

**UCHWAŁA NR XLV/255/2021**

**RADY GMINY JASTRZĘBIA**

**z dnia 30 grudnia 2021 roku**

**w sprawie przyjęcia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Jastrzębia na lata 2022-2026**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2021r. poz. 1372 z późn. zm.) oraz art. 4, 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 2020r., poz. 611 z późn. zm.) Rada Gminy Jastrzębia, uchwala co następuje:

**§ 1.** Przyjmuje się „Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Jastrzębia na lata 2022-2026”, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

**§ 2.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Jastrzębia.

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

PRZEWODNICZĄCY RADY  
Cezary Piłtuszewski

## UZASADNIENIE

do projektu uchwały w sprawie Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem  
Gminy Jastrzębia na lata 2022-2026

Opracowanie Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Jastrzębia jest realizacją obowiązku, który nakłada ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Przyjęty uchwałą nr XXXIII/150/2013 Rady Gminy Jastrzębia „Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Jastrzębia” z dnia 30 grudnia 2013 roku obejmował lata 2013-2018. W związku z powyższym wymagana jest jego aktualizacja poprzez przyjęcie programu na kolejny okres pięcioletni.

Tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych mieszkańców Gminy zgodnie z art. 4 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego jest podstawowym zadaniem Gminy. Celem Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Jastrzębia na lata 2022 – 2026 jest wdrożenie racjonalnej polityki mieszkaniowej zmierzającej do zwiększenia możliwości zabezpieczenia potrzeb mieszkaniowych najuboższych mieszkańców gminy, poprawy stanu technicznego mieszkaniowego zasobu gminy, określenia polityki czynszowej zapewniającej utrzymanie zasobu w należyтым stanie technicznym oraz zwiększenia efektywności zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy.

PRZEWODNICZĄCY RADY  
Cezary Pietruszewski

## **„Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Jastrzębia na lata 2022-2026”**

### **Rozdział 1.**

#### **Postanowienia ogólne**

1. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Jastrzębia uchwalony przez Radę Gminy, w kształcie określonym przez art. 21 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2020 r., poz. 611 z późn. zm.) 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. Zgodnie z ustawą powołaną w ust. 1 Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Jastrzębia został opracowany na pięć kolejnych lat i obejmuje w szczególności:
  - 1) prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach,
  - 2) analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji budynków i lokali,
  - 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 z współwłaścicieli, a także koszty inwestycyjne,
  - 8) opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

## Rozdział 2.

### Prognoza wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Jastrzębia

1. Mieszkaniowy zasób Gminy Jastrzębia stanowią lokale będące własnością Gminy Jastrzębia (lokale socjalne i lokale mieszkalne)
2. Powierzchnie oraz wyposażenie techniczne lokali obrazuje poniższa tabela:

Lp.	Miejscowość	Wyposażenie techniczne mieszkań				Powierzchnia w m <sup>2</sup>
		Bieżąca woda	Gaz	C.O.	Kanalizacja	
1.	Jastrzębia 110/1	TAK	NIE	TAK	TAK	47,41
2.	Jastrzębia 110/2	TAK	NIE	TAK	TAK	110,00
3.	Jastrzębia 109	TAK	NIE	TAK	TAK	54,00
4.	Lesiów 47	TAK	NIE	TAK	TAK	70,02
5.	Mąkosy Stare 80	TAK	NIE	TAK	TAK	73,17
6.	Goryń 14 m 1	TAK	NIE	TAK	NIE	17,60
7.	Goryń 14 m 2	TAK	NIE	TAK	NIE	17,60
8.	Goryń 14 m 3/4	TAK	NIE	TAK	NIE	35,20
9.	Goryń 14 m 5	TAK	NIE	TAK	NIE	17,60
10.	Goryń 14 m 6	TAK	NIE	TAK	NIE	17,60
11.	Goryń 14 m 7	TAK	NIE	TAK	NIE	17,60

3. Zarząd lokalami wchodzącymi w skład zasobu, o którym mowa w pkt 1 sprawuje Wójt Gminy Jastrzębia
4. Zasób mieszkaniowy Gminy będzie ulegał zmianie w skutek:
  - a) potrzeby adaptacji lokali niemieszkalnych na mieszkalne

## Rozdział 3.

### Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji budynków i lokali

1. Ogólny stan techniczny budynków i części lokali (lokale socjalne) tworzących mieszkaniowy zasób gminy, wymaga nakładów finansowych, na prace remontowe i modernizacyjne, które pozwolą na bezpieczne użytkowanie lokali przez lokatorów i utrzymanie w odpowiednim stanie technicznym. Pozostałe lokale mieszkalne są w dobrym stanie technicznym.
2. Należy wymienić dotychczasowe pokrycia dachowe, których nieszczelności powodują zawilgocenia ścian i stropów. Konieczne są remonty instalacji wod-kan., przewodów spalinowych i wentylacyjnych oraz wykonanie prac termomodernizacyjnych i malarskich.
3. Szczegółowe potrzeby przedstawia poniższa tabela:

Lp.	Miejscowość	Remonty i modernizacje				
		2022	2023	2024	2025	2026
1.	Jastrzębia 110/1		Remont pokrycia dachu			
2.	Jastrzębia 110/2	Remont lokalu (prace malarskie, remont instalacji wod-kan i ciągów kominowych)	Remont pokrycia dachu			
3.	Jastrzębia 109					
4.	Lesiów 47	Remont lokalu (prace malarskie, remont instalacji wod-kan i ciągów kominowych)				
5.	Mąkosy Stare 80	Remont pokrycia dachu				
6.	Goryń 14 m 1			Remont lokalu (prace malarskie, remont instalacji wod-kan i ciągów kominowych, prace termomodernizacyjne)		
7.	Goryń 14 m 2			Remont lokalu (prace malarskie, remont instalacji wod-kan i ciągów kominowych, prace termomodernizacyjne)		
8.	Goryń 14 m 3/4				Remont lokalu (prace malarskie, remont instalacji wod-kan i ciągów kominowych, prace termomodernizacyjne)	
9.	Goryń 14 m 5					Remont lokalu (prace malarskie, remont instalacji wod-kan i ciągów kominowych, prace termomodernizacyjne)
10.	Goryń 14 m 6				Remont lokalu (prace malarskie, remont instalacji wod-kan i ciągów kominowych, prace termomodernizacyjne)	
11.	Goryń 14 m 7					Remont lokalu (prace malarskie, remont instalacji wod-kan i ciągów kominowych, prace termomodernizacyjne)

3. Podstawowym celem planowanych remontów jest utrzymanie i zapewnienie odpowiedniego stanu technicznego budynków i lokali, które są własnością Gminy Jastrzębia.

#### **Rozdział 4.**

##### **Planowana sprzedaż lokali w latach 2022-2026**

1. W latach 2022-2026 sprzedaż lokali mieszkalnych z mieszkaniowego zasobu Gminy Jastrzębia może być prowadzona na wniosek najemcy i w poszczególnych latach będzie uzależniona od zainteresowania najemców wykupem mieszkań.
2. Celem sprzedaży lokali mieszkalnych powinno być:
  - 1) Racjonalne gospodarowanie mieszkaniowym zasobem Gminy.
  - 2) Pozyskiwanie środków na rzecz mieszkalnictwa.
3. Zasady sprzedaży lokali mieszkalnych z gminnego zasobu mieszkaniowego każdorazowo regulują odrębne uchwały Rady Gminy Jastrzębia.

#### **Rozdział 5.**

##### **Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu**

1. Prowadzenie właściwej gospodarki lokalami mieszkalnymi, należyte utrzymanie stanu technicznego budynków mieszkalnych, podniesienie standardu technicznego całego mieszkaniowego zasobu gminy, a w efekcie poprawa warunków mieszkaniowych najemców lokali komunalnych w latach 2022 – 2026 odbywać się będzie na dotychczasowych zasadach.
2. Wójt Gminy Jastrzębia na wniosek najemcy może zastosować na okres 12 miesięcy obniżkę czynszu o 50%. Obniżka taka może być zastosowana w przypadku najemców, których średni dochód miesięczny na jednego członka gospodarstwa domowego, w okresie 6 miesięcy poprzedzających datę rozpatrzenia wniosku o obniżkę, nie przekracza 150% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 100% tej kwoty w gospodarstwie wieloosobowym.
3. W sprawach nieuregulowanych w niniejszym rozdziale mają zastosowanie obowiązujące przepisy prawa.

#### **Rozdział 6.**

##### **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**

1. Decyzje w sprawach zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy podejmuje Wójt Gminy. Zarządzanie mieszkaniowym zasobem gminy w latach 2022 – 2026 odbywać się będzie na dotychczasowych zasadach.

2. W Urzędzie Gminy Jastrzębia prowadzona jest ewidencja lokali, dokumentacja związana z najmem lokali, obsługą finansową w zakresie poboru i windykacji należności z tytułu najmu oraz z dokonywanych niezbędnych prac remontowo –budowlanych.

#### **Rozdział 7.**

##### **Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach**

1. Źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej Gminy są:
  - 1) wpływy z czynszów za najem lokali mieszkaniowych,
  - 2) wpływy z czynszów za najem lokali użytkowych,
  - 3) środki pochodzące z budżetu Gminy.
2. Dodatkowymi zewnętrznymi źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej mogą być:
  - 1) dotacje pochodzące z budżetu Państwa,
  - 2) dofinansowania pochodzące ze środków Narodowego i Wojewódzkiego Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej,
  - 3) inne środki pomocowe.
3. Wpływy te w całości przeznaczone są na pokrycie następujących kosztów:
  - 1) eksploatacji,
  - 2) remontów budynków gminnych,
  - 3) inwestycji,
  - 4) zarządu nieruchomościami,
  - 5) remontów części wspólnych.
4. Dążąc do racjonalnej polityki czynszowej wydatki na koszty eksploatacji, remontów bieżących, funduszy remontowych powinny być pokrywane wyłącznie z wpływów czynszowych. Priorytetem dla gospodarki mieszkaniowej, w okresie obowiązywania Programu, będzie utrzymanie równoważącej się struktury dochodów i wydatków bieżących. 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, a także koszty inwestycyjne.

#### **Rozdział 8.**

##### **Szacunkowa wysokość wydatków w kolejnych latach (w tys.), z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji oraz koszty remontów i modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy**

1. Wysokość wydatków na utrzymanie mieszkaniowego zasobu Gminy w kolejnych latach 2022-2026 oszacowano na podstawie dotychczas ponoszonych kosztów z uwzględnieniem zmian w wysokości zasobu, zmiany wielkości czynszów, planowanych remontów, modernizacji i inwestycji.

2. Prognoza wydatków na mieszkaniowy zasób Gminy w latach 2022-2026:

	Planowane koszty utrzymania zasobu mieszkaniowego w poszczególnych latach w tys. zł.				
	2022	2023	2024	2025	2026
Koszty bieżącej eksploatacji	6	6	6	6	6
Koszty remontów i modernizacji	5	5	5	5	5
Wydatki inwestycyjne	0	0	0	0	0
<b>Razem</b>	<b>11</b>	<b>11</b>	<b>11</b>	<b>11</b>	<b>11</b>

3. Gmina prowadzić będzie naprawy i bieżące remonty, odpowiednio do zaistnienia koniecznych potrzeb w tym zakresie, finansowane ze środków własnych, stosownie do możliwości finansowych.

**Rozdział 9.**

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

1. W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy planuje się w okresie obowiązywania niniejszego programu:
  - a) Dążenie do prowadzenia remontów o takim zakresie, który nie wymaga przydzielenia lokalu zamiennego.
  - b) Adaptacja pomieszczeń niemieszkalnych.
  - c) Wykorzystywanie możliwości pozyskiwania unijnych środków finansowych w ramach istniejących programów na renowację części wspólnych budynków wielolokalowych.
2. Tworzenie warunków dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej należy do zadań własnych Gminy. Wobec powyższego Gmina Jastrzębia podejmować będzie działania w celu powiększenia własnego zasobu mieszkaniowego. Rada Gminy zleca Wójtowi podjęcie wszelkich zgodnych z przepisami prawa działań w celu umożliwienia zawarcia bezpośrednich umów na dostawę do lokali mediów i usług. Lokale z mieszkaniowego zasobu przeznaczają się dla mieszkańców Gminy, którzy nie są w stanie wynająć lokali z innych zasobów, a jednocześnie sytuacja finansowa pozwala na opłacenie czynszów w lokalach komunalnych.

PRZEWODNICZĄCY RADY  
Cezary Pięruszewski