



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

Poznań, dnia 4 listopada 2024 r.

Poz. 8751

UCHWAŁA NR VII/38/2024 RADY MIEJSKIEJ W JUTROSINIE

z dnia 24 października 2024 r.

w sprawie przyjęcia „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Jutrosin na lata 2025-2029”

Na podstawie art. 18 ust.2 pkt 15 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1465) oraz 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 (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 725), uchwala się, co następuje:

§ 1. Przyjmuje się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Jutrosin na lata 2025-2029” w brzmieniu określonym w załączniku do niniejszej uchwały.

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

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem 1 stycznia 2025 i podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

Przewodniczący Rady Miejskiej
(-) Mateusz Janicki

**Załącznik do
Uchwały Nr VII/38/2024
Rady Miejskiej w Jutrosinie
z dnia 24 października 2024 r.**

**WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM
ZASOBEM GMINY JUTROSIN NA LATA 2025-2029**

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Jutrosin został opracowany stosownie do postanowień art. 21 ust. 1 pkt. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 725).

**Rozdział I.
Postanowienia ogólne**

§ 1. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Jutrosin na lata 2025- 2029 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, a w szczególności:
 - a) niezbędny zakres zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali,
 - b) planowaną sprzedaż lokali;
- 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:

Lp.	Wyszczególnienie	Liczba
I	Liczba budynków ogółem, w tym:	28
1	budynki stanowiące w 100% własność Gminy	17
2	budynki stanowiące współwłasność Gminy	11
II	Liczba lokali mieszkalnych ogółem, w tym:	58
1	w budynkach stanowiących 100% własność Gminy	39
2	w budynkach stanowiących współwłasność Gminy	19
III	Powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych ogółem w m ² , w tym:	3485,27
1	w budynkach stanowiących 100% własność Gminy	2394,07
2	w budynkach stanowiących współwłasność Gminy	1091,20

- Zakłada się, że w wyniku wykupu lokali przez dotychczasowych najemców, mieszkaniowy zasób gminy będzie ulegał niewielkim zmianom.
- Szczegółowe zestawienie lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Jutrosin przedstawia tabela nr 1 i 2:

Tab. 1. Budynki i lokale mieszkalne stanowiące mieszkaniowy zasób gminy znajdujące się w budynkach stanowiących własność Gminy

Lp.	Adres budynku	Powierzchnia lokali mieszkalnych w m ²	Liczba lokali mieszkalnych
1	ul. Dworcowa 1 63-930 Jutrosin	121,29	2
2	ul. Rynek 9 63-930 Jutrosin	199,04	4
3	ul. Rynek 21 63-930 Jutrosin	206,85	4
4	ul. Wrocławska 30 63-930 Jutrosin	122,00	2
5	ul. A. Mickiewicza 2 63-930 Jutrosin	215,28	4
6	ul. A. Mickiewicza 12 63-930 Jutrosin	146,30	2
7	ul. Polna 13 63-930 Jutrosin	213,39	4
8	ul. Polna 30 63-930 Jutrosin	208,53	4
9	ul. Sportowa 13 63-930 Jutrosin	67,91	1
10	Nowy Sielec 25	248,44	3

	63-930 Jutrosin		
11	Śląskowo 1 63-930 Jutrosin	83,82	1
12	Domaradzice 48 63-930 Jutrosin	64,00	1
13	Dubin 143 63-930 Jutrosin	153,82	2
14	Szkaradowo 193 63-930 Jutrosin	64,04	1
15	Nad Stawem 3 63-930 Jutrosin	113,43	2
16	Bartoszewice 2 63-930 Jutrosin	68,70	1
17	Płaczkowo 27 63-930 Jutrosin	97,23	1
RAZEM:		2394,07	39

Tab. 2. Lokale mieszkalne stanowiące mieszkaniowy zasób gminy znajdujące się w budynkach stanowiących współwłasność Gminy

Lp	Adres budynku	Powierzchnia lokali mieszkalnych w m ²	Liczba lokali mieszkalnych
1	ul. Wrocławska 25 63-930 Jutrosin	105,18	1
2	ul. Wrocławska 34 63-930 Jutrosin	52,68	1
3	ul. A. Mickiewicza 8 63-930 Jutrosin	164,04	3
4	ul. A. Mickiewicza 15 63-930 Jutrosin	47,55	1
5	ul. Polna 2 63-930 Jutrosin	123,11	2
6	ul. Polna 9 63-930 Jutrosin	125,47	3
7	ul. T. Kościuszki 14 63-930 Jutrosin	136,04	3
8	ul. Garncarska 23 63-930 Jutrosin	27,00	1
9	Rogożewo 54 63-930 Jutrosin	148,88	2
10	Rogożewo 59 63-930 Jutrosin	87,24	1
11	Płaczkowo 37 63-930 Jutrosin	74,01	1

RAZEM:	1 091,20	19
--------	-----------------	-----------

4. Na dzień dzisiejszy Gmina dysponuje jednym pomieszczeniem o charakterze tymczasowym.

5. Stan techniczny budynków jest uzależniony od wieku budynków, ich utrzymania oraz przeprowadzonych w przeszłości remontów. Aktualną strukturę budynków pod względem wieku przedstawiają poniższe tabele:

a) Budynki mieszkalne stanowiące własność Gminy

Lp.	Wiek budynku	Ilość	Udział procentowy
1.	Do 50 lat	0	0%
2.	Od 50 do 100 lat	11	64,71%
3.	Powyżej 100 lat	6	35,29%
Razem		17	100%

b) Budynki mieszkalne stanowiące współwłasność Gminy

Lp.	Wiek budynku	Ilość	Udział procentowy
1.	Do 50 lat	2	18,20%
2.	Od 50 do 100 lat	7	63,60%
3.	Powyżej 100 lat	2	18,20%
Razem		11	100%

6. Prognoza stanu technicznego budynków w kolejnych latach:

a) Budynki mieszkalne stanowiące własność Gminy

Rok	Stan techniczny budynków		
	dobry	dostateczny	niedostateczny
2025	10	7	-
2026	11	6	-
2027	12	5	-
2028	13	4	-
2029	14	3	-

b) Budynki mieszkalne stanowiące współwłasność Gminy

Rok	Stan techniczny budynków		
	dobry	dostateczny	niedostateczny
2025	5	6	-
2026	6	5	-
2027	7	4	-
2028	8	3	-
2029	9	2	-

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,
 - sprawnie 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 źródeł ciepła. Niezbędna jest też wymiana instalacji elektrycznej, stolarki okiennej i drzwiowej, modernizacja centralnego ogrzewania 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				
	2025	2026	2027	2028	2029
Remont dachu – wymiana pokrycia, przebudowa i uszczelnienie kominów	1	1	1	2	1
Modernizacja centralnego ogrzewania			2	1	
Wymiana instalacji elektrycznej	1	2			2
Ocieplenie budynku			1		1
Wymiana źródeł ciepła		1	1		2
Wymiana stolarki okiennej i drzwi		2	3	2	4

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.
 9. W kolejnych latach planuje się sprzedaż lokali:
 - 1) w roku 2025 – 2 lokale mieszkalne;
 - 2) w roku 2026 – 2 lokale mieszkalne;
 - 3) w roku 2027 – 1 lokal mieszkalny;
 - 4) w roku 2028 – 1 lokal mieszkalny;
 - 5) w roku 2029 – 1 lokal mieszkalny.

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.
 4. Ustala się następujące czynniki obniżające wartość użytkową lokali, dla ustalenia stawki czynszu:
 - 1) położenie budynku poza granicami miasta Jutrosin- 5%
 - 2) położenie lokalu w budynku na poddaszu - 5 %
 - 3) wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje:
 - a) brak w lokalu CO - 5%

- b) lokal niepodłączony do sieci kanalizacji sanitarnej – 5%
- 4) dostateczny ogólny stan techniczny budynku określony w protokole z okresowego przeglądu technicznego obiektu budowlanego - 5%

Łączne obniżenie stawki czynszu nie może przekroczyć 25 %.

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

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

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

8. 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:
 - 1) 100 % najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym
 - 2) 80 % najniższej emerytury w gospodarstwie dwuosobowym
 - 3) 60 % najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym
- 2) za dochód, o którym mowa w § 5 ust. 8 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 (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 725)

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) wykonywaniu przeglądów technicznych,
- d) wykonywaniu czynności związanych z naliczaniem należności.

3. W latach 2025-2029 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 2025-2029 będą w szczególności:

- 1) dochody z czynszów za lokale mieszkalne;
- 2) dochody z czynszów za lokale użytkowe oraz z dzierżaw i najmu części nieruchomości znajdujących się w zasobie;
- 3) dodatkowe środki ustalone w uchwale budżetowej na dany rok z przeznaczeniem na wykonanie zadania o charakterze inwestycyjnym;

zgodnie z poniższym zestawieniem:

Zakres/Lata	2025	2026	2027	2028	2029
Przewidywane wpływy z czynszów najmu lokali mieszkalnych	237 550,00	261 305,00	287 450,00	316 195,00	347 820,00
Przewidywane wpływy z czynszów najmu lokali użytkowych oraz z dzierżaw i najmu części nieruchomości znajdujących się w zasobie	28 522,00	28 522,00	31 400,00	31 400,00	31 400,00
Środki budżetowe z przeznaczeniem na zadania o charakterze inwestycyjnym	80 000,00	70 000,00	60 000,00	50 000,00	40 00,00

2. Przewiduje się, że w okresie obowiązywania Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Jutrosin na lata 2025-2029, wysokość wydatków w kolejnych latach kształtować się będzie następująco:

- a) koszty bieżącej eksploatacji:
 - 2025 – 60 000,00 zł
 - 2026 – 60 000,00 zł
 - 2027 – 65 000,00 zł
 - 2028 – 65 000,00 zł
 - 2029 – 70 000,00 zł
- b) koszty niezbędnych remontów i modernizacji budynków i lokali:
 - 2025 – 85 000,00 zł
 - 2026 – 85 000,00 zł
 - 2027 – 90 000,00 zł
 - 2028 – 95 000,00 zł
 - 2029 – 100 000,00 zł
- c) koszty zarządzania nieruchomościami wspólnymi:
 - 2025 – 3 700,00 zł

- 2026 – 3700,00 zł
- 2027 – 4 000,00 zł
- 2028 – 4 000,00 zł
- 2029 – 4 500,00 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 2025 - 2029 podlegał będzie aktualizacji.