



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA PODKARPACKIEGO

Rzeszów, dnia 11 kwietnia 2023 r.

Poz. 2069

UCHWAŁA NR XXXVIII.275.2023 RADY GMINY JAROCIN

z dnia 29 marca 2023 r.

w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Jarocin na lata 2023-2027

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 i art. 40 ust. 1, art. 41 ust. 1, art. 42 ustawy z 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40) 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 (Dz. U. z 2022 r. poz. 172 z późn. zm.), Rada Gminy Jarocin uchwala, co następuje:

§ 1. Przyjmuje się Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Jarocin na lata 2023-2027, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Jarocin.

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

PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY JAROCIN

Aniela Olszówka

Załącznik
do Uchwały Nr XXXVIII.275.2023
Rady Gminy Jarocin
z dnia 29 marca 2023 r.

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY JAROCIN
NA LATA 2023-2027

Rozdział I

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu techniczny zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach.

§ 1. W skład mieszkaniowego zasobu Gminy Jarocin wchodzi lokales stanowiące własność gminy. Aktualnie wielkość zasobu mieszkaniowego to 12 mieszkań o łącznej powierzchni użytkowej 609,34 m², zlokalizowanych w 6 budynkach.

Szczegółowe informacje zawiera poniższe zestawienie:

| Mieszkania komunalne | | | |
|-----------------------------|---|----------------|--|
| Lp. | Adres lokalu | Ilość mieszkań | Wyposażenie, stan techniczny |
| 1. | Budynek komunalny nr 35 w Golcach (Dom Nauczyciela) | 2 | W roku 2013 przeprowadzono generalny remont budynku: wymiana okien i drzwi wejściowych, ocieplenie budynku i wykonanie nowego tynku, zmiana konstrukcji i pokrycia dachu, wymiana rynien i rur spustowych, likwidacja pieców kaflowych i wykonanie instalacji c.o. (piec na paliwo stałe, grzejniki aluminiowe), wymiana instalacji wod-kan wraz z armaturą sanitarną, wymiana instalacji elektrycznej, modernizacja schodów zewnętrznych i wykonanie daszku nad wejściem Stan techniczny budynku: zadowolający Budynek murowany, podpiwniczony, kryty papą. |
| a) | Lokal nr 1 o pow. 50,34m ² (parter) | x | Lokal składa się z: 2 pokoje, kuchni, łazienki, korytarza, spiżarni. Wyposażony w instalacje: elektryczną, wodną, kanalizacyjną (ścieki odprowadzane do przydomowej oczyszczalni ścieków), centralnego ogrzewania. |
| b) | Lokal nr 2 o pow. 50,34m ² (piętro) | x | Lokal składa się z: 2 pokoje, kuchni, łazienki, korytarza, spiżarni. Wyposażony w instalacje: elektryczną, wodną, kanalizacyjną (ścieki odprowadzane do przydomowej oczyszczalni ścieków), centralnego ogrzewania. |
| 2. | Budynek komunalny nr 48 w Mostkach (budynek Szkoły Podstawowej) | 2 | Przeprowadzone remonty budynku: w latach 2009-2010 wymiana okien i ocieplenie budynku, w 2014r. w lokalu na piętrze wymieniono instalację elektryczną. Stan techniczny budynku: zadowolający. Budynek murowany, podpiwniczony, kryty blachą. |

| | | | |
|--|---|---|---|
| a) | Lokal nr 1 o pow. 47m ² (parter) | x | Lokal składa się z: 2 pokoi, kuchni, łazienki, korytarza, Wyposażony w instalacje: elektryczną, wodno-kanalizacyjną, centralnego ogrzewania |
| b) | Lokal nr 2 o pow. 47m ² (piętro) | x | Lokal składa się z: 2 pokoi, kuchni, łazienki, korytarza, Wyposażony w instalacje: elektryczną, wodno-kanalizacyjną, centralnego ogrzewania |
| 3. | Budynek komunalny nr 79 w Domostawie (budynek Szkoły Podstawowej) | 2 | Przeprowadzone remonty budynku: w latach 2006-2007 wymiana okien i ocieplenie budynku, w roku 2010 wymiana instalacji elektrycznej Stan techniczny budynku: dostateczny. Budynek murowany, podpiwniczony, kryty blachą. |
| a) | Lokal nr 1 o pow. 50m ² (parter) | x | Lokal składa się z: 2 pokoi, kuchni, łazienki, korytarza, Wyposażony w instalacje: elektryczną, wodno-kanalizacyjną, centralnego ogrzewania |
| b) | Lokal nr 2 o pow. 50m ² (piętro) | x | Lokal składa się z: 2 pokoi, kuchni, łazienki, korytarza, Wyposażony w instalacje: elektryczną, wodno-kanalizacyjną, centralnego ogrzewania |
| 4. | Budynek komunalny nr 65 w Jarocinie (budynek byłej Agronomówki) | 2 | W roku 2013 przeprowadzono remont budynku: wymiana okien i drzwi wejściowych, ocieplenie budynku i wykonanie nowego tynku Stan techniczny budynku: zadowalający. Budynek murowany, podpiwniczony, kryty blachą. |
| a) | Lokal nr 1 o pow. 55,25m ² (parter) | x | Lokal składa się z: 2 pokoi, kuchni, łazienki, korytarza, Wyposażony w instalacje: elektryczną, wodno-kanalizacyjną, centralnego ogrzewania |
| b) | Lokal nr 2 o pow. 55,25m ² (piętro) | x | Lokal składa się z: 2 pokoi, kuchni, łazienki, korytarza, Wyposażony w instalacje: elektryczną, wodno-kanalizacyjną, centralnego ogrzewania |
| 5. | Budynek komunalny nr 113 w Jarocinie (siedziba OPS) | 2 | Stan techniczny budynku: zadowalający Budynek murowany, kryty blachą. |
| a) | Lokal nr 1 o pow. 68,50m ² (poddasze użytkowe) | x | Lokal składa się z: 3 pokoi, kuchni, łazienki, przedpokoju. Wyposażony w instalacje: elektryczną, wodno-kanalizacyjną, centralnego ogrzewania Lokal po generalnym remoncie przeprowadzonym w 2021 roku. |
| b) | Lokal nr 2 o pow. 32,16m ² (poddasze użytkowe) | x | Lokal składa się z: aneksu kuchennego z salonem, 1 pokoju, łazienki, przedpokoju. Wyposażony w instalacje: elektryczną, wodno-kanalizacyjną, centralnego ogrzewania. Lokal po generalnym remoncie przeprowadzonym w 2021 roku. |
| Mieszkania komunalne przeznaczone do zawarcia umów najmu socjalnego lokalu/pomieszczenia tymczasowego | | | |
| 1. | Budynek komunalny nr 74 w Szyperkach (budynek byłej Szkoły Podstawowej) | 2 | Przeprowadzone remonty budynku: w 2011r. wymieniono pokrycie dachowe, wymieniono okna, wymieniono instalację elektryczną wraz z osprzętem, poprawiono komin., w 2014r. wykonano modernizację pieca kaflowego pokojowego (w lokalu socjalnym nr 1) i wykonano wymianę pieca kaflowego pokojowego na piec |

| | | | |
|----|---|---|--|
| | | | kaflowy kuchenny (w lokalu socjalnym nr 2), w 2015r. odświeżono elewacje budynku, w 2017r. wykonano wymianę starego pieca kaflowego kuchennego na nowy (w lokalu socjalnym nr 1). Stan techniczny budynku: dostateczny. Budynek drewniany, niepodpiwniczony, kryty blachą. Budynek zostanie przeznaczony, w nieodległej perspektywie czasowej, do rozbiórki. |
| a) | Lokal socjalny nr 1 o pow. 46,60 m ² | x | Lokal składa się z: 1 pokoju, kuchni, łazienki i 2 przedpokoi. Wyposażony w instalacje: elektryczną, wodno-kanalizacyjną. Ogrzewanie: piec kaflowe (1 kuchenny i 1 pokojowy) |
| b) | Lokal socjalny nr 2 o pow. 56,90 m ² | x | Lokal składa się z: 1 pokoju, aneksu kuchennego, łazienki. Wyposażony w instalacje: elektryczną, wodno-kanalizacyjną. Ogrzewanie: piec kaflowy kuchenny |

Gmina Jarocin planuje w 2023 roku zwiększenie zasobu o 2 lokale mieszkalne. W ramach programu bezzwrotnego wsparcia budownictwa z Funduszu Dopłat zostanie wyremontowany budynek komunalny nr 8B w Domostawie, w którym zostaną utworzone 2 lokale mieszkalne.

§ 2. Planowane remonty mają utrzymać zasób mieszkaniowy Gminy w nie pogorszonym stanie.

Prognoza stanu technicznego zasobu została przedstawiona w poniższej tabeli:

| Lp. | Adres | Ilość lokali | Pow. użytkowa | Stan techniczny | | | | |
|-----|--------------|--------------|---------------|-----------------|----------|----------|----------|----------|
| | | | | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 |
| 1. | Golce 35 | 2 | 100,68 | zadowalający | zadow. | zadow. | zadow. | zadow. |
| 2. | Mostki 48 | 2 | 94,00 | zadowalający | zadow. | zadow. | zadow. | zadow. |
| 3. | Domostawa 79 | 2 | 100,00 | dostateczny | zadow. | zadow. | zadow. | zadow. |
| 4. | Jarocin 65 | 2 | 110,50 | zadowalający | zadow. | zadow. | zadow. | zadow. |
| 5. | Jarocin 113 | 2 | 100,66 | zadowalający | zadow. | zadow. | zadow. | zadow. |
| 6. | Szyperki 74 | 2 | 103,50 | dostateczny | dost. | dost. | dost. | dost. |
| 7. | Domostawa 8B | 2 | 209,68 | bardzo dobry | b. dobry | b. dobry | b. dobry | b. dobry |
| | Razem | 14 | 819,02 | | | | | |

Rozdział II.

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikających ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata.

§ 3. 1. Budynki znajdujące się w zasobie wybudowane zostały w latach 60, 70 i 80-tych ubiegłego wieku. W wyniku długoletniego użytkowania ulegają naturalnemu zużyciu technicznemu, wymagają bieżących remontów i napraw. Potrzeby remontowe budynków i lokali wynikają z konieczności:

- 1) utrzymania stanu technicznego budynku na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia w okresie użytkowania,
- 2) zapewnienia użytkownikom budynku w znajdujących się w nim pomieszczeniach sprawnego działania instalacji wewnętrznych,

- 3) utrzymania wymaganego stanu estetycznego budynku,
 - 4) odświeżenia lokalu w związku ze zmianą lokatora (w miarę możliwości finansowych).
2. Potrzeby w zakresie remontów budynków i lokali mieszkalnych będących w zasobie Gminy Jarocin ustalane są w oparciu o stan techniczny budynków wynikający między innymi z przeglądów technicznych wykonywanych zgodnie z art. 62 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane.

Analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji na lata 2023-2027, wynikających ze stanu technicznego budynków i lokali mieszkalnych, przedstawia poniższa tabela:

| Lp. | Adres budynku | Zakres robót | Planowane lata realizacji |
|-----|---------------|---|---------------------------|
| 1. | Golce 35 | wykonanie wentylacji w lokalu w lokalu na parterze | 2023 |
| 2. | Mostki 48 | wykonanie balustrady ochronnej przy wejściu do pomieszczeń kotłowni | 2023 |
| 3. | Domostawa 79 | wyprowadzenie przewodów kominowych wentylacyjnych ponad dach | 2023 |
| | | remont podestu wejściowego do budynku | 2023 |
| 4. | Jarocin 65 | wykonanie wentylacji grawitacyjnej w kotłowni | 2023 |
| | | malowanie klatki schodowej | 2024 |
| 5. | Jarocin 113 | remont instalacji cwu | 2023 |

Ponadto w razie potrzeb wykonywane będą bieżące naprawy, konserwacje i usuwane awarie. Remonty prowadzone będą bez potrzeby zabezpieczania lokali zastępczych.

Rozdział III.

Planowana sprzedaż lokali.

§ 4. 1. W związku z niewielką ilością gminnych lokali mieszkalnych w zasadzie nie planuje się sprzedaży istniejących w zasobie lokali. Ewentualna sprzedaż lokali mieszkalnych dokonywana będzie na pisemny wniosek najemców.

2. Sprzedaż lokali będzie dokonywana przy zastosowaniu preferencji zgodnie z przepisami ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Rozdział IV.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.

§ 5. 1. Wójt Gminy Jarocin ustala w drodze zarządzenia stawkę bazową czynszu za 1m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego, z zachowaniem zasad wynikających z obowiązujących w tym zakresie przepisów prawa.

2. Stawkę czynszu za 1m² powierzchni użytkowej lokalu wylicza się na podstawie stawki bazowej za 1m² powierzchni użytkowej lokalu ustalonej przez Wójta Gminy Jarocin dla wszystkich lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy.

3. Stawki czynszu, o których mowa w ust. 2, wylicza się z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających wartość użytkową lokali, według zasad podanych w ust. 4.

4. Czynniki podwyższające lub obniżające wartość użytkową lokali mające wpływ na ustalenie stawki czynszu:

1) czynniki podwyższające stawkę czynszu:

a) budynek, w którym znajduje się lokal, położony w msc. Jarocin – 10%

b) mieszkanie z piwnicą – 5%

c) mieszkanie po kapitalnym remoncie – 10%

2) czynniki obniżające stawkę czynszu:

a) mieszkanie usytuowane na poddaszu – 5%

c) budynek, w którym znajduje się lokal przeznaczony do kapitalnego remontu – 10%

5. Czynniki podwyższające i obniżające stawkę czynszu, sumują się.

§ 6. Termin oraz sposób zapłaty czynszu określa umowa najmu.

§ 7. 1 Dopuszczalne jest stosowanie obniżki czynszu w lokalach wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy pod następującymi warunkami:

1) złożenia przez najemcę stosownego wniosku oraz deklaracji o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego,

2) braku zaległości w opłatach za używanie lokalu (czynsz oraz opłaty niezależne od właściciela) oraz realizowania zgodnie z określonymi warunkami ewentualnej ugody zawartej z wynajmującym w sprawie spłaty zaległości,

3) ustalenia, że stawka czynszu najmu po zastosowaniu obniżki i uwzględnieniu dodatku mieszkaniowego, w przypadku jego przyznania, nie jest niższa niż stawka czynszu najmu socjalnego lokalu,

4) obniżka czynszu nie dotyczy osób zamieszkujących lokale na podstawie umowy o najem socjalny lokalu.

2. Progi dochodowe uprawniające do ubiegania się o obniżkę czynszu oraz procent obniżki wynoszą:

1) do 50% najniższej emerytury w jednoosobowym gospodarstwie domowym – 10%

2) do 30% najniższej emerytury w wieloosobowym gospodarstwie domowym – 10%.

Rozdział V.

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.

§ 8. 1. Mieszkaniowym zasobem gminy zarządza Wójt Gminy Jarocin i gospodaruje zgodnie z niniejszym programem.

2. Zadania z zakresu zarządu mieszkaniowym zasobem gminy obejmują w szczególności:

1) zapewnienie najemcom lokali podstawowych warunków mieszkaniowych,

2) zapewnienie bezpieczeństwa użytkowania i właściwej eksploatacji lokali i budynków,

2) remonty, konserwację i modernizację lokali i budynków,

3) prowadzenie spraw związanych z najmem lokali poprzez zawieranie umów najmu, naliczanie i pobieranie opłat za czynsz i inne świadczenia wynikające z najmu lokali.

3. Nie przewiduje się zmian w sposobie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy Jarocin w latach 2023-2027.

Rozdział VI.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach.

§ 9. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej Gminy Jarocin w latach 2023-2027 w głównej mierze będą:

- 1) środki zabezpieczane na te cele w budżecie Gminy,
- 2) wpływy z czynszów,
- 3) dotacje celowe z budżetu państwa,
- 4) inne źródła finansowania.

Rozdział VII.

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, a także koszty inwestycyjne.

§ 10. Wysokość wydatków w poszczególnych latach objętych programem będzie uzależniona od wzrostu kosztów eksploatacji, kosztów remontów, kosztów modernizacji lokali i budynków oraz wzrostu kosztów inwestycyjnych i określana będzie w każdym roku przez Radę Gminy Jarocin w uchwale budżetowej.

Rozdział VIII.

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

§ 11. 1. Gmina Jarocin w latach 2023-2027 nie przewiduje konieczności przeprowadzania remontów, które musiałyby się odbywać z wykwaterowaniem ich mieszkańców na czas trwania remontu. Konieczne prace remontowe przeprowadzane będą przez wyłączenie części remontowanego lokalu z użytkowania.

2. W latach 2023-2027 nie planuje się sprzedaży lokali z mieszkaniowego zasobu Gminy. Ewentualna sprzedaż lokali mieszkalnych dokonywana będzie na pisemny wniosek najemców.