

**UCHWAŁA NR X/130/19**  
**RADY GMINY JASZENICA**

z dnia 20 sierpnia 2019 r.

**w sprawie Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Jasienica na lata 2019-2023**

Na podstawie art.18 ust.2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (D. U. z 2019r., poz. 506, z późn. zm.) 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 2019r., poz. 1182 z późn. zm.)

**Rada Gminy Jasienica**  
**uchwala, co następuje:**

**§ 1.**

Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Jasienica na lata 2019-2023 stanowi Załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

**§ 2.**

Wykonanie uchwały powierzyć Wójtowi Gminy Jasienica.

**§ 3.**

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.

Przewodniczący Rady Gminy

  
**Czesław Machalica**

Załącznik do uchwały Nr X/130/19

Rady Gminy Jasienica

z dnia 20 sierpnia 2019 r.

**Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Jasienica na lata 2019-2023**

**Rozdział 1.**

**Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Jasienica w latach 2019-2023**

**Wielkość zasobu mieszkaniowego**

Mieszkaniowy zasób Gminy Jasienica wg stanu na dzień 31 grudnia 2018r. tworzy 47 lokali mieszkalnych znajdujących się w 12 budynkach, stanowiących własność Gminy Jasienica. Część budynków posiada wyłącznie funkcję mieszkalną, a część funkcję użytkowo-mieszkalną. Spośród 47 lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Jasienica 4 znajdują się w budynkach użytkowo-mieszkalnych, a 43 znajdują się w budynkach mieszkalnych. Łączna powierzchnia użytkowa wszystkich lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy wynosi 1799,53 m<sup>2</sup>.

**Zasób mieszkaniowy Gminy Jasienica:**

Tabela nr 1.

Adres budynku	Stan prawny budynku	Ilość lokali mieszkalnych	Powierzchnia lokali
Międzyrzecze Górne 98	własność	6	144,20 m <sup>2</sup>
Rudzica 92	własność	3	136,60 m <sup>2</sup>
Rudzica 158	własność	8	275,80 m <sup>2</sup>
Landek 29	własność	5	146,70 m <sup>2</sup>
Mazańcowice 347	własność	1	69,50 m <sup>2</sup>
Mazańcowice 360	własność	1	52,00 m <sup>2</sup>
Rudzica 2	własność	4	182,00 m <sup>2</sup>
Rudzica 42	własność	4	163,40 m <sup>2</sup>
Rudzica 218	własność	4	154,20 m <sup>2</sup>
Rudzica 350	własność	1	65,00 m <sup>2</sup>
Wieszczęta 77	własność	4	174,30 m <sup>2</sup>
Jasienica 250	własność	6	235,83 m <sup>2</sup>

**Stan techniczny zasobu mieszkaniowego**

Stan techniczny lokali został określony na podstawie wieku budynków, stanu technicznego i wyposażenia lokali oraz budynków, a także stopnia ich zużycia. Dane pochodzą z protokołów okresowych przeglądów kontroli stanu technicznego budynków.

**Opis stanu technicznego z podziałem na poszczególne budynki opisuje poniższa tabela:**

Tabela nr 2.

Lp	Adres budynku	Stan prawny budynku	Ilość lokali mieszkalnych	Stan techniczny
1.	Międzyrzecze Górne 98	własność	6	średni
2.	Rudzica 92	własność	3	średni
3.	Rudzica 158	własność	8	zły
4.	Landek 29	własność	5	dobry

5.	Mazańcowice 347	własność	1	dobry
6.	Mazańcowice 360	własność	1	dobry
7.	Rudzica 2	własność	4	średni
8.	Rudzica 42	własność	4	średni
9.	Rudzica 218	własność	4	średni
10.	Rudzica 350	własność	1	dobry
11.	Wieszczęta 77	własność	4	średni
12.	Jasienica 250	własność	6	średni

Użyte w tabeli nr 2 określenia oznaczają:

Stan techniczny dobry - budynek nie wymaga napraw w okresie objętym prognozą, możliwe naprawy bieżące.

Stan techniczny średni - elementy konstrukcji są w dobrym stanie, natomiast inne elementy budynku wymagają napraw lub wymiany.

Stan techniczny zły - elementy konstrukcji i inne elementy budynku wymagają wymiany lub generalnego remontu.

**Prognoza stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy w latach 2019-2023 przedstawia poniższa tabela:**

Tabela nr 3.

Adres budynku	Ilość lokali mieszkalnych	Stan techniczny 2019	Stan techniczny 2020	Stan techniczny 2021	Stan techniczny 2022	Stan techniczny 2023
Międzyrzecze Górne 98	6	średni	średni	średni	średni	średni
Rudzica 92	3	średni	średni	średni	średni	średni
Rudzica 158	8	zły	zły	zły	średni	średni
Landek 29	5	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
Mazańcowice 347	1	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
Mazańcowice 360	1	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
Rudzica 2	4	średni	średni	średni	średni	średni
Rudzica 42	4	zły	zły	zły	średni	średni
Rudzica 218	4	średni	średni	średni	średni	średni
Rudzica 350	1	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
Wieszczęta 77	4	dobry	dobry	dobry, planowana sprzedaż lokali w 2021r.	-----	-----
Jasienica 250	6	średni	średni	średni	średni	średni

#### Prognoza wielkości mieszkaniowego zasobu Gminy

Prognoza wielkości zasobu mieszkaniowego Gminy w latach 2019-2023 przedstawia poniższa tabela.

Tabela nr 4.

Rok	Ilość lokali mieszkalnych
2019	47
2020	47
2021	43
2022	43
2023	43

## Rozdział 2.

### Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali z podziałem na lata 2019-2023

Podstawowym założeniem gospodarowania gminnym zasobem mieszkaniowym jest dążenie do poprawy jego stanu technicznego i warunków zamieszkujących w nim lokatorów oraz do racjonalnego i ekonomicznego wydatkowania środków finansowych na ten cel.

Celem bieżących remontów jest utrzymanie budynków w stanie niepogorszonym. Priorytetami przy realizacji remontów nieruchomości będzie usuwanie stanów awaryjnych zagrażających życiu i bezpieczeństwu mieszkańców i ich mienia jak również prace związane z zapewnieniem bezpieczeństwa przeciwpożarowego, likwidacją nieszczelności przewodów kominowych i instalacji gazowych, prace zabezpieczające konstrukcję budynków, szczelność pokryć dachowych oraz zapewniające prawidłowe działanie instalacji elektrycznych, odgromowych, kanałów wentylacyjnych, instalacji wodno-kanalizacyjnych oraz centralnego ogrzewania. W dalszej kolejności są wykonywane prace zmierzające do obniżenia kosztów eksploatacji budynków i lokali takie jak: kompleksowa wymiana stolarki okiennej i drzwiowej, naprawa lub wymiana podłóg, naprawa tynków.

### Plan remontów i modernizacji

Plan remontów i modernizacji jest sporządzany w oparciu o roczne i pięcioletnie przeglądy techniczne budynków i lokali z uwzględnieniem możliwości finansowych Gminy. Pierwszeństwo mają prace remontowe zmierzające do usunięcia istniejącego lub przewidywanego stanu zagrożenia oraz zapewniające bezpieczeństwo lokatorów. Szczegółowy plan i zakres remontów jest ustalany w okresach rocznych z uwzględnieniem wysokości środków finansowych możliwych do przeznaczenia na ten cel. Bieżące prace remontowe i modernizacyjne są finansowane głównie ze środków uzyskanych z opłat czynszowych oraz środków własnych Gminy.

**Plan remontów i modernizacji z podziałem na kolejne lata 2019-2023\* przedstawia poniższa tabela:**

Tabela nr 5.

Rodzaj prac w tys. zł	2019	2020	2021	2022	2023
Remont dachu; wymiana lub malowanie pokrycia	-	140 000	70 000	70 000	70 000
Remont kominów	5 000	40 000	10 000	20 000	-
Remont elewacji	-	50 000	50 000	90 000	90 000
Wymiana, remont stolarki okiennej i drzwiowej	-	15 000	10 000	20 000	20 000
Remont balkonów, schodów zewnętrznych	-	20 000	20 000	20 000	-

Wykonanie odwodnienia liniowe, drenaż opaskowy, izolacje przeciwwilgociowe	-	40 000	25 000	25 000	-
Wymiana kotła gazowego	25 000	-	-	-	-
Instalacja elektryczna	12 000	-	15 000	-	-
Instalacja piorunochronna	20 000	-	-	-	15 000
Instalacje wodno- kanalizacyjne z osadnikiem	40 000	-	-	40 000	-

**Uwaga:** podane kwoty są wartościami szacunkowymi, roboty prowadzone będą w oparciu o kosztorysy inwestorskie i przedmiar robót.

### Rozdział 3.

#### Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych w latach 2019-2023

W roku 2021r. przewiduje się sprzedaż 4 lokali mieszkalnych i przewidywana sprzedaż obejmie lokale znajdujące się w jednym budynku mieszkalnym dotyczy budynku nr 77 w Wieszczałach.

### Rozdział 4.

#### Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

Celem polityki czynszowej jest pozyskanie środków na poziomie umożliwiającym utrzymanie mieszkaniowego zasobu Gminy w odpowiednim stanie technicznym oraz pokrycie kosztów związanych z bieżącym utrzymaniem lokali. Docelowo czynsz najmu lokalu mieszkalnego winien gwarantować pokrycie kosztów jego utrzymania łącznie z kosztami utrzymania części wspólnej nieruchomości, nie dotyczy to najmu socjalnego lokalu. W chwili obecnej bazowa stawka czynszu za lokale mieszkalne wynosi 3,25 zł/m<sup>2</sup>. Przychody uzyskiwane z czynszów są niewystarczające na pokrycie kosztów utrzymania lokali mieszkalnych. W związku z tym planuje się stopniowe podwyższanie stawki bazowej czynszu do poziomu umożliwiającego wykorzystanie przychodów z czynszów, jako głównego źródła finansowania kosztów utrzymania lokali mieszkalnych.

Stawkę bazową czynszu miesięcznego za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy ustala w drodze zarządzenia Wójt Gminy Jasienica. Stawkę czynszu dla danego lokalu ustala się z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających wartość użytkową lokali w zależności od położenia budynku, położenia lokalu w budynku, wyposażenia lokalu w instalacje lub urządzenia techniczne.

#### Zestawienie czynników podwyższających i obniżających wartość stawki czynszu w danym lokalu:

Tabela nr 6.

L.p	Czynniki	Podwyższające (+)	Obniżające (-)
		% stawki bazowej	
1.	Łazienka w lokalu mieszkalnym	5	5
2.	WC w lokalu mieszkalnym	5	5
3.	Wydzielona kuchnia w lokalu mieszkalnym	5	5
4.	Położenie budynku w centrum (szkoła w tej samej miejscowości, zakład opieki zdrowotnej)	5	5
5.	Stan techniczny budynku dobry	5	-

6	Stan techniczny budynku zły	-	5
7.	Położenie lokalu w budynku lokalu na parterze	5	-
8.	Położenie lokalu na piętrze	3	-
9.	Położenie lokalu na poddaszu	-	5
10.	Brak kanalizacji sanitarnej w budynku	-	10
11.	Brak bieżącej wody w budynku	-	10
12.	Instalacja elektryczna po remoncie	10	-

Stawkę czynszu za najem socjalny lokalu ustala Wójt Gminy w drodze zarządzenia, z zastrzeżeniem, że stawka czynszu za 1 m<sup>2</sup> nie może przekroczyć połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego mieszkaniowym zasobie gminnym. Czynniki podwyższających i obniżających nie stosuje się w przypadku ustalania stawki czynszu za najem socjalny lokalu.

W stosunku do najemców o niskich dochodach na wniosek najemcy mogą być stosowane okresowe obniżki stawki czynszu.

**Wysokość obniżek czynszu dla najemców o niskich dochodach przedstawia poniższa tabela:**

Tabela nr 7.

Dochód w gospodarstwie jednoosobowym	Dochód na jedną osobę w gospodarstwie wieloosobowym	Obniżka czynszu
Do 125% najniższej emerytury	Do 75 % najniższej emerytury	30 %
Powyżej 125% do 150% najniższej emerytury	Powyżej 75 % do 100 % najniższej emerytury	20 %

## **Rozdział 5.**

### **Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy w latach 2019-2023**

Budynkami i lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy zarządza Wójt Gminy Jasienica. Zadania z zakresu zarządu mieszkaniowym zasobem Gminy obejmują w szczególności:

1. zapewnienie bezpieczeństwa i właściwej eksploatacji lokali,
2. wykonywanie czynności związanych z najmem lokali,
3. prowadzenie ewidencji mieszkaniowego zasobu Gminy,
4. planowanie i realizację remontów oraz modernizacji budynków i lokali mieszkalnych.

W latach 2019-2023 nie przewiduje się zmian w sposobie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy. Społeczną kontrolę prawidłowości gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy sprawuje Społeczna Komisja Mieszkaniowa.

## **Rozdział 6.**

### **Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2019-2023**

Zakłada się, że podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej Gminy w latach 2019-2023 będą:

1. przychody z tytułu czynszu najmu lokali mieszkalnych,

2. przychody z tytułu czynszu najmu lokali użytkowych,
3. przychody z tytułu czynszu najmu garaży,
4. przychody z tytułu odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokali,
5. środki własne Gminy.

#### **Rozdział 7.**

#### **Wysokość kosztów w latach 2019-2023 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**

Koszty utrzymania mieszkaniowego zasobu Gminy obejmują koszty bieżącej eksploatacji oraz koszty remontów i konserwacji. Zostały one oszacowane w oparciu o dotychczasowe koszty z uwzględnieniem zmian w wielkości zasobu mieszkaniowego.

Przewiduje się, że w latach 2019-2023 koszty bieżącej eksploatacji wyniosą ok. 225.000zł. Zakłada się, że w latach 2019-2023 podstawowym źródłem finansowania kosztów eksploatacji, bieżących remontów i modernizacji będzie rosnąca wartość wpływów z tytułu czynszów. W dalszym ciągu nie przewiduje się kosztów zarządu w związku z tym, że mieszkaniowym zasobem Gminy dysponuje Wójt Gminy Jasienica.

#### **Prognozowane koszty bieżących remontów i eksploatacji mieszkaniowego zasobu Gminy w latach 2019-2023 przedstawia poniższa tabela:**

Tabela nr 8.

Lp.	Treść	Plan na 2019r.	Plan na 2020r.	Plan na 2021r.	Plan na 2022r.	Plan na 2023r.
1.	Bieżąca eksploatacja	43,000zł	44,000zł	45,000zł	46,000zł	47,000zł
2.	Koszty remontów i modernizacji	102.000,00 zł.	305.000,00 zł	200.000,00 zł	285.000,00 zł	195.00,00 zł
3.	Wydatki inwestycyjne *	0,00zł	0,00zł	0,00zł	0,00zł	0,00zł
4.	Koszty zarządu nieruchomościami	0,00zł	0,00zł	0,00zł	0,00zł	0,00zł

\* Wydatki inwestycyjne będą planowane w miarę możliwości finansowych Gminy, wówczas Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym zasobem Gminy na lata 2019-2023 będzie na bieżąco zmieniany i dostosowywany do aktualnych możliwości finansowych.

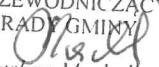
#### **Rozdział 8.**

#### **Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy**

W celu racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gmina będzie podejmować działania zmierzające do skuteczniejszego odzyskiwania lokali zajmowanych przez osoby nieuprawnione. Ponadto Gmina będzie podejmowała kroki w zakresie bieżącej i skutecznej windykacji należności czynszowych oraz podejmowanie innych działań w celu zapewnienia regularnego i terminowego otrzymywania należności z tytułu czynszu.

Przy istniejącym zasobie mieszkaniowym przeprowadzanie remontów budynków będzie obejmować części wspólne budynków i będą one przeprowadzane bez konieczności wyprowadzania lokatorów do lokali zamiennych. Natomiast ewentualne prace remontowe w lokalach będą prowadzone z okresowym wyłączeniem części remontowanego lokalu z użytkowania, a w razie braku takiej możliwości dopuszcza się możliwość wynajmowania przez Gminę lokali od innych właścicieli w celu ich podnajmowania.

Zadania objęte Programem będą realizowane w miarę możliwości finansowych określonych w budżecie Gminy, w poszczególnych latach obowiązywania niniejszego Programu. Program może ulec zmianie, jeżeli ulegną zmianie warunki mające wpływ na jego realizację.

PRZEWODNICZĄCY  
RADY GMINY  
  
Czesław Machalica