2014 r. w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Jarocin na lata 2015 - 2019.

**§ 4.** Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego i wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia.

Przewodniczący Rady Miejskiej w Jarocinie  
(-) Rajmund Banaszyński

**Załącznik  
do Uchwały Nr XXIV/239/2019  
Rady Miejskiej w Jarocinie  
z dnia 23 grudnia 2019r.**

## **WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY JAROCIN**

### **Rozdział I**

#### **Postanowienia ogólne**

##### **§ 1**

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Jarocin został opracowany stosownie do postanowień art. 21 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tj. Dz. U. z 2019 r., poz. 1182) i stanowi formalną podstawę realizacji zadania własnego gminy w zakresie tworzenia warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej.

Wieloletni program zawiera zasady tworzenia i wdrażania długookresowej strategii dotyczącej gospodarowania zasobem, a jednocześnie daje podstawę organowi wykonawczemu gminy do podejmowania bezpośrednich, bieżących decyzji operacyjnych.

##### **§ 2**

1. Przyjmuje się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na lata 2020 - 2024.
2. W miarę zaistniałej potrzeby program będzie podlegał aktualizacji.
3. 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 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) inne działania mające na celu poprawę i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.
4. Ilekroć w niniejszym programie mowa jest o lokalu socjalnym, rozumie się przez to lokal przeznaczony do najmu socjalnego w rozumieniu właściwych przepisów.

## Rozdział II

### Wielkość zasobów oraz prognoza dotycząca zmian

#### § 3

Mieszkaniowy zasób gminy według stanu na dzień 30.09.2019 r. tworzy 26 lokali o łącznej powierzchni użytkowej 1.168,52 m<sup>2</sup>,

1) w budynkach z lokalami mieszkalnymi

- stanowiącymi w całości własność gminy p.uż. 119,03 m<sup>2</sup>
- stanowiącymi współwłasność wspólnot mieszkaniowych p. uż. 480,91 m<sup>2</sup>

2) budynki z lokalami socjalnymi

- stanowiącymi własność gminy p. uż. 568,58 m<sup>2</sup>

Struktura zasobu mieszkaniowego przedstawiona została w poniższej tabeli:

Wyszczególnienie na terenach	Ilość budynków	Ilość lokali	Powierzchnia mieszkalna w m <sup>2</sup>
miejskich	3	7	480,91
wiejskich	2	2	119,03
RAZEM	5	9	599,94

**Struktura lokali socjalnych:**

Wyszczególnienie na terenach	Ilość budynków	Ilość lokali	Powierzchnia mieszkalna w m <sup>2</sup>
miejskich	1	10	364,40
wiejskich	1	7	204,18
RAZEM	2	17	568,58

**Planowana wielkość mieszkaniowego zasobu Gminy z podziałem na lokale mieszkalne:**

Lp.	Rok	Ilość budynków (szt)	Ilość lokali mieszkalnych (szt)	Ilość lokali socjalnych (szt.)	Powierzchnia lokali w latach 2020-2024 ogółem w m <sup>2</sup>
1	2020	6	8	17	1148,52
2	2021	6	6	17	993,33
3	2022	5	5	17	937,37
4	2023	5	3	17	784,72
5	2024	4	2	17	720,61

**I****ANALIZA STANU TECHNICZNEGO ZASOBU MIESZKANIOWEGO****1. Struktura wiekowa budynków**

Ilość budynków	Udział procentowy w roku budowy		
	Do 1900 roku	Od 1901 do 1960 roku	Powyżej 1960 roku
4		57%	
2			29%
1	14%		
Suma: 7	14%	57%	29%

Większość budynków stanowiących własność i współwłasność gminy wybudowana została w latach od 1901 do 1960. Aby utrzymać odpowiedni standard tych budynków należy zabezpieczyć środki finansowe na koszty remontu i eksploatacji.

**2. Wyposażenie budynków w instalacje**

Budynki mieszkalne i socjalne wyposażone są w następujące w instalacje :				
elektryczną, gazową, C.O. kan., wodną	elektryczną, gazową, kan., wodną	elektryczną, kan., wodną	elektryczną, wodną	elektryczną, C.O. kan., wodną
	Jarocin, ul. Paderewskiego 14,16 (WM)	Jarocin, ul. Św. Ducha 71		Jarocin, os. Rzeczypospolitej 4/52
		Witaszyce, ul. Stawna 1		
		Witaszyce, ul. Zapłocie 1		

**II****POTRZEBY MIESZKANIOWE**

Gmina będzie na bieżąco monitorować potrzeby mieszkaniowe i w razie wystąpienia potrzeby pozyskiwać nowe lokale poprzez zakup lub wynajem lokali od innych pomiotów, między innymi od Jarocińskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o.o.

W Jarocińskim Towarzystwie Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. i w Gminie Jarocin prowadzona jest ewidencja potrzeb mieszkaniowych.

	Liczba rodzin oczekujących na lokal mieszkalny (wniosków)		
	na dzień 31.12.18	na dzień 14.10.19	% wzrost
osoby ubiegające się o mieszkania z orzeczoną niepełnosprawnością	78	90	15,38%
osoby ubiegające się o mieszkania w "starym budownictwie"	419	458	9,31%
osoby ubiegające się lokale mieszkalne o niższym standardzie	45	34	-24,44%
<b>Razem:</b>	<b>542</b>	<b>582</b>	<b>7,38%</b>

1. Ilość złożonych wniosków wg stanu na dzień 14.10.2019 r. w porównaniu do stanu na dzień 31.12.2018 r. zwiększyła się o 40; co daje średnio 4,44 miesięcznie (40/9m-cy).

2. Największy wzrost ilości złożonych wniosków należy odnotować w grupie osób (rodzin) z orzeczoną grupą niepełnosprawności. Najtrudniej spełnić oczekiwania wobec wymagań lokalowych min. lokalizacja mieszkania - parter, podjazdy, odpowiednie wyposażenie łazienek.
3. Istotną rolę odgrywa też stawka czynszu za m<sup>2</sup>/pow. mieszkania.
4. Otrzymujący przydział na lokal mieszkalny zobowiązany jest wpłacić, tzw. kaucję mieszkaniową. Kaucja mieszkaniowa na uzasadniony wniosek zainteresowanego może zostać rozłożona na raty (dot. lokali mieszkalnych).
5. Wpływające wnioski rozpatrywane są przez trzyosobową Komisję. Potrzeby mieszkaniowe w/w grupy osób ubiegających się o mieszkanie zaspokajane są przede wszystkim z zasobu Jarocińskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o.o.
6. Zgodnie z ustawą o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego z dnia 21 czerwca 2001 r. gmina zobowiązana jest zapewnić lokale socjalne i lokale zamienne. W myśl art. 18 ust. 5 wyżej cytowanej ustawy, jeżeli gmina nie dostarczy lokalu socjalnego osobie uprawnionej do niego z mocy wyroku, właścicielowi przysługuje roszczenie odszkodowawcze do gminy. Gmina to zadanie będzie przede wszystkim wykonywać poprzez wynajem lokali socjalnych od innych podmiotów.
7. Obecnie gmina wynajmuje lokale socjalne od Jarocińskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. w ilości 113 mieszkań. W swoich zasobach gmina posiada 17 lokali socjalnych.

Prognoza dotycząca potrzeb lokali socjalnych na lata 2020 – 2024:

Rok	Zapotrzebowanie na lokale socjalne				
	o pow. 10-15 m <sup>2</sup>	o pow. 15,01-20 m <sup>2</sup>	o pow. 20,01-30 m <sup>2</sup>	o pow. 30,01-50 m <sup>2</sup>	o pow. powyżej 50 m <sup>2</sup>
2020	5	3	1	1	1
2021	5	2	1	1	1
2022	5	2	1	1	1
2023	5	2	1	1	1
2024	5	2	1	1	1

Gmina Jarocin przekazała do końca 2019 r. swoje zadania dotyczące zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy na podstawie ustawy o zamówieniach publicznych Jarocińskiemu Towarzystwu Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. Na kolejne lata tj. 2020 - 2024 nie przewiduje się zmiany zarządcy mieszkaniowym zasobem gminy.

Lokale mieszkalne w budynkach wytypowanych do sprzedaży, których najemcy zgłoszą chęć nabycia tychże lokali, za zgodą Rady Miejskiej zostaną sprzedane na ich rzecz.

### Rozdział III

#### Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali w latach 2020 - 2024

#### § 4

Jarocińskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Spółka z o. o. jako zarządcą mieszkaniowego zasobu gminy dokonuje okresowych przeglądów technicznych, szacuje na ich podstawie koszty remontów oraz przygotowuje plany rzeczowo-finansowe.

Określone w wyżej wymienionych przeglądach stopnie pilności remontów są podstawą zakwalifikowania ich do realizacji w danych latach.

#### Potrzeby remontowe na lata 2020 – 2024 w zestawieniu rzeczowym kształtują się następująco:

Lp.	Rodzaj robót	2020		2021		2022		2023		2024	
		Lokalizacja	Szacowany koszt netto	Lokalizacja	Szacowany koszt netto	Lokalizacja	Szacowany koszt netto	Lokalizacja	Szacowany koszt netto	Lokalizacja	Szacowany koszt netto
1	Modernizacja instalacji elektrycznej w budynku		64 000,00 zł netto								
2	Bieżące naprawy i konserwacja	Jarocin, ul. Św. Ducha 71	3 000,00 zł netto	Jarocin, ul. Św. Ducha 71	3 000,00 zł netto	Jarocin, ul. Św. Ducha 71	3 000,00 zł netto	Jarocin, ul. Św. Ducha 71	3 000,00 zł netto	Jarocin, ul. Św. Ducha 71	3 000,00 zł netto
3	Modernizacja klatki schodowej (szpachlowanie, gipsowanie, malowanie)				60 000,00 zł netto						
4	Bieżące naprawy i konserwacja		3 000,00 zł netto		3 000,00 zł netto		3 000,00 zł netto		3 000,00 zł netto		3 000,00 zł netto
5	Remont elewacji (uzupełnienie ubytków tynku)	Witaszyce, ul. Stawna 1	5 000,00 zł netto	Witaszyce, ul. Stawna 1		Witaszyce, ul. Stawna 1		Witaszyce, ul. Stawna 1		Witaszyce, ul. Stawna 1	
6	Modernizacja instalacji elektrycznej w budynku						72 000,00 zł netto				
7	Bieżące naprawy i konserwacja		3 000,00 zł netto		3 000,00 zł netto		3 000,00 zł netto		3 000,00 zł netto		3 000,00 zł netto
8	Remont elewacji (uzupełnienie ubytków tynku)	Witaszyce, ul. Zapłocie 1	2 000,00 zł netto	Witaszyce, ul. Zapłocie 1		Witaszyce, ul. Zapłocie 1		Witaszyce, ul. Zapłocie 1		Witaszyce, ul. Zapłocie 1	
9	Modernizacja instalacji elektrycznej w budynku								120 000,00 zł netto		

10	Modernizacja klatki schodowej (szpachlowanie, gipsowanie, malowanie)										110 000,00 zł netto
11	Bieżące naprawy i konserwacja	Jarocin, ul. Paderewskiego 14,16	3 000,00 zł netto	Jarocin, ul. Paderewskiego 14,16	3 000,00 zł netto	Jarocin, ul. Paderewskiego 14,16	3 000,00 zł netto	Jarocin, ul. Paderewskiego 14,16	3 000,00 zł netto	Jarocin, ul. Paderewskiego 14,16	3 000,00 zł netto

Podstawowy zakres zadań remontowych wykonywany przez zarządcę obejmuje:

- niezbędne prace remontowe po zmarłych i po eksmisjach,
- wymianę stolarki okiennej i drzwiowej,
- roboty dekarско – blacharskie,
- roboty wod - kan i gaz,
- roboty ogólnobudowlane.

Czynności te mają utrzymać substancję budynkową w niepogorszonym stanie technicznym.

Remonty finansowane są z wpływów z opłat czynszowych oraz z budżetu gminy, a także ze środków uzyskanych z zewnątrz.

#### Rozdział IV

#### Planowana sprzedaż lokali w poszczególnych latach

#### § 5

W programie gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na lata 2020 – 2024 przewiduje się sprzedaż lokali mieszkalnych w niżej wymienionych budynkach. Sprzedaż prowadzona będzie z zachowaniem zasad wynikających z ustawy o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997 r. (tj. Dz. U. z 2018 r., poz. 2204 ze zm.).

#### Wykaz budynków, w których prowadzona będzie sprzedaż w latach 2020 – 2024:

1. Jarocin, ul. Paderewskiego 14 i 16,

Nie podlegają zbyciu:

- lokale użytkowe,
- lokale w budynkach przeznaczonych do wyburzenia,
- lokale w budynkach, w których przewidywana jest zmiana funkcji mieszkalnej na inną.

Dopuszcza się możliwość sprzedaży lokali mieszkalnych nie zasiedlonych, przez podjęcie stosownej uchwały Rady Miejskiej.



**Planowana sprzedaż lokali**

L.p.	Treść/rok	2020	2021	2022	2023	2024
1.	Liczba sprzedanych lokali	-	2	1	2	1
2.	Wpływy ze sprzedaży w tys. zł	-	310	112	305	130

**W mieszkaniowym zasobie gminy nadal pozostaną budynki zamieszczone w poniższej tabeli:**

L.p.	Położenie budynku	Ilość lokali	Powierzchnia mieszkalna	Powierzchnia użytkowa	Uwagi
1.	Jarocin, Os. Rzeczypospolitej 4/52	1	53,80 m <sup>2</sup>	-	-
2.	Jarocin, ul. Św. Ducha 71A	9	347,28 m <sup>2</sup>	-	-
3.	Witaszyce, ul. Zapłocie 1	7	204,18 m <sup>2</sup>	-	-
4.	Witaszyce, ul. Stawna 1	1	99,03 m <sup>2</sup>	-	-
Razem:		18	704,29 m <sup>2</sup>	-	-

**Rozdział V****Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu****§ 6**

1. Stawki czynszu z tytułu najmu lokali mieszkalnych i socjalnych ustala Burmistrz Jarocina.
2. Składniki czynszu:
  - podatek od nieruchomości,
  - koszty konserwacji i ubezpieczenia budynku,
  - koszty eksploatacji elementów wspólnych budynku,
  - koszty zarządzania.
3. Ustala się następujące rodzaje czynszu:
  - za lokale mieszkalne,
  - za lokale socjalne
4. Ustala się czynniki obniżające stawkę czynszu:

1) wc położone poza budynkiem	5 %
2) lokal w budynku przeznaczonym do rozbiórki na podstawie ważnej decyzji administracyjnej	10 %
3) lokal poza granicami administracyjnymi miasta	10 %
Maksymalne obniżenie czynszu może wynieść	10 %

5. Czynniki obniżające stawkę czynszu nie dotyczą czynszu za lokale socjalne.

6. Czynsz za lokale mieszkalne oraz socjalne opłacają lokatorzy lokali stanowiących mieszkaniowy zasób gminy.

7. Przez powierzchnię użytkową lokalu mieszkalnego należy rozumieć powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu, a w szczególności pokoi, kuchni, spiżarni, przedpokoi, alków, holi, korytarzy, łazienek oraz innych pomieszczeń służących mieszkalnemu i gospodarczym potrzebom lokatora, bez względu na ich przeznaczenie i sposób używania; za powierzchnię użytkową lokalu nie uważa się powierzchni balkonów, tarasów i loggii, antresoli, szaf i schowków w ścianach, pralni, suszarni, wózkowni, strychów, piwnic i komórek przeznaczonych do przechowywania opału.

8. Umową najmu socjalnego lokalu jest umowa najmu lokalu nadającego się do zamieszkania ze względu na wyposażenie i stan techniczny, którego powierzchnia pokoi przypadająca na członka gospodarstwa domowego najemcy nie może być mniejsza niż 5 m<sup>2</sup>, a w przypadku jednoosobowego gospodarstwa domowego 10 m<sup>2</sup>, przy czym lokal ten może być o obniżonym standardzie.

9. Obmiaru powierzchni użytkowej lokalu dokonuje się w świetle wyprawionych ścian, według zasad określonych w Polskiej Normie odpowiedniej do określania i obliczania wskaźników powierzchniowych i kubaturowych w budownictwie.

10. Stawka czynszu za lokal socjalny nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.

11. W czasie trwania stosunku najmu wynajmujący może podwyższyć stawkę czynszu, jeżeli zostały dokonane w lokalu ulepszenia mające wpływ na wysokość czynszu.

12. Stawki czynszu za lokale mieszkalne z mieszkaniowego zasobu gminy oraz za lokale socjalne ustala Burmistrz w drodze zarządzenia.

**Rozdział VI****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****§ 7**

1. Gmina będzie prowadziła sprzedaż lokali mieszkalnych na rzecz najemców oraz podejmie decyzję w przypadku braku zainteresowania ze strony najemcy o ewentualnym przekazaniu lokalu do zasobów mieszkaniowych JTBS Sp. z o.o.
2. Zapewnienie lokali socjalnych i lokali zamiennych gmina będzie realizowała ze swoich zasobów oraz poprzez wynajem lokali od innych podmiotów m.in. od JTBS Sp. z o.o.

**Rozdział VII****Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach****§ 8**

Podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej są czynsze oraz środki z budżetu gminy, a także pozyskane środki finansowe zewnętrzne. Przewiduje się możliwość dofinansowania z budżetu gminy adaptacji lokali pozyskanych przez gminę z przeznaczeniem ich na lokale socjalne. We własnych zasobach gmina posiada 17 lokali socjalnych. Większość zapotrzebowania na lokale socjalne gmina realizuje poprzez wynajem od podmiotów zewnętrznych.

**Rozdział VIII**

**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**

**§ 9**

Planowane koszty eksploatacji i utrzymania gminnego zasobu mieszkaniowego w latach od 2020 - 2024 przedstawia poniższa tabela:

Rodzaj wydatków w zł.	Rok 2020	Rok 2021	Rok 2022	Rok 2023	Rok 2024
Koszty eksploatacji	18 000,00 zł brutto	19 000,00 zł brutto	20 000,00 zł brutto	21 000,00 zł brutto	22 000,00 zł brutto
Koszty remontów	83 000,00 zł netto	72 000,00 zł netto	84 000,00 zł netto	132 000,00 zł netto	122 000,00 zł netto
Koszty zarządzania	64.000,00 zł brutto	64.000,00 zł brutto	64.000,00 zł brutto	64.000,00 zł brutto	64.000,00 zł brutto
Fundusz remontowy (wspólnoty)	5.500,00 zł brutto	5.500,00 zł brutto	5.500,00 zł brutto	5.500,00 zł brutto	5.500,00 zł brutto
Koszty lokali socjalnych pozyskanych od różnych właścicieli	-	-	-	-	-
Razem:	170.500,00	160.500,00	173.500,00	222.500,00	213.500,00

**Rozdział IX****Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy****§ 10**

W celu poprawy wykorzystania i gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Jarocin należy podjąć działania zmierzające do:

- 1) intensyfikacji zamiany mieszkań i dostosowania zajmowanych mieszkań do sytuacji materialnej najemców i wielkości rodziny,
- 2) windykacji zaległości czynszowych,
- 3) obniżenia kosztów eksploatacji.