

Projekt

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W JEDLICZU**

z dnia 2024 r.

**w sprawie przyjęcia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy
Jedlicze na lata 2024 – 2028**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 15 oraz art. 40 ust. 1 i 2 pkt. 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 609) 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)

**Rada Miejska w Jedliczu
uchwala, co następuje:**

- § 1. Uchwala się Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Jedlicze na lata 2024 – 2028, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.
- § 2. Traci moc uchwała nr VI/51/2019 Rady Miejskiej w Jedlicze z dnia 7 marca 2019 r. roku w sprawie Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Jedlicze na lata 2019 – 2023.
- § 3. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy Jedlicze.
- § 4. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Podkarpackiego.

Załącznik nr 1
do uchwały Nr
Rady Miejskiej w Jedliczu
z dnia2024r.

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY JEDLICZE NA LATA 2024-2028

Rozdział I. Postanowienia ogólne

1. Podstawym celem i założeniem wieloletniego programu jest racjonalne gospodarowanie mieszkaniowym zasobem gminy Jedlicze na lata 2024-2028.

2. Ilekroć w Programie jest mowa o:

- 1) Gminie - rozumie się przez to Gminę Jedlicze;
- 2) Burmistrzowi - rozumie się przez to Burmistrza Gminy Jedlicze;
- 3) Programie - należy przez to rozumieć Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym zasobem Gminy Jedlicze na lata 2024-2028.
- 4) Ustawie - rozumie się przez to ustawę 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 II.

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego mieszkaniowego zasobu gminy.

1. W skład zasobu mieszkaniowego gminy wchodzi **14 lokali mieszkalnych** o łącznej powierzchni użytkowej **650,33 m²** :

1) Lokale mieszkalne:

- a) 3 lokale mieszkalne o łącznej powierzchni 109,34 m² znajdujące się w budynku wielorodzinnym przy ul. Tokarskich 28 w Jedliczu,
- b) 2 lokale mieszkalne o łącznej powierzchni 85,20 m² znajdujące się w budynku wielorodzinnym przy ul. Traugutta 2 w Jedliczu,
- c) 1 lokal mieszkalny o powierzchni 70,00 m² znajdujący się w budynku Zespołu Szkół Publicznych w Jedliczu przy ul. Tokarskich 3 w Jedliczu,
- d) 1 lokal mieszkalny o powierzchni 24,40 m² znajdujący się w budynku wielorodzinnym przy ul. Trzecieckiego 4 w Jedliczu,
- e) 1 lokal mieszkalny o powierzchni 39,05 m² znajdujący się w budynku wielorodzinnym przy ulicy Rejtana 1 w Jedliczu.
- f) 2 lokale mieszkalne o łącznej powierzchni 46,74 m² znajdujące się w budynku wielorodzinnym przy ul. Traugutta 2 w Jedliczu,

g) 1 lokal mieszkalny o powierzchni 46,00 m² znajdujący się w budynku wielorodzinnym przy ul. Trzecieskiego 24 w Jedliczu,

2) Budynki:

a) budynek mieszkalny przy ul. Sikorskiego 69 w Jedliczu składający się z 2 lokali o łącznej powierzchni 77,50 m²,

b) budynek mieszkalny o powierzchni 152,10 m² znajdujący się w Długiem.

2. Prognoza wielkości zasobu mieszkaniowego w poszczególnych latach przedstawiony został w tabeli Nr 1

Prognoza wielkości zasobu mieszkaniowego						
Rok	Zasób mieszkaniowy razem		Lokale z przeznaczeniem na najem socjalny		Lokale z przeznaczeniem na najem komunalny	
	ilość [szt]	pow. użytk. [m ²]	ilość [szt]	pow. użytk. [m ²]	ilość [szt]	pow. użytk. [m ²]
1	2	3	4	5	6	7
2024	14	650,33	5	170,24	9	480,09
2025	13	498,23	5	170,24	8	327,99
2026	13	498,23	5	170,24	8	327,99
2027	13	498,23	5	170,24	8	327,99
2028	13	498,23	5	170,24	8	327,99

3. Budynki mieszkaniowe wielorodzinne wybudowane zostały w 50-tych, 60-tych i 70-tych. Stan techniczny zasobu mieszkaniowego jest zróżnicowany i uzależniony od wieku budynków, od ich konstrukcji, wyposażenia w instalacje oraz od stanu ich utrzymania.

4. Ogólnie stan techniczny budynków, z uwagi na ich wiek i brak przeprowadzanych niezbędnych remontów, jest dostateczny.

Rozdział III.

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikających ze stanu technicznego budynków i lokali.

1. Potrzeby remontowe i modernizacyjne poszczególnych mieszkań wynikają wprost z ich stanu technicznego.
2. Do zasadniczych prac remontowo – modernizacyjnych zasobów mieszkaniowych gminy należy zaliczyć:
 - 1) remonty pokryć dachowych,
 - 2) remonty kominów,

- 3) remonty elewacji,
 - 4) wymiana stolarki,
 - 5) remonty modernizacyjne instalacji elektrycznych,
 - 6) remonty klatek schodowych,
 - 7) remonty łazienek i instalacji wodno-kanalizacyjnych,
 - 8) wykonanie instalacji centralnego ogrzewania.
3. Plan wydatków na utrzymanie zasobu mieszkaniowego Gminy Jedlicze na lata 2024-2028 przedstawiono w tabeli Nr 2.

**PLANOWANE WYDATKI
W ZŁ**

ROK	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
	ROK	BEŻĄCA EKSPLOATACJA	REMONTY	MODERNIZACJA	ZARZĄD NIERUCHOMOŚCIĄ	RAZEM	INWESTYCJE	FUNDUSZ REMONTOWY	WYDATKI OGÓLEM	WPLYWY Z CZYNSZU
2024		3 000,00 zł	4 000,00 zł	6 000,00 zł	7 500,00 zł	20 500,00 zł	0,00 zł	12 000,00 zł	32 500,00 zł	40 000,00 zł
2025		3 000,00 zł	4 000,00 zł	6 000,00 zł	8 000,00 zł	21 000,00 zł	5 000,00 zł	12 500,00 zł	38 500,00 zł	40 000,00 zł
2026		3 000,00 zł	4 000,00 zł	6 000,00 zł	8 500,00 zł	21 500,00 zł	5 000,00 zł	13 000,00 zł	39 500,00 zł	40 000,00 zł
2027		3 000,00 zł	5 000,00 zł	6 000,00 zł	9 000,00 zł	23 000,00 zł	5 000,00 zł	13 500,00 zł	41 500,00 zł	45 000,00 zł
2028		3 000,00 zł	5 000,00 zł	30 000,00 zł	9 500,00 zł	47 500,00 zł	5 000,00 zł	14 000,00 zł	66 500,00 zł	45 000,00 zł

TABELA NR 2 ŚREDNIA INFLACJA W POSZCZEGÓLNYCH LATACH – PRZYJĘTO 5%

Rozdział IV. Planowana sprzedaż lokali.

1. W programie gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na lata 2024-2028 przewiduje się sprzedaż lokalu mieszkalnego w trybie przetargowym.
2. Gmina przewiduje sprzedaż lokalu mieszkalnego dotychczasowemu najemcy z zachowaniem zasad wynikających z ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 344 z późn. zm.).
3. Planowany proces zmniejszenia zasobów mieszkaniowych uwidoczniiony jest w tabeli Nr 1.

Rozdział V. Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżenia czynszu.

1. Polityka czynszowa gminy powinna zmierzać do takiego kształtowania stawek czynszu w latach 2024-2028, które zapewniłyby samowystarczalność finansową gospodarki mieszkaniowej. Należy dążyć do takiego stanu, aby zminimalizować dopłaty z budżetu gminy do utrzymania zasobu mieszkaniowego. Wpływy z czynszów stopniowo powinny pokrywać nie tylko koszty bieżącego utrzymania budynków, ale zapewnić również pozyskanie środków na remonty.
2. Stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego ustala Burmistrz Gminy Jedlicze. Zasadą jest podwyższenie stawek czynszu wg kryteriów określonych w art. 9 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)
3. Stawkę czynszu miesięcznego lokali mieszkalnych wylicza się jako iloczyn ich powierzchni użytkowych, stawki bazowej czynszu oraz sumy czynników obniżających lub podwyższających wartość użytkową lokalu.
4. Przez stawkę bazową należy rozumieć stawkę w lokalu mieszkalnym wyposażonym w : łazienkę, gaz.
5. Ustala się następujące czynniki różnicujące stawki czynszu, obliczane według kolejności i w wysokości określonych poniżej:
 - 1) czynniki podwyższające:
 - a) położenie lokali na I lub II piętrze budynku: + 2 % stawki bazowej
 - 2) czynniki obniżające:
 - a) położenie lokali na IV piętrze budynku: – 2 % stawki bazowej
 - b) brak łazienki: – 5 %
 - c) brak gazu: – 5 %
6. Czynniki podwyższające lub obniżające stawkę czynszu nie mają zastosowania do ustalenia wysokości czynszu najmu socjalnego.
7. Stawka czynszu najmu socjalnego nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w zasobie mieszkaniowym Gminy Jedlicze.

8. Ugody w sprawie zaległości czynszowych zawiera Burmistrz określając warunki spłaty zaległych i bieżących należności za wynajmowane lokale mieszkalne poprzez rozłożenie na raty oraz umorzenie należności z tytułu odsetek. Powyższe uprawnienie może zastać przeniesione na Zarządcę nieruchomości na warunkach uzgodnionych w umowie o zarządzie gminnym zasobem mieszkaniowym.

Rozdział VI.

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami tworzącymi mieszkaniowy zasób gminy.

1. Lokale mieszkaniowe wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy znajdują się w budynkach wielomieszkaniowych, gdzie wspólnoty mieszkaniowe określają sposób i zasady zarządu.
2. Lokal mieszkalny w budynku Szkoły Podstawowej w Jedliczu znajduje się w zarządzie Dyrektora Szkoły. Dyrektor Szkoły zawiera umowę najmu lokalu mieszkalnego za zgodą Burmistrza.
3. Pozostałymi lokalami zarządza Burmistrz.

Rozdział VII.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej.

1. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej Gminy w kolejnych latach ujętych programem będą przychody z czynszów lokali mieszkalnych oraz środki własne Gminy w części niezbędnej do uzupełnienia brakujących środków na pokrycie przewidzianych kosztów.
2. Gmina pokrywa koszty remontów i modernizacji lokali socjalnych.

Rozdział VIII.

Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

1. Burmistrz Gminy Jedlicze podejmował będzie działania mające na celu poprawę istniejącego stanu technicznego mieszkań, przy uwzględnieniu środków przydzielonych corocznie na ten cel w budżecie gminy.
2. Zasób mieszkaniowy gminy nie posiada wolnych lokali przeznaczonych do przesiedlenia lokatorów z lokali przeznaczonych do remontu, które muszą odbywać się po opróżnieniu lokali na czas przeprowadzenia remontu. Gmina w okresie objętym Programem nie przewiduje konieczności przeprowadzania remontów, które musiałyby się odbywać z wykwaterowaniem ich mieszkańców na czas trwania remontu.

Rozdział IX.

Postanowienia końcowe.

W sprawach niuregulowanych niniejszym Programem mają zastosowanie przepisy ustawy.

UZASADNIENIE

Do projektu uchwały w sprawie Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Jedlicze na lata 2024-2028

Opracowanie Wieloletniego Programu Gospodarowania Zasobem Mieszkaniowym Gminy Jedlicze stanowi realizację obowiązku, który nakłada ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2023 r. poz. 725).

Zgodnie z art. 4 ust. 1 ww. ustawy tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych mieszkańców gminy należy do podstawowych zadań własnych gminy, która na zasadach i w wypadkach przewidzianych w tej ustawie zapewnia lokale socjalne i lokale zamienne, a także zaspokaja potrzeby mieszkaniowe gospodarstw domowych o niskich dochodach.

Wieloletni Program Gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy przyjmowany jest w formie uchwały organu stanowiącego samorządu gminnego, tj. rady gminy (art. 21 ust. 1 pkt 1 u.o.p.l.).

Przedmiotowy program, jest narzędziem do prowadzenia poprawnej oraz transparentnej gospodarki lokalami mieszkalnymi wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Jedlicze. Określa on ilość lokali mieszkalnych wchodzących w zasób Gminy, prognozę wielkości zasobu mieszkaniowego, planowane wydatki oraz wpływy w ww. okresie, a także zasady polityki czynszowej.

Uchwalenie przedmiotowego programu pozwoli na prowadzenie prawidłowych działań związanych z zasobem mieszkaniowym Gminy Jedlicze w świetle obowiązujących przepisów prawa.

W przedmiotowym Programie wykreślono 4 lokale, które przeznaczone były na najem socjalny. Lokale wchodzące w skład zasobu mieszkaniowego Gminy Jedlicze znajdujące się w miejscowości Chlebna zostały wykreślone z uwagi na decyzję PINB o zakazie przebywania w nim osób. Kolejne 2 lokale znajdujące się w miejscowości Potok, wykreślono z uwagi na zmianę ich sposobu przeznaczenia, tj. zostaną zaadoptowane na potrzeby znajdującego się w tym budynku Samorządowego Przedszkola w Jedliczu, Filia w Potoku.

KIEROWNIK
Referatu Gospodarki
Przestrzennej i Nieruchomości

Mateusz Polański



