



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

---

Poznań, dnia 20 marca 2023 r.

Poz. 2979

### UCHWAŁA NR 557/2023 RADY MIEJSKIEJ W JASTROWIU

z dnia 6 marca 2023 r.

#### **w sprawie uchwalenia „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy i Miasta Jastrowie na lata 2023-2027”.**

Na podstawie art.18 ust.2 pkt 15, art.40 ust.1 i ust.2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2023r. poz.40) oraz art.21 ust.1 pkt 1 i ust.2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2022r. poz.172, poz.1561, poz.2456) - Rada Miejska w Jastrowiu uchwała, co następuje:

**§ 1.** Uchwała się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy i Miasta Jastrowie na lata 2023-2027”, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

**§ 2.** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy i Miasta Jastrowie.

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

Przewodniczący Rady Miejskiej  
(-) Krzysztof Bzowski

**Załącznik**  
do uchwały Nr 557/2023 Rady Miejskiej w Jastrowiu  
z dnia 6 marca 2023r.  
w sprawie uchwalenia „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem  
Gminy i Miasta Jastrowie na lata 2023-2027”.

**WIELOLETNI PROGRAM  
GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM  
GMINY I MIASTA JASTROWIE NA LATA 2023-2027**

**ROZDZIAŁ 1  
Postanowienia ogólne**

§1. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy i Miasta Jastrowie na lata 2023-2027 określa w szczególności:

- 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) sposoby i zasady zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych latach,
- 6) źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach,
- 7) wysokość kosztów z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz modernizacji lokali,
- 8) opis innych działań w celu poprawy stanu mieszkaniowego zasobu gminy.

§2. Zgodnie z zapisami ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego do zadań gminy należy tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wykorzystując posiadany mieszkaniowy zasób gminy poprzez poprawę jego stanu technicznego i standardu.

§3. Opracowanie wieloletniego programu, określającego gospodarowanie mieszkaniowym zasobem gminy w latach 2023-2027, pozwoli na przyjęcie odpowiedniej strategii finansowania rozwoju gminnego mieszkalnictwa oraz dokonywanie remontów w istniejących obiektach.

**ROZDZIAŁ 2  
Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego  
gminnego zasobu mieszkaniowego**

**Określenie gminnego zasobu mieszkaniowego, jego wielkości, struktury oraz stanu technicznego – stan na dzień 01.01.2023r.**

§4.1. Mieszkaniowy zasób stanowią lokale będące własnością Gminy i Miasta Jastrowie usytuowane w budynkach w całości stanowiących jej własność, a także lokale położone w budynkach stanowiących współwłasność Gminy i Miasta Jastrowie i innych podmiotów, tj. osób fizycznych i osób prawnych.

Gminny zasób mieszkaniowy według stanu na dzień 01.01.2023r. stanowi 366 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni użytkowej 18.015,85 m<sup>2</sup>. Lokale te znajdują się w 143 budynkach (na terenie miasta - 138 , na terenie gminy - 5), z tego:

- 82 lokale położone w 21 budynkach stanowiących w całości własność gminy,
- 284 lokale położone w 122 budynkach stanowiących przedmiot współwłasności gminy oraz innych podmiotów.

Najmem socjalnym na dzień 01.01.2023 r. objęte były 22 lokale.

#### Gminny zasób mieszkaniowy na dzień 01.01.2023 r.

Tabela nr 1

Lp.	Rodzaj zasobów	Liczba budynków	Liczba lokali mieszkalnych	Powierzchnia lokali mieszkalnych w m <sup>2</sup>
1.	Budynki komunalne stanowiące w całości własność gminy	21	82	4.087,41
2.	Budynki wspólnot mieszkaniowych z udziałem gminy	122	284	13.947,56
3.	Ogółem	143	366	18.034,97
	w tym objęte najmem socjalnym		22	840,67

2. Mając na uwadze zadania gminy wynikające z obowiązujących przepisów prawa w zakresie podejmowanych działań zmierzających do tworzenia warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej, Gmina i Miasto Jastrowie w miarę możliwości pozyskania środków finansowych przygotowuje dokumentację projektową kilku budynków mieszkalnych.

3. Pozyskiwanie lokali do najmu socjalnego będzie odbywało się poprzez zmianę statusu lokalu mieszkalnego i przeznaczenia go do najmu socjalnego w chwili przyznania lokalu innemu najemcy.

4. Pozyskiwanie lokali tymczasowych będzie następowało poprzez adaptację istniejących pomieszczeń dotychczas nie wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy i Miasta Jastrowie.

5. Budynki do rozbiórki będą przeznaczone jedynie w przypadku wydania decyzji przez organy nadzoru budowlanego o ich wyłączeniu z użytkowania.

6. Wszystkie lokale powinny spełniać kryteria lokalu przeznaczonego na pobyt stały ludzi zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 lipca 1994r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2021r. poz.2351 ze zm.) oraz z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim winny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. z 2022r. poz.1225).

7. Przewiduje się, że w latach 2023-2027 wielkość mieszkaniowego zasobu Gminy i Miasta Jastrowie będzie stopniowo ulegać zmianie.

8. Zakłada się, że wielkość budynków komunalnych nie ulegnie zmianie, natomiast może nastąpić zmniejszenie lokali komunalnych we wspólnotach z powodu sprzedaży lokali najemcom, konieczności rozbiórek budynków z przyczyn technicznych, ekonomicznych lub losowych.

9. Zasób mieszkaniowy Gminy i Miasta Jastrowie utrzymywany jest na takim poziomie, aby umożliwiał tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej, przeznaczając lokale mieszkalne lub lokale do najmu socjalnego dla osób ubiegających się o najem lokalu z zasobu gminy, które spełniają kryteria określone w uchwale dotyczącej zasad gospodarowania tym zasobem, oczekują na najem lokalu lub pomieszczenia tymczasowego w oparciu o prawomocny wyrok sądu lub nabyły uprawnienia do otrzymania lokalu zamiennego w oparciu o odrębne przepisy

10. Według wieku ogólny stan budynków możemy podzielić na następujące grupy:

1) struktura wiekowa budynków mieszkalnych będących w 100% własnością gminy przedstawia się następująco:

- 100 lat i więcej - 14 budynków
- od 80 do 100 lat - 1 budynki
- od 60 do 80 lat - 2 budynki
- od 40 do 60 lat - 2 budynki
- poniżej 40 lat - 2 budynki

2) stan techniczny budynków mieszkalnych będących w 100% własnością gminy:

- bardzo dobry - 1 budynek
- dobry - 4 budynków
- średni - 1 budynek
- dostateczny - 14 budynków
- niedostateczny - 0 budynków

11. Dla potrzeb ustalenia poziomu stanu technicznego budynków przyjęto następujące kryteria:

- 1) bardzo dobry stan techniczny oznacza budynki, w których w najbliższym czasie nie zachodzi potrzeba przeprowadzenia remontów,
- 2) dobry stan techniczny oznacza budynki, w których elementy ściany konstrukcyjne lub/i dach są w dobrym stanie technicznym, a wymagane są malowania klatek schodowych i drobne naprawy lokali,
- 3) średni stan techniczny oznacza, że elementy budynku wykazują niewielkie zużycie eksploatacyjne lub ubytki nie zagrażające bezpieczeństwu ludzi i mienia; w budynkach tych w najbliższym czasie należałoby przeprowadzić remonty lub modernizacje,
- 4) dostateczny stan techniczny oznacza budynki, których ściany konstrukcyjne budynku lub/i elewacja obiektu kwalifikują się do naprawy, a lokale wymagają drobnego remontu,
- 5) niedostateczny stan techniczny oznacza budynki, w których zarówno ściany konstrukcyjne budynku lub/i dach oraz lokale wymagają kapitalnego remontu.

12. Obecną wielkość i stan techniczny zasobu mieszkaniowego Gminy i Miasta Jastrowie przedstawia tabela nr 3.

**Prognoza dotycząca wielkości zasobu mieszkaniowego i jego stanu technicznego  
w latach 2023-2027**

§5.1. Wielkość gminnego zasobu mieszkaniowego systematycznie maleje w wyniku prowadzonej sprzedaży mieszkań komunalnych dla najemców. Corocznie - po śmierci dotychczasowego najemcy, w wyniku eksmisji lub dobrowolnego przekazania lokalu – udaje się odzyskać kilka lokali mieszkalnych. Liczba ta nie zabezpiecza w pełni zapotrzebowania na realizację ustawowego obowiązku gminy do zapewnienia lokali przeznaczonych do najmu socjalnego, lokali zamiennych, pomieszczeń tymczasowych oraz zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych osób nie posiadających własnego mieszkania, których dochody uniemożliwiają rozwiązanie problemów mieszkaniowych we własnym zakresie.

2. Stan techniczny budynków oceniany jest przede wszystkim na podstawie posiadanych protokołów przeglądu technicznego dokonywanych w ramach obowiązku wynikającego z art.62 ust.1 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane. Przeprowadzane są okresowe kontrole wykonywane raz na 5 lat, polegające na sprawdzeniu stanu sprawności technicznej i przydatności do użytkowania budynków wraz z instalacjami i urządzeniami, estetyki budynków, a także coroczne kontrole polegające na sprawdzaniu stanu sprawności instalacji gazowych oraz przewodów kominowych. Stan techniczny budynków jest zróżnicowany w zależności od wieku, konstrukcji, wyposażenia, przeprowadzonych remontów. Budynki przedstawiają różnorodny stan wyeksploatowania w dużym stopniu odbiegający od wymogów i norm obecnie obowiązujących.

3. Stan techniczny mieszkań stanowiących zasób mieszkaniowy Gminy można określić jako zadowalający. Gmina w latach 2023-2027 będzie dążyła do ogólnej poprawy stanu technicznego budynków. Prognozę stanu technicznego zasobów mieszkaniowych na lata 2023-2027 przedstawia tabela nr 2.

**Prognoza wielkości zasobu i stanu technicznego mieszkaniowego gminy  
w poszczególnych latach 2023-2027**

Tabela nr 2

Wyszczególnienie	2023	2024	2025	2026	2027
<b>Budynki komunalne stanowiące w całości własność gminy</b>					
liczba budynków	21	21	21	21	21
w tym wg stanu technicznego:					
- bardzo dobry	1	1	1	1	1
- dobry	4	4	4	4	4
- średni	1	1	1	1	1
- dostateczny	14	14	14	14	14
- niedostateczny	0	0	0	0	0
liczba lokali	82	82	82	82	82
powierzchnia lokali mieszkalnych m <sup>2</sup>	4.087,41	4.087,41	4.087,41	4.087,41	4.087,41

Podane wyżej wielkości mają wyłącznie charakter szacunkowy. Na powyższe wpływają trudne do przewidzenia nagle zdarzenia, pociągające za sobą konieczność podjęcia, poza ustalonym planem, pilnych wykwaterowań z budynków zagrożonych, a także możliwość otrzymania dofinansowania do budowy budynków komunalnych. W zestawieniu uwzględniono także planowaną sprzedaż lokali mieszkalnych w latach 2023-2027.

### **ROZDZIAŁ 3**

#### **Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali**

§6.1. Zdecydowana większość budynków mieszkalnych wymaga remontów, ze względu na ich wiek, ogólny stan techniczny i konieczność dostosowania do aktualnie obowiązujących przepisów techniczno-budowlanych. Podstawowym źródłem pozyskiwania środków finansowych na utrzymanie gminnego zasobu mieszkaniowego i poprawę jego stanu technicznego są przychody z czynszów za lokale mieszkalne i użytkowe.

Ogólny stan techniczny gminnego zasobu mieszkaniowego będzie ulegać systematycznej poprawie w miarę dostosowania stawek czynszu do poziomu odzwierciedlającego rzeczywiste nakłady na utrzymanie budynków. Priorytetowym celem remontów jest zapewnienie bezpieczeństwa lokatorom. W związku z tym w pierwszej kolejności podejmowane będą prace zmierzające do zabezpieczenia konstrukcji budynków, remontów i zabezpieczenia instalacji technicznych oraz zabezpieczenia przeciwpożarowego. Wskazane priorytety wynikają z okresowych przeglądów technicznych, ekspertyz oraz protokołów pokontrolnych i nakazów instytucji zewnętrznych (straż pożarna, powiatowy inspektor nadzoru budowlanego). Podejmowane remonty powinny zapewnić utrzymanie gminnego zasobu mieszkaniowego na zadowalającym poziomie technicznym zapewniającym:

- instalację gazową o potwierdzonej szczelności,
- stan konstrukcji budynku zapewniający bezpieczeństwo mieszkańcom,
- sprawną instalację elektryczną, sprawne przewody dymowe, spalinowe i wentylacyjne,
- sprawne i odpowiednie do kubatury źródło ciepła.

2. Szczegółowy plan finansowo-rzeczowy remontów zasobu mieszkaniowego na poszczególne lata będzie określany przez zarządcę w porozumieniu z Gminą i Miastem Jastrowie i wspólnotami mieszkaniowymi.

3. Stan techniczny około 73% ogółu budynków komunalnych, w których znajdują się lokale mieszkalne Gminy i Miasta Jastrowie, to stan techniczny średni i dostateczny, a więc budynki te wymagają przeprowadzenia w nich remontów.

4. Zamierza się systematycznie remontować zasób komunalny, zamiast przeprowadzać rozbiorczy, które powodowałyby zmniejszenie zasobu mieszkalnego. Celem prowadzonej gospodarki mieszkaniowym zasobem Gminy i Miasta Jastrowie jest bowiem utrzymanie takiej wielkości zasobu, która służyć ma zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych tych mieszkańców gminy, którzy w tym zakresie najbardziej potrzebują pomocy. Wiele budynków wymaga remontów z uwagi na konieczność zabezpieczenia przeciwpożarowego oraz dostosowania ich do aktualnych przepisów techniczno-budowlanych.

5. Stan techniczny budynków z lokalami komunalnymi i ich postępująca degradacja stanowi jeden z najważniejszych problemów. Zdecydowana większość budynków wymaga gruntownych remontów i modernizacji, co wiąże się z istotnymi nakładami finansowymi.

6. Planowane remonty w poszczególnych latach na nieruchomościach w całości komunalnych przedstawia tabela nr 3.

## Planowane remonty zasobów mieszkaniowych w latach 2023-2027

Tabela nr 3

Lp.	Adres	Liczba lokali	Pow. w m <sup>2</sup>	Stan techniczny budynku	Najpilniejsze remonty wg zaleceń z przeglądu okresowych
1.	Budy, Leśna 12	1	74,50	dostateczny	naprawa tynków i elewacji
2.	1 Maja 8	3	152,42	dostateczny	klatka schodowa , elewacja
3.	1 Maja 8 A	4	82,41	dostateczny	elewacja z dociepleniem
4.	Aleja Wolności 11	18	777,12	bardzo dobry	bieżące usterki
5.	Jagiellońska 7	6	275,96	dostateczny	elewacja frontowa
6.	Jagiellońska 10	2	107,08	dostateczny	wymiana pokrycia dachowego
7.	Jagiellońska 14	2	117,87	dostateczny	wymiana pokrycia dachowego
8.	Kilińszczaków 25A	1	35,85	średni	elewacja z dociepleniem, dach do wymiany
9.	Kolejowa 2	2	96,76	dostateczny	elewacja z dociepleniem
10.	Konopnickiej 11	5	215,88	dostateczny	brak zaleceń
11.	Konopnickiej 49	2	113,11	dostateczny	elewacja z dociepleniem
12.	Konopnickiej 54	5	219,35	dostateczny	wymiana pokrycia dachowego, elewacja, klatka schodowa, 2 lokale do kapitalnego remontu
13.	Mickiewicza 6	3	179,12	dostateczny	wymiana pokrycia dachowego
14.	Roosevelta 2	3	166,77	dostateczny	wymiana pokrycia dachowego
15.	Wojska Polskiego 57	12	534,02	dobry	wymiana pieców gazowych
16.	Gdańska 12	2	169,06	dobry	brak zaleceń
17.	Gdańska 25	3	213,60	dobry	klatka schodowa do naprawy

18.	Gdańska 25 A	2	63,96	dostateczny	wymiana pokrycia dachowego, elewacja
19.	Gdańska 53	3	182,74	dostateczny	elewacja z dociepleniem
20.	Nadarzyce 31	1	142,73	dostateczny	wymiana pokrycia dachowego
21.	Sypniewo Mickiewicza 54	2	167,10	dobry	wymiana pieca CO lub zmiana systemu ogrzewania
	Razem	82	4.087,41		

**Analiza szacunkowych potrzeb finansowych wynikających ze stanu technicznego gminnego zasobu mieszkaniowego w tys. zł**

Tabela nr 4

Zakres	2023	2024	2025	2026	2027
Remont dachów	160	160	160	160	160
Remont kominów	30	30	30	30	30
Remont elewacji	50	40	50	40	50
Remont klatek schodowych	30	35	30	25	30
Remont lokali mieszkalnych: okna, drzwi, podłogi, malowanie, inst. elektryczna	150	140	130	130	120
Przystawienie pieców kaflowych, wymiana źródeł ogrzewania	85	80	80	85	90
Razem	505	485	480	470	480

**ROZDZIAŁ 4**  
**Planowana sprzedaż lokali**

§7.1. Sprzedaż lokali mieszkalnych na rzecz najemców odbywa się w oparciu o przepisy ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami. Sprzedaż lokali z gminnego zasobu mieszkaniowego w ostatnich latach przedstawiała się następująco:

- 2017 r. - 11 lokali
- 2018 r. - 6 lokali



- 2019 r. - 12 lokali
- 2020 r. - 8 lokali,
- 2021 r. - 8 lokali,
- 2022 r. - 10 lokali

2. Zadaniem gminy jest m.in. zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych, zwłaszcza dla części społeczeństwa o najniższej kondycji finansowej. Systematyczna sprzedaż mieszkań zmniejsza gminny zasób mieszkaniowy. Słusznym jest więc wyznaczenie z zasobu lokali mieszkalnych nie podlegających sprzedaży. Mieszkania te winny pozostać własnością Gminy i Miasta Jastrowie i będą pełnić rolę mieszkań zamiennych, tymczasowych oraz przeznaczonych do najmu socjalnego dla rodzin o najniższych dochodach. W tym celu wyłącza się ze sprzedaży budynki stanowiące w całości własność Gminy i Miasta Jastrowie.

3. Działania Gminy i Miasta Jastrowie mające na celu poprawę i racjonalizację gospodarowania gminnym zasobem mieszkaniowym należy ukierunkować na sprzedaż mieszkań komunalnych w budynkach tzw. „małych” wspólnot mieszkaniowych. W tym celu poszukiwane będą rozwiązania dające możliwość zwiększenia motywacji wykupu mieszkań znajdujących się w budynkach, w których udział gminy stanowi niewielką liczbę lokali ( 1-2 ) w których już istnieją wspólnoty mieszkaniowe.

W przypadku małych wspólnot mieszkaniowych występują problemy w zakresie finansowania bieżącego utrzymania nieruchomości, ustalania zakresu robót remontowych. Podejmowanie jakichkolwiek działań w tych wspólnotach jest bardzo utrudnione z powodu niewielkich wartości funduszu remontowego, jak również złożonego problemu decyzyjnego.

4. Przyjmuje się utrzymanie polityki w zakresie gospodarowania lokalami mieszkaniowymi polegającej na:

- 1) utrzymaniu zasady, że bezwarunkowo sprzedaży nie podlegają lokale znajdujące się w budynkach stanowiących w całości własność gminy, jako lokale przeznaczone do realizowania zadań Gminy i Miasta Jastrowie w zakresie zaspokajania potrzeb mieszkaniowych,
- 2) proponowaniu w nieruchomościach „małych” wspólnot mieszkaniowych, gdzie własność gminy jest niewielka, najemcom, którzy nie wyrażają woli wykupienia lokalu, do zasiedlenia lokalu w innych budynkach, a zwolnione w ten sposób mieszkanie proponować osobom oczekującym na nie, które wyrażą chęć jego kupna po powstaniu stosunku najmu, albo dokonywać sprzedaży lokalu na wolnym rynku.

#### Plan sprzedaży lokali mieszkalnych określony szacunkowo w latach 2023-2027

Tabela nr 6

Rok	liczba sprzedanych lokali	powierzchnia sprzedanych lokali	przewidywane wpływy ze sprzedaży
2023	6	300 m <sup>2</sup>	190 000 zł
2024	6	300m <sup>2</sup>	190 000 zł
2025	5	250 m <sup>2</sup>	160 000 zł
2026	5	250 m <sup>2</sup>	160 000 zł
2027	5	250 m <sup>2</sup>	160 000 zł

**ROZDZIAŁ 5****Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu**

§8.1. Działania podejmowane przez Gminę i Miasto Jastrowie w zakresie polityki czynszowej zmierzają do zminimalizowania dopłaty z budżetu gminy do utrzymania mieszkaniowego zasobu gminy. Jednak w dalszym ciągu przychody z tytułu czynszów nie pokrywają w całości kosztów bieżącego utrzymania zasobu, a w szczególności konserwacji i koniecznych remontów. Mając na uwadze powyższe prognozuje się zwiększać w kolejnych latach wpływy z czynszów poprzez podnoszenie stawki bazowej czynszu. Ochronę dla najuboższych przed skutkami wzrostu czynszów stanowi dofinansowanie w formie dodatku mieszkaniowego oraz lokale przeznaczone do najmu socjalnego o niskim czynszu.

2. Stawkę bazową czynszu najmu za 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego wchodzącego w skład zasobu mieszkaniowego gminy, ustala Burmistrz Gminy i Miasta Jastrowie w drodze zarządzenia, w oparciu o zasady określone niniejszą uchwałą.

3. Ustala się następujące rodzaje czynszów:

- 1) za najem lokalu mieszkalnego,
- 2) za najem socjalny lokalu.

4. Stawka bazowa czynszu najmu za 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych stanowiących zasób mieszkaniowy gminy ustalana będzie w oparciu o wskaźnik przeliczeniowy kosztu odtworzenia 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego ustalanego obwieszczeniem Wojewody Wielkopolskiego. Stawka bazowa czynszu mieścić się będzie w przedziale od 1,1% do 2,00% tego wskaźnika.

5. Ze względu na stan techniczny, położenie lokalu i budynku oraz wyposażenie lokalu ustala się następujące czynniki obniżające i podwyższające stawkę bazową czynszu:

1) stawka czynszu ulegnie obniżeniu w zależności od niżej wymienionych czynników:

- |   |         |
|---|---------|
| a) lokal położony w budynku poza granicami administracyjnymi miasta Jastrowie     | - 1%,   |
| b) lokal położony w budynku użyteczności publicznej (szkoła, przychodnia zdrowia) | - 1%,   |
| c) lokal położony na poddaszu   | - 1%,   |
| d) brak pomieszczenia łazienki lub pomieszczenia w.c. w lokalu                    | - 4,5%, |
| e) brak instalacji wodno-kanalizacyjnej   | - 5%,   |
| f) budynek będący w niedostatecznym stanie technicznym                            | - 5%;   |

2) stawka czynszu ulegnie podwyższeniu w zależności od następujących czynników:

- |   |        |
|---|--------|
| a) lokal usytuowany jest w budynku będącym w bardzo dobrym stanie technicznym                                 | - 10%, |
| b) lokal wyposażony jest w instalację centralnego ogrzewania dostarczane centralnie                           | - 10%, |
| c) lokal wyposażony jest w instalację centralnego ogrzewania oraz ciepłą wodę użytkową dostarczane centralnie | - 15%, |
| d) lokal wyposażony jest w instalację centralnego ogrzewania – etażowego                                      | - 8%,  |
| e) lokal wyposażony jest w instalację gazową  | - 20%  |

6. Czynniki powodujące obniżkę wysokości czynszu podlegają sumowaniu.

7. Wysokość czynszu za najem socjalny lokalu, zgodnie z ustawą, wynosić będzie połowę stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym. Czynniki, o których mowa w ust. 5, nie dotyczą najmu socjalnego lokalu.

8. W czasie trwania stosunku najmu, wynajmujący może podwyższyć stawkę czynszu, jeżeli zostaną dokonane w lokalu ulepszenia podnoszące standard lokalu mające wpływ na wysokość czynszu. Przed zmianą umowy najmu zmieniającą wysokość czynszu, należy sporządzić protokół stwierdzający fakt powstania czynników.

9. Czynsz najmu i inne opłaty za lokale wymienione w §4 ust.1, w tym opłaty niezależne płacone będą na rachunek bankowy wynajmującego tj. Zakład Gospodarki Mieszkaniowej w Jastrowiu sp. z o.o. w terminach ustalonych w zawartych umowach.

10. Gmina może udzielić najemcom lokali mieszkalnych pomocy w spłacie zaległych zobowiązań z tytułu czynszu najmu poprzez:

- 1) odroczenie terminu ich płatności,
- 2) rozłożenie należności na raty,
- 3) umorzenie odsetek od zaległości po spłacie całej zaległości czynszu.

11. Przyjmuje się możliwość stosowania obniżek czynszu stawki bazowej ze względu na wielkość dochodu gospodarstwa domowego najemcy według zasad określonych w uchwale Rady Miejskiej w Jastrowiu w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy i Miasta Jastrowie.

12. W przypadku działań inwestycyjnych podwyższających standard zamieszkiwania, od następnego miesiąca po dokonaniu odbioru wykonanych robót, następować będzie zmiana stawki czynszu zgodnie z obowiązującą tabelą oczyszczowania.

13. Osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego są obowiązane do opróżnienia lokalu oraz zobowiązane są co miesiąc uiszczać odszkodowanie w wysokości czynszu, jaki obowiązywałby najemcę danego lokalu.

14. Najemca obowiązany jest do uiszczania oprócz czynszu, opłat niezależnych od właściciela, tj. opłat za dostawę do lokalu wody, odprowadzania ścieków, opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi, inne ustalone przez wspólnoty np. opłata za sprzątanie klatek schodowych.

15. Na lata 2023-2027 zakłada się podwyżki czynszu w danym roku na poziomie nie niższym niż 5% w stosunku rocznym biorąc pod uwagę również wskaźnik inflacji z roku poprzedniego.

16. Stawka czynszu za najem socjalny lokalu stanowi 50% najniższej obowiązującej stawki czynszu w zasobach komunalnych Gminy i Miasta Jastrowie.

## **ROZDZIAŁ 6**

### **Sposób i zasady zarządzania lokalami budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych latach**

§9.1. Lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy i Miasta Jastrowie zarządza Zakład Gospodarki Mieszkaniowej w Jastrowiu Sp. z o.o. na podstawie uchwały Nr 20/2018 z 20 grudnia 2018r. w sprawie powierzenia Zakładowi Gospodarki Mieszkaniowej w Jastrowiu Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością zadania własnego Gminy i Miasta Jastrowie w zakresie administrowania gminnym zasobem lokalowym.

2. ZGM sp. z o.o. zarządza gminnym zasobem mieszkaniowym, dzierżawi oraz wykonuje czynności administratora tego zasobu. Zadania z zakresu zarządu mieszkaniowym zasobem gminy obejmują w szczególności:

- zapewnienie najemcom lokali podstawowych warunków mieszkaniowych,
- zapewnienie bezpieczeństwa użytkowania i zabezpieczenia nieruchomości przed uszkodzeniem lub zniszczeniem, a także zapewnienie ich właściwej eksploatacji,
- remonty, konserwacje i modernizacje lokali i budynków,

- utrzymanie w niepogorszonej formie technicznej zasobu oraz znajdujących się w nich urządzeń komunalnych poprzez zahamowanie procesu degradacji technicznej budynków i lokali,
  - prowadzenie spraw związanych z najmem lokali poprzez zawieranie umów najmu, naliczanie i pobieranie opłat za czynsz i inne usługi wynikające z najmu lokali mieszkalnych,
  - prowadzenie ewidencji mieszkań,
  - windykację oraz podejmowanie decyzji w zakresie umarzania, rozkładania na raty i odroczenia terminu zapłaty wierzytelności.
3. W latach objętych niniejszym programem nie przewiduje się zmian organizacyjnych w sposobie i zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem.

## ROZDZIAŁ 7

### Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

§10. Źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej są: czynsze najmu lokali mieszkalnych z gminnego zasobu mieszkaniowego oraz lokali użytkowych, środki finansowe pozyskane ze sprzedaży lokali z gminnego zasobu mieszkaniowego, odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu przez osoby nieposiadające do tego tytułu prawnego, wpływy z reklam, środki finansowe z budżetu gminy, kredyty remontowe i termomodernizacyjne, kredyty komercyjne i dotacje z budżetu państwa.

Głównym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej będą opłaty czynszowe z tytułu najmu lokali mieszkalnych i użytkowych.

#### Prognozowane wpływy w latach 2023-2027

Tabela nr 7

Wyszczególnienie	Planowane wpływy na utrzymanie zasobu mieszkaniowego				
	( w tys. zł )				
	2023	2024	2025	2026	2027
wpływy z czynszu					
lokale mieszkalne	1.251,3	1.295,3	1.328,8	1.379,1	1.410,3
lokale użytkowe	150,6	165,1	181,6	197,4	203,3
pozostałe wpływy					
inne źródła (usługi, reklamy, odsetki, dotacje i in.)	437,7	473,5	499,4	440,5	458,3
środki ze sprzedaży gminnego zasobu mieszkaniowego	190,0	190,0	160,0	160,0	160,0
<b>Razem</b>	<b>2.029,6</b>	<b>2.123,9</b>	<b>2.169,8</b>	<b>2.177,0</b>	<b>2.231,9</b>

**ROZDZIAŁ 8****Wysokość kosztów w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, prac remontowych i modernizacji, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi oraz planowane koszty inwestycyjne**

§11. Na koszty utrzymania składają się koszty eksploatacyjne, koszty utrzymania technicznego oraz koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi z tytułu wnoszonych zaliczek na koszty eksploatacji i remontów.

**Prognoza wydatków na utrzymanie gminnego zasobu mieszkaniowego w latach 2023-2027***Tabela nr 8*

Wyszczególnienie	Planowane koszty utrzymania zasobu mieszkaniowego (w tys. zł)				
	2023	2024	2025	2026	2027
Koszty bieżącej eksploatacji	840,7	931,3	991,2	1.017,8	1.057,1
Koszty remontów oraz modernizacji budynków i lokali	505,0	485,0	480,0	470,0	480,0
Wpłaty na fundusz remontowy do wspólnot mieszkaniowych	412,6	420,4	406,6	402,4	400,6
Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi	240,4	255,6	259,7	253,9	258,3
Koszty inwestycyjne	30,9	31,6	32,3	32,9	35,9
<b>Razem</b>	<b>2.029,6</b>	<b>2.123,9</b>	<b>2.169,8</b>	<b>2.177,0</b>	<b>2.231,9</b>

W prognozowanych przychodach i kosztach nie uwzględniono opłat niezależnych od wynajmującego (mediów), bowiem obciążanie użytkowników lokali jest w wysokości ponoszonych kosztów.

**ROZDZIAŁ 9****Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem**

§12.1. W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy planuje się w okresie obowiązywania niniejszego programu:

- 1) wdrażanie systemu wielopłaszczyznowej zamiany lokali mieszkalnych służącej do realizacji celów, jakimi są:

- a) racjonalne przeprowadzanie napraw i remontów lokali mieszkalnych poprzez dostarczenie lokali zamiennych najemcy w każdym przypadku, gdy rodzaj naprawy lub remontu wymaga przeniesienia do lokalu zamiennego na czas jego trwania,
  - b) likwidacja dysproporcji między powierzchnią lokali mieszkalnych zajmowanych przez lokatorów zasobów komunalnych, ilością osób w nich zamieszkujących a dochodami ich gospodarstw domowych i możliwościami bieżącego regulowania opłat związanych z najmem lokalu (czynsz, opłaty niezależne);
  - c) dobór najemców do standardu lokalu w taki sposób, aby regularnie i terminowo opłacane były należności z tytułu czynszu i opłat za media;
- 2) przekwaterowanie lokatorów z lokali objętych najmem socjalnym usytuowanym w budynkach wspólnot mieszkaniowych i wynajęciu odzyskanych lokali na rzecz osób uprawnionych do najmu na czas nieoznaczony lub ich sprzedaż w przetargach nieograniczonych;
  - 3) zamianę lokali mieszkalnych i lokali objętych najmem socjalnym z dostosowaniem standardu i wielkości lokalu mieszkalnego do możliwości finansowych najemców;
  - 4) przekazywanie lokali wymagających rozległego zakresu remontu na rzecz osób, które mają niezaspokojone potrzeby mieszkaniowe, do wykonania remontu we własnym zakresie;
  - 5) systematyczną weryfikację dochodów osób zajmujących lokale objęte najmem socjalnym w celu przedłużenia umowy na kolejny okres lub zawarcia umowy na czas nieoznaczony;
  - 6) weryfikację dochodów najemców z umowami najmu na czas nieoznaczony co trzy lata, zgodnie z art.21c ustawy (dla umów zawartych po dniu 21 kwietnia 2019r.);
  - 7) zmniejszenie liczby wspólnot z niskim udziałem Gminy;
  - 8) kierowanie osób objętych prawomocnymi wyrokami eksmisyjnymi, z których nie wynika prawo do najmu socjalnego lokalu, do placówek tymczasowego zakwaterowania;
  - 9) przeprowadzanie remontów lokali bez wyposażenia technicznego z jednoczesną ich modernizacją;
  - 10) systematyczne wykonywanie remontów kapitalnych wyeksploatowanych budynków;
  - 11) budowanie budynków komunalnych;
  - 12) stosowanie regulacji zawartej w art.21 ust.4, 4a, ab, 4c oraz ust.5 ustawy wobec najemców ostatnich nie sprywatyzowanych lokali komunalnych we wspólnotach mieszkaniowych.
  - 13) podejmowanie działań zmierzających do wychodzenia ze wspólnot mieszkaniowych (współwłasności) poprzez sprzedaż lokali mieszkalnych ich najemcom, a w przypadku odmowy nabycia lokalu przekwaterowanie do innego lokalu w miarę posiadanych możliwości gminy i sprzedaż tego lokalu na wolnym rynku w drodze przetargu;
  - 14) zmniejszenie liczby dłużników poprzez skuteczną windykację należności czynszowych, w tym poprzez zawieranie ugody w sprawie spłaty zadłużenia;
  - 15) pozyskanie zewnętrznych środków finansowych na budownictwo mieszkaniowe;
  - 16) rozbudowę, nadbudowę i przebudowę na cele mieszkalne pomieszczeń wspólnego użytku w budynkach stanowiących własność lub współwłasność gminy.
2. Powyższy program może ulec zmianie, jeżeli ulegną zmianie warunki lub potrzeby rzutujące na jego realizację.