



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

---

Poznań, dnia 3 listopada 2016 r.

Poz. 6460

### UCHWAŁA NR 322/2016 RADY MIEJSKIEJ W JASTROWIU

z dnia 25 października 2016 r.

#### **w sprawie uchwalenia „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy i Miasta Jastrowie na lata 2016-2021”.**

Na podstawie art.18 ust.2 pkt 15, art.40 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2016 r. poz.446, poz.1579) 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 2016 r. poz.1610) – Rada Miejska w Jastrowiu uchwala, co następuje:

**§ 1.** Uchwala się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy i Miasta Jastrowie na lata 2016-2021”, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

**§ 2.** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy i Miasta Jastrowie

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

Przewodniczący Rady  
(-) Piotr Kurzyna

**Załącznik**  
do uchwały Nr 322/2016 Rady Miejskiej w Jastrowiu  
z dnia 25 października 2016r.  
w sprawie uchwalenia „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem  
Gminy i Miasta Jastrowie na lata 2016-2021”.

## **WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY I MIASTA JASTROWIE NA LATA 2016-2021**

### **I. PROGNOZA DOTYCZĄCA WIELKOŚCI ORAZ STANU TECHNICZNEGO GMINNEGO ZASOBU MIESZKANIOWEGO**

#### **1. Określenie gminnego zasobu mieszkaniowego, jego wielkości oraz struktury oraz jego stanu technicznego.**

Mieszkaniowy zasób stanowią lokale będące własnością Gminy usytuowane w budynkach w całości stanowiących jej własność, a także lokale położone w budynkach stanowiących współwłasność Gminy i innych podmiotów tj. osób fizycznych i osób prawnych.

Gminny zasób mieszkaniowy według stanu na dzień 01.01.2016r. stanowi 427 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni użytkowej 22 634,40 m<sup>2</sup>. Lokale te znajdują się w 150 budynkach (na terenie miasta - 142 , na terenie gminy - 8), z tego:

- 73 lokale położone w 24 budynkach stanowiących w całości własność gminy,
- 354 lokale położone w 126 budynkach stanowiących przedmiot współwłasności gminy oraz innych podmiotów.

Zasób lokali socjalnych na dzień 01.01.2016r. tworzy 12 lokali położonych w jednym budynku.

#### **Gminny zasób mieszkaniowy na 01.01.2016r.**

<b>Rodzaj zasobów</b>	<b>Liczba budynków</b>	<b>Liczba lokali mieszkalnych</b>	<b>Powierzchnia lokali mieszkalnych w m<sup>2</sup></b>
Budynki komunalne stanowiące w całości własność gminy	24	73	3668,76
w tym lokale socjalne	1	12	534,02
Budynki wspólnot mieszkaniowych z udziałem gminy	126	354	18965,64

Biorąc pod uwagę wyposażenie lokali mieszkalnych w ogólnym zasobie komunalnym gminy wyróżnić należy następujące grupy:

- 1) zdecydowaną większość, bo 43% ogółu zasobu komunalnego stanowią lokale mieszkalne wyposażone w urządzenia wodno-kanalizacyjne lub jedno z nich;
  - 2) druga grupa - 25% - to lokale wyposażone w urządzenia wodno-kanalizacyjne, łazienkę i w.c.;
  - 3) trzecia grupa - 12,7 % - to lokale wyposażone w urządzenia wodno-kanalizacyjne, łazienkę lub w.c.;
  - 4) czwarta grupa - 6% - stanowią ją lokale wyposażone w urządzenia wodno-kanalizacyjne, łazienkę i w.c., c.o. i c.w.u. dostarczane centralnie do mieszkań;
  - 5) następna grupa - 5% - to lokale wyposażone w urządzenia wodno-kanalizacyjne, łazienkę i w.c. oraz c.o. dostarczane centralnie do mieszkań;
  - 6) kolejna grupa - 3% - stanowią ją lokale socjalne (12 lokali w budynku socjalnym przy ul. Wojska Polskiego 57);
  - 7) kolejna grupa - 3% - stanowią ją też lokale wyposażone w urządzenia wodno-kanalizacyjne, łazienkę i w.c. oraz instalacje gazu sieciowego wykonaną przez ZGM, lub instalację c.o. na paliwo stałe wykonaną przez ZGM;
  - 8) pozostałe 2,3 % stanowią lokale pozostałe - bez wyposażenia.
- Należy zwrócić uwagę, że około 3,5 % lokali z ogółu zasobów komunalnych nie posiada urządzeń w.c. .

Według wieku ogólny stan budynków możemy podzielić na następujące grupy:

Budynki posiadające:

- 1) ponad 100 lat - wybudowane przed 1916r. - 110 budynków
- 2) od 80 do 100 lat - wybudowane między 1917-1936 - 24 budynki
- 3) od 60 do 80 lat - wybudowane między 1937 - 1956 - 1 budynek
- 4) od 40 do 60 lat - wybudowane między 1957 - 1976 - 13 budynków
- 5) poniżej 40 lat - wybudowane między 1977- 2016 - 2 budynki (w tym 1 budynek socjalny i 1 budynek przy ul. Brzozowej 2A - obecnie Wspólnota Mieszkaniowa Brzozowa 2A, w której gmina posiada jeszcze 3 lokale tj. 38,10 % udziałów)

Struktura wiekowa budynków mieszkalnych będących w 100% własnością gminy przedstawia się następująco:

- 1) 100 lat i więcej - 20 budynków
- 2) od 80 do 100 lat - 1 budynek
- 3) od 60 do 80 lat - 0
- 4) od 40 do 60 lat - 2 budynki
- 5) poniżej 40 lat - 1 budynek

Stan techniczny: budynków mieszkalnych będących w 100% własnością gminy:

- 1) dobry - 7 budynków
- 2) średni - 13 budynków
- 3) zły - 4 budynki

Stan techniczny określany jako dobry oznacza, że budynki utrzymane są w należywym stanie i nie wymagają remontu, jednak mogą być one modernizowane w celu podwyższenia ich standardu.

Stan techniczny określany jako średni oznacza, że elementy budynku wykazują niewielkie zużycie eksploatacyjne lub ubytki nie zagrażające bezpieczeństwu ludzi i mienia. W budynkach tych w najbliższym czasie należałoby przeprowadzić remonty lub modernizacje.

Stan techniczny określany jako zły oznacza, że w elementach budynku występują znaczne uszkodzenia lub ubytki. Obiekty te wymagają pilnego przeprowadzenia remontów kapitalnych bądź rozbiórki.

## 2. Prognoza dotycząca wielkości zasobu mieszkaniowego i jego stanu technicznego.

Wielkość gminnego zasobu mieszkaniowego systematycznie maleje w wyniku prowadzonej sprzedaży mieszkań komunalnych dla najemców. Corocznie - po śmierci dotychczasowego najemcy, w wyniku eksmisji lub dobrowolnego przekazania lokalu – udaje się odzyskać kilka lokali mieszkalnych. Liczba ta nie zabezpiecza w pełni zapotrzebowania na realizację ustawowego obowiązku gminy do zapewnienia lokali socjalnych, lokali zamiennych, pomieszczeń tymczasowych oraz zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych osób nie posiadających własnego mieszkania, których dochody uniemożliwiają rozwiązanie problemów mieszkaniowych we własnym zakresie.

Stan techniczny budynków oceniany jest przede wszystkim na podstawie posiadanych protokołów przeglądu technicznego dokonywanych w ramach obowiązku wynikającego z art.62 ust.1 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane. Przeprowadzane są okresowe kontrole wykonywane raz na 5 lat, polegające na sprawdzeniu stanu sprawności technicznej i przydatności do użytkowania budynków wraz z instalacjami i urządzeniami, estetyki budynków, a także coroczne kontrole polegające na sprawdzaniu stanu sprawności instalacji gazowych oraz przewodów kominowych. Stan techniczny budynków jest zróżnicowany w zależności od wieku, konstrukcji, wyposażenia, przeprowadzonych remontów. Budynki przedstawiają różnorodny stan wyeksploatowania w dużym stopniu odbiegający od wymogów i norm obecnie obowiązujących.

Wysokość posiadanych środków finansowych determinuje możliwości poprawy stanu technicznego budynków, a w związku z tym w latach 2016-21 przewiduje się poprawę stanu technicznego budynków w miarę wygospodarowanych środków.

### Prognoza wielkości zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach

Wyszczególnienie	2016	2017	2018	2019	2020	2021
<b>Budynki komunalne stanowiące w całości własność gminy</b>						
liczba budynków	24	24	24	25	25	25
liczba lokali	73	73	73	91	91	91
powierzchnia lokali mieszkalnych m <sup>2</sup>	3668,76	3668,76	3668,76	4445,88	4445,88	4445,88
<b>Budynki wspólnot mieszkaniowych z udziałem gminy</b>						
liczba budynków	126	126	125	125	124	124
liczba lokali	349	342	335	329	323	317

powierzchnia lokali mieszkalnych w m <sup>2</sup>	18705,64	18375,64	18045,64	17745,64	17445,64	17145,64
---	----------	----------	----------	----------	----------	----------

Podane wyżej wielkości mają wyłącznie charakter szacunkowy. Na powyższe wpływają trudne do przewidzenia nagłe zdarzenia, pociągające za sobą konieczność podjęcia, poza ustalonym planem, pilnych wykwaterowań z budynków zagrożonych, a także możliwość otrzymania dofinansowania do planowanej budowy budynku komunalnego. W zestawieniu uwzględniono także planowaną sprzedaż lokali mieszkalnych w latach 2016-2021.

## **II. ANALIZA POTRZEB ORAZ PLAN REMONTÓW I MODERNIZACJI WYNIKAJĄCY ZE STANU TECHNICZNEGO BUDYNKÓW I LOKALI**

Zdecydowana większość budynków mieszkalnych wymaga remontów, ze względu na ich wiek, ogólny stan techniczny i konieczność dostosowania do aktualnie obowiązujących przepisów techniczno-budowlanych. Podstawowym źródłem pozyskiwania środków finansowych na utrzymanie gminnego zasobu mieszkaniowego i poprawę jego stanu technicznego są przychody z czynszów za lokale mieszkalne i użytkowe. Ogólny stan techniczny gminnego zasobu mieszkaniowego będzie ulegać systematycznej poprawie w miarę dostosowania stawek czynszu do poziomu odzwierciedlającego rzeczywiste nakłady na utrzymanie budynków. Priorytetowym celem remontów jest zapewnienie bezpieczeństwa lokatorom. W związku z tym w pierwszej kolejności podejmowane będą prace zmierzające do zabezpieczenia konstrukcji budynków, remontów i zabezpieczenia instalacji technicznych oraz zabezpieczenia przeciwpożarowego. Wskazane priorytety wynikają z okresowych przeglądów technicznych, ekspertyz oraz protokołów pokontrolnych i nakazów instytucji zewnętrznych (Straż Pożarna, Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego). Podejmowane remonty powinny zapewnić utrzymanie gminnego zasobu mieszkaniowego na zadowalającym poziomie technicznym zapewniającym:

- instalację gazową o potwierdzonej szczelności,
- stan konstrukcji budynku zapewniający bezpieczeństwo mieszkańcom,
- sprawną instalację elektryczną, sprawne przewody dymowe, spalinowe i wentylacyjne,
- sprawne i odpowiednie do kubatury źródło ciepła.

Szczegółowy plan finansowo-rzeczowy remontów zasobu mieszkaniowego na poszczególne lata będzie określany przez zarządcę w porozumieniu z Gminą i wspólnotami mieszkaniowymi.

Stan techniczny około 75% ogółu budynków komunalnych, w których znajdują się lokale mieszkalne Gminy i Miasta Jastrowie, to stan techniczny średni i zły, a więc budynki te wymagają przeprowadzenia w nich remontów bieżących i kapitalnych.

Zamierza się systematycznie remontować zasób komunalny, zamiast przeprowadzać rozbiórki, które powodowałyby zmniejszenie zasobu mieszkalnego. Celem prowadzonej gospodarki mieszkaniowym zasobem Gminy jest bowiem utrzymanie takiej wielkości zasobu, która służyć ma zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych tych mieszkańców gminy, którzy w tym zakresie najbardziej potrzebują pomocy. Wiele budynków wymaga remontów z uwagi na konieczność zabezpieczenia przeciwpożarowego oraz dostosowania ich do aktualnych przepisów techniczno-budowlanych.

Stan techniczny budynków z lokalami komunalnymi i ich postępująca dekapitalizacja stanowi jeden z najważniejszych problemów. Zdecydowana większość budynków wymaga gruntownych remontów i modernizacji, co wiąże się z istotnymi nakładami finansowymi.

**Planowane remonty w poszczególnych latach na nieruchomościach w całości komunalnych**

Lp.	Adres	Liczba lokali	Pow. w m <sup>2</sup>	Stan techniczny budynku	Najpilniejsze remonty wg zaleceń z przeglądu technicznego i przeglądów kominiarskich
1	Budy, Leśna 6	1	<b>69,08</b>	Zły wskazana bieżąca kontrola budynku, bieżące usuwanie usterek	naprawa nadproża okna na strychu, pęknięć ścian, fundamentów oraz dachu, montaż rynien i rur spustowych
2	Budy, Leśna 12	1	<b>74,50</b>	Dobry nie zagraża życiu i zdrowiu	naprawa tynków
3	1 Maja 8	3	54,20 38,67 59,55 <b>152,42</b>	Dostateczny nie zagraża życiu i zdrowiu	wymiana pokrycia dachu, obróbek blacharskich, rynien i rur spustowych remont kominów
4	1 Maja 8 A	3	21,32 19,06 21,95 20,25 <b>82,58</b>	dostateczny nie zagraża życiu i zdrowiu	remont kominów, naprawa rur spustowych, odnowienie klatki schodowej z wymianą drzwi wejściowych
5	1 Maja 11 + Przychodnia	1	<b>72,85</b>	Dobry	termomodernizacja budynku
6	Jagiellońska 7	6	73,67 57,53 61,31 62,40 21,05 <b>275,96</b>	dobry nie zagraża życiu i zdrowiu	naprawa tynków i elewacji
7	Jagiellońska 10	2	48,02	dostateczny	naprawa konstrukcji dachu wymianą

			54,99 <b>103,01</b>	nie zagraża życiu i zdrowiu	pokrycia dachu, naprawa tynków i odnowienie elewacji, remont kominów
8	Jagiellońska 14	2	55,56 58,37 <b>113,93</b>	dostateczny nie zagraża życiu i zdrowiu	wymiana konstrukcji dachu z wymianą pokrycia dachu, rynien i rur spustowych, remont kominów, wymiana okien i drzwi  remont mieszkania po eksmisji częściowo poprawiono stan w 2014 roku
9	Kilińszczaków 25 A	1	<b>35,85</b>	dostateczny nie zagraża życiu i zdrowiu	naprawa dachu, otynkowanie ocieplonej ściany, wykonanie wjazdu na dach dla kominiarza
10	Kolejowa 2	3	29,8 53,25 15,79 <b>98,84</b>	dobry nie zagraża życiu i zdrowiu	naprawa tynków
11	M. Konopnickiej 11	5	42,14 45,86 49,96 46,08 31,84 <b>215,88</b>	zły dopuszcza się użytkowanie	wymiana konstrukcji dachu wraz z wymianą pokrycia, odnowienie elewacji
12	M. Konopnickiej 31 G	1	<b>74,58</b>	zły nie zagraża życiu i zdrowiu	remont kapitalny – budynek w trakcie procedury sprzedaży
13	M. Konopnickiej 41	3	55,18 37,98 46,68 <b>139,84</b>	dostateczny nie zagraża życiu i zdrowiu	wzmocnienie konstrukcji dachu wraz z wymianą pokrycia, odnowienie klatki schodowej i elewacji budynku, wymiana drzwi wejściowych do budynku od ulicy i podwórza
14	M. Konopnickiej 49	3	54,50 26,51 32,10 <b>113,11</b>	sprawnie technicznie nie zagraża życiu i zdrowiu	malowanie korytarza, wymiana okien, malowanie elewacji
15	M. Konopnickiej 54	6	57,44	dostateczny	remont kominów i pokrycia dachu,

			28,91 61,38 28,91 25,36 18,85 <b>220,85</b>	nie zagraża życiu i zdrowiu	odnowienie korytarza i klatki schodowej w oficynie, otynkowanie ściany szczytowej
16	Mickiewicza 6	3	72,3 64,58 42,24 <b>179,12</b>	dostateczny nie zagraża życiu i zdrowiu	otynkowanie kominów, wymiana rynien, wymiana drzwi wejściowych do budynku
17	Roosevelta 2	3	56,44 66,26 46,18 <b>179,12</b>	zły dopuszcza się użytkowanie	remont kapitalny – wybrzuszenie ściany szczytowej, naprawa konstrukcji dachu wraz z wymianą pokrycia dachu.
18	Wojska Polskiego 57	12	~ 44,5 x 12 <b>~ 534,02</b>	Dobry	drobne prace remontowe
19	Żymierskiego 12	2	74,3 94,76 <b>169,06</b>	dostateczny nie zagraża życiu i zdrowiu	naprawa pokrycia dachu, odnowienie elewacji i klatki schodowej
20	Żymierskiego 25	3	79,74 83,46 50,40 <b>213,60</b>	dostateczny nie zagraża życiu i zdrowiu	naprawa balustrady na klatce schodowej, naprawa tynków i odnowienie klatki schodowej, wymiana rynien
21	Żymierskiego 25 A	2	32,37 31,27 <b>63,64</b>	dostateczny nie zagraża życiu i zdrowiu	naprawa dachu,
22	Żymierskiego 53	3	84,97 36,30 62,13 <b>183,40</b>	dostateczny minus nie zagraża życiu i zdrowiu	wymiana konstrukcji dachu wraz z pokryciem dachu, naprawa komina, naprawa ścian elewacji

23	Nadarzyce 31 +ECEiR	1	142,73 405,14 <b>547,87</b>	Dobry	wymiana pokrycia dachowego
24	Sypniewo Mickiewicza 54 + Przychodnia	2	103,56 63,54 <b>167,10</b>	Dobry	brak zaleceń

**Analiza szacunkowych potrzeb finansowych wynikających ze stanu technicznego gminnego zasobu mieszkaniowego w tys. zł**

Zakres	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Remont dachów	150	120	130	140	160	130
Remont kominów	50	40	40	40	50	40
Remont elewacji	25	35	40	50	40	50
Remont klatek schodowych	20	30	35	30	25	30
Remont lokali mieszkalnych: okna, drzwi, podłogi, malowanie, inst. Elektryczna	160	120	100	120	130	120
Przestawienie pieców kaflowych, wymiana pieców c.o.	46	40	40	40	45	40
<b>Razem</b>	<b>451</b>	<b>385</b>	<b>385</b>	<b>420</b>	<b>450</b>	<b>410</b>

### III. PLANOWANA SPRZEDAŻ LOKALI

Sprzedaż lokali mieszkalnych na rzecz najemców odbywa się w oparciu o przepisy ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami. Sprzedaż gminnego zasobu mieszkaniowego w ostatnich latach przedstawiała się następująco:

- 2011 r. - 14 lokali
- 2012 r. - 5 lokali,
- 2013 r. - 6 lokali,
- 2014 r. - 9 lokali,
- 2015 r. - 4 lokali.

Zadaniem gminy jest m.in. zaspakajanie potrzeb mieszkaniowych, zwłaszcza dla części społeczeństwa o najniższej kondycji finansowej. Systematyczna sprzedaż mieszkań zmniejsza gminny zasób mieszkaniowy. Słusznym jest więc wyznaczenie z zasobu lokali mieszkalnych nie podlegających sprzedaży. Mieszkania te winny pozostać własnością Gminy i pełnić rolę mieszkań zamiennych, socjalnych i tymczasowych dla rodzin o najniższych dochodach. W tym celu wyłącza się ze sprzedaży budynki stanowiące w całości własność Gminy.

Działania Gminy mające na celu poprawę i racjonalizację gospodarowania gminnym zasobem mieszkaniowym należy ukierunkować na sprzedaż mieszkań komunalnych w budynkach tzw. „małych” wspólnot mieszkaniowych, w celu dążenia do pełnej ich

„prywatyzacji”. W tym celu poszukiwane będą rozwiązania dające możliwość zwiększenia motywacji wykupu mieszkań znajdujących się w budynkach, w których udział gminy stanowi niewielką liczbę lokali, w których już istnieją tzw. „małe” wspólnoty (do 7 lokali).

W przypadku małych wspólnot mieszkaniowych występują problemy w zakresie finansowania bieżącego utrzymania nieruchomości, ustalania zakresu robót remontowych. Podejmowanie jakichkolwiek działań w tych wspólnotach jest bardzo utrudnione, gdyż zgodnie z przepisami Kodeksu cywilnego, wymagana jest jednomyślność w podejmowaniu ważnych decyzji, co niejednokrotnie jest niemożliwe do osiągnięcia.

Przyjmuje się utrzymanie polityki w zakresie gospodarowania lokalami mieszkaniowymi polegającej na:

- 1) utrzymaniu zasady, że bezwarunkowo sprzedaży nie podlegają lokale znajdujące się w budynkach stanowiących w całości własność gminy, jako lokale przeznaczone do realizowania zadania Gminy w zakresie zaspokajania potrzeb mieszkaniowych.
- 2) proponowaniu w nieruchomościach „małych” wspólnot mieszkaniowych, gdzie własność gminy jest niewielka, najemcom, którzy nie wyrażają woli wykupienia lokalu, do zasiedlenia lokalu w innych budynkach, a zwolnione w ten sposób mieszkanie proponować osobom oczekującym na nie, które wyrażą chęć jego kupna po powstaniu stosunku najmu, albo dokonać sprzedaży lokalu na wolnym rynku.

#### **Plan sprzedaży lokali mieszkalnych określony szacunkowo**

Rok	liczba sprzedanych lokali	powierzchnia sprzedanych lokali	przewidywane wpływy ze sprzedaży
2016	5	260 m <sup>2</sup>	215.000 zł
2017	7	330 m <sup>2</sup>	272.000 zł
2018	7	330 m <sup>2</sup>	272.000 zł
2019	6	300 m <sup>2</sup>	248.000 zł
2020	6	300 m <sup>2</sup>	248.000 zł
2021	6	300 m <sup>2</sup>	248.000 zł

#### **IV. ZASADY POLITYKI CZYNSZOWEJ ORAZ WARUNKI OBNIŻANIA CZYNSZU**

##### **1. Zasady polityki czynszowej**

Ustala się zasady polityki czynszowej obowiązujące w gminnym zasobie mieszkaniowym, zmierzające do równoważenia wydatków na utrzymanie z dochodami z tytułu czynszu najmu lokali mieszkalnych. Docelowo stawka czynszu zapewniać powinna pokrycie kosztów ponoszonych na utrzymanie zasobu.

Podstawy prawne podejmowanych działań:

- 1) zgodnie z art.7 ust.1 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego - w lokalach wchodzących w skład publicznego zasobu mieszkaniowego właściciel ustala stawki czynszu za 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali, w zależności od wyposażenia lokalu;
- 2) zgodnie z art.8 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego - jeżeli właścicielem jest jednostka samorządu terytorialnego, stawki czynszu ustala organ wykonawczy tej jednostki: w przypadku Gminy - Burmistrz Gminy i Miasta Jastrowie;
- 3) zgodnie z art.8a ust.4 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego - stawka czynszu może przekraczać w stosunku rocznym 3% wartości odtworzeniowej, powyżej tego poziomu tylko w uzasadnionych przypadkach, o których mowa w art.8a ust.4a albo ust.4b ustawy;
- 4) zgodnie z art.23 ust.4 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego - stawka czynszu za lokal socjalny nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.

Wartość odtworzeniowa to iloczyn 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej i wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia dla danego województwa ogłaszanego co 6 miesięcy w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

Stawka czynszu najmu lokalu powinna być ustalona na poziomie pozwalającym na prawidłową eksploatację zasobu i utrzymanie go w stanie niepogorszonym.

Stawki czynszu obowiązujące w mieszkaniowych zasobach Gminy i Miasta Jastrowie ustalane są za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali w zależności od wyposażenia lokalu.

#### Zasoby mieszkaniowe w grupach w zależności od wyposażenia

Grupa	Standard lokalu mieszkalnego, lokale mieszkalne wyposażone w:	Powierzchnia w m <sup>2</sup> wg stanu na 01/01/2016	Stawka za m <sup>2</sup> obowiązująca od 01/01/2016	Roczny przychód z tyt. czynszów
I	urządzenia wod.-kan. łazienkę, w.c. oraz instalację gazu sieciowego wykonaną przez ZGM	56,83	5,35	3.648,48
II	urządzenia wod.-kan. łazienkę lub w.c. oraz inst. gazu sieciowego wykonaną przez ZGM	571,82	4,90	33.623,02
III	urządzenia wod.-kan. łazienkę, w.c., c.o. dostarczane centralnie do mieszkań	1.124,10	4,50	60.701,40
IV	urządzenia wod.-kan. łazienkę, w.c., c.o. dostarczane centralnie do mieszkań	1.037,57	4,30	53.538,61
V	urządzenia wod.-kan. łazienkę, w.c., oraz instalację CO	63,19	4,20	3.184,78

	wykonaną przez ZGM			
VI	urządzenia wod.-kan. łazienkę, w.c.,	5.148,45	3,90	240.947,54
VII	urządzenia wod.-kan. łazienkę lub w.c.,	2.565,04	3,80	116.965,82
VIII	urządzenia wod.-kan. lub jedno z nich	8.765,49	3,75	394.447,05
IX	lokale mieszkalne pozostałe	277,82	3,60	12.001,82
X	dla lokali socjalnych	611,87	1,80	13.216,39
	<b>Razem</b>			<b>932.274,91</b>

Stawki czynszu obowiązujące od dnia 01.01.2016 roku w zasobach mieszkaniowych Gminy i Miasta Jastrowie przyjęte zostały zarządzeniem Nr 98/2015 Burmistrza Gminy i Miasta Jastrowie z dnia 14 września 2015r. w sprawie ustalenia stawek czynszu za lokale mieszkalne.

W przypadku działań inwestycyjnych podwyższających standard zamieszkiwania, od następnego miesiąca po dokonaniu odbioru wykonanych robót następować będzie zmiana stawki czynszu zgodnie z obowiązującą tabelą oczynszowania.

Osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego są obowiązane do opróżnienia lokalu oraz zobowiązane są co miesiąc uiszczać odszkodowanie w wysokości czynszu, jaki obowiązywałby najemcę danego lokalu.

Najemca obowiązany jest do uiszczania oprócz czynszu, opłat niezależnych od właściciela tj.: opłat za dostawę do lokalu wody, odprowadzania ścieków, opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi, inne ustalone przez wspólnoty np. opłata za sprzątanie klatek schodowych.

Zakłada się, że nadal będą obowiązywały przyjęte zasady ustalania stawek czynszu.

Aktualnie obowiązujące stawki czynszu:

- 1) maksymalna stawka czynszu wynosi 5,35 zł/m<sup>2</sup>, co stanowi 1,68% wartości odtworzeniowej i dotyczy powierzchni 56,83m<sup>2</sup> tj. jednego lokalu mieszkalnego w budynku WM Kieniewicza 48 w Jastrowiu wprowadzona w związku z koniecznością wykonania na koszt Gminy instalacji gazowej,
- 2) minimalna stawka czynszowa wynosi 3,60 zł/m<sup>2</sup>, co stanowi 1,13% wartości odtworzeniowej i dotyczy powierzchni 277,82 m<sup>2</sup> tj. lokali nie posiadających żadnych urządzeń (sam pokój),
- 3) średnia stawka czynszu wynosi 3,85 zł/m<sup>2</sup>, co stanowi 1,21% aktualnej wartości odtworzeniowej.

Przy aktualnie obowiązujących stawkach czynszu na zasobach mieszkaniowych Gminy i Miasta Jastrowie, osiągnięcie dopuszczalnego pułapu 3% wartości odtworzeniowej jeszcze długo nie będzie możliwe, gdyż wiązałoby się to z bardzo dużym wzrostem stawek czynszu najmu lokali komunalnych.

Na lata 2016-2021 zakłada się podwyżki czynszu w danym roku na poziomie nie wyższym niż 5% w stosunku rocznym biorąc pod uwagę również wskaźnik inflacji z roku poprzedniego.

Podwyższanie czynszu albo innych opłat za używanie lokalu, z wyjątkiem opłat niezależnych od właściciela, nie może być dokonywane częściej niż co 6 miesięcy.

Podwyżki czynszu każdorazowo wprowadzane są zarządzeniem Burmistrza Gminy i Miasta Jastrowie. Stawka czynszu za lokale socjalne aktualnie wynosi 1,80 zł/m<sup>2</sup> i stanowi ona 50% najniższej obowiązującej stawki czynszu w zasobach komunalnych Gminy i Miasta Jastrowie. Stawka ta będzie ulegała zmianie każdorazowo wraz z wprowadzonymi podwyżkami czynszu najmu mieszkań komunalnych i będzie ona zawsze wynosić 50% najniższej obowiązującej stawki czynszu zgodnie z ustawą o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

Wobec osób eksmitowanych z zajmowanego lokalu a nie posiadających uprawnień do lokalu socjalnego, Burmistrz Gminy i Miasta Jastrowie podejmuje działania dotyczące trybu postępowania w sprawach o opróżnienie lokalu oraz szczegółowych warunków, jakim powinno odpowiadać pomieszczenie tymczasowe. Burmistrz wyłącza z gminnego zasobu mieszkaniowego pomieszczenia tymczasowe w budynkach przeznaczonych do rozbiórki lub o niskim standardzie. Umowę najmu pomieszczenia tymczasowego zawiera się na okres na czas oznaczony, nie krótszy niż miesiąc i nie dłuższy niż 6 miesięcy. Czynsz najmu za pomieszczenie tymczasowe odpowiada stawce czynszu za najem lokali socjalnych.

## **2. Zasady stosowania obniżek czynszu**

Nie planuje się obniżania czynszu dla najemców o niskich dochodach. Pomoc rodzinom w trudnym położeniu materialnym jest i będzie realizowana poprzez zabezpieczenie w budżecie Gminy odpowiednich środków na wypłaty dodatków mieszkaniowych przyznawanych na podstawie odrębnych uregulowań prawnych oraz zasiłków celowych.

## **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**

Zarządzaniem gminnym zasobem mieszkaniowym zajmuje się Zakład Gospodarki Mieszkaniowej w Jastrowiu, który zgodnie ze statutem zatwierdzonym przez Radę Miejską w Jastrowiu uchwałą Nr 156/2005 oraz uchwałą Nr 275/2010 realizuje zadania własne Gminy i Miasta w zakresie:

- eksploatacji komunalnych zasobów lokalowych tj. gospodarki mieszkaniowej i gospodarowania lokalami użytkowymi,
- utrzymania w należyтым stanie technicznym administrowanych budynków.

Zakład zajmuje się w szczególności:

- zarządzaniem lokalami mieszkalnymi i użytkowymi w budynkach stanowiących zasób komunalny,
- zarządzaniem wspólnotami mieszkaniowymi,
- pobieraniem i rozliczaniem opłat czynszowych, opłat za wodę, ścieki, energię cieplną, ciepłą wodę użytkową oraz opłat za gospodarowanie odpadami komunalnymi, jak również ich egzekucją,
- naliczaniem i pobieraniem opłat za zarządzanie wspólnotami mieszkaniowymi,
- naliczaniem i pobieraniem opłat na fundusz remontowy we wspólnotach mieszkaniowych
- dzierżawą lokali użytkowych,
- dzierżawą garaży i ogrodów przydomowych,

- prowadzeniem robót remontowo - konserwacyjnych w budynkach mieszkalnych, w lokalach użytkowych, w budynku Przychodni Zdrowia,
- wykonywaniem zadań zleconych przez Gminę i jednostki podległe Gminie.

W 2016r, przewiduje się likwidację Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej w Jastrowiu jako zakładu budżetowego i przekształcenie w jednoosobową spółkę Gminy i Miasta Jastrowie pod nazwą „Zakład Gospodarki Mieszkaniowej w Jastrowiu Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością”.

Spółka zapewni ciągłość działalności wykonywanej przez Zakład w zakresie gospodarki komunalnej określonej w statucie Zakładu związanej z realizacją zadań o charakterze własnym Gminy i Miasta Jastrowie oraz zadań z zakresu użyteczności publicznej.

## VI. ŹRÓDŁA FINANSOWANIA GOSPODARKI MIESZKANIOWEJ

Źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej są: czynsze najmu gminnego zasobu mieszkaniowego oraz lokali użytkowych, wpłaty z tytułu opłat niezależnych od wynajmującego (media), środki finansowe pozyskane ze sprzedaży gminnego zasobu mieszkaniowego, odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu przez osoby nie posiadające do tego tytułu prawnego, wpływy z reklam, środki finansowe z budżetu gminy, kredyty remontowe i termomodernizacyjne, kredyty komercyjne i dotacje z budżetu państwa.

Głównym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej będą opłaty czynszowe z tytułu najmu lokali mieszkalnych i użytkowych.

### Prognozowane wpływy w latach 2016-2021

Wyszczególnienie	Planowane wpływy na utrzymanie zasobu mieszkaniowego (w tys. zł)					
	2016	2017	2018	2019	2020	2021
wpływy z czynszu						
lokale mieszkalne	932,3	950,9	947,7	1008,8	1039,1	1070,3
lokale użytkowe	175,3	180,6	185,1	191,6	197,4	203,3
pozostałe wpływy						
inne źródła (reklamy, odsetki, dotacje i in.)	35,2	36,3	37,2	1438,5	39,7	40,9
środki z budżetu Gminy	423,2	150,0	150,0	150,0	150,0	150,0
<b>razem</b>	<b>1566,0</b>	<b>1317,8</b>	<b>1347,0</b>	<b>2638,9</b>	<b>1426,2</b>	<b>1464,5</b>

**VII. WYSOKOŚĆ WYDATKÓW W KOLEJNYCH LATACH, Z PODZIAŁEM  
NA KOSZTY BIEŻĄCEJ EKSPLOATACJI, KONSERWACJI, PRAC  
REMONTOWYCH I MODERNIZACJI**

Na koszty utrzymania składają się koszty eksploatacyjne, koszty utrzymania technicznego oraz koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi z tytułu wnoszonych zaliczek na koszty eksploatacji i remontów.

**Prognoza wydatków na utrzymanie gminnego zasobu mieszkaniowego  
w latach 2016-2021**

Wyszczególnienie	Planowane koszty utrzymania zasobu mieszkaniowego (w tys. zł)					
	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Koszty bieżącej eksploatacji	911,1	933,8	966,5	995,5	1025,4	1056,16
Koszty remontów oraz modernizacji budynków i lokali	499,5	511,9	529,8	545,7	562,1	578,96
Wpłaty na fundusz remontowy do wspólnot mieszkaniowych	334,9	353,4	365,8	376,8	388,1	399,74
Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi	127,8	131,0	135,6	139,7	143,9	148,28
Pozostałe koszty	20,4	20,9	21,6	22,3	22,9	23,59
<b>Razem</b>	<b>1893,7</b>	<b>1951,0</b>	<b>2019,3</b>	<b>2080,0</b>	<b>2142,4</b>	<b>2206,73</b>

W prognozowanych przychodach i kosztach nie uwzględniono opłat niezależnych od wynajmującego (mediów), bowiem obciążanie użytkowników lokali jest w wysokości ponoszonych kosztów.

**VIII. OPIS INNYCH DZIAŁAŃ MAJĄCYCH NA CELU POPRAWĘ  
WYKORZYSTANIA I RACJONALIZACJĘ GOSPODAROWANIA  
MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY**

Z punktu widzenia rynku mieszkaniowego gmina realizuje swoje zadania poprzez tworzenie warunków do zaspokajania niezbędnych potrzeb mieszkaniowych, dlatego wobec ograniczonych środków finansowych musi efektywnie wykorzystywać istniejący zasób mieszkaniowy.

Gmina realizując opracowany program będzie przede wszystkim dążyła do osiągnięcia efektywnego gospodarowania zasobem mieszkaniowym gminy, co w znacznej mierze wymagać będzie podjęcia następujących działań uzależnionych od:

- systematycznej poprawy stanu technicznego budynków,
- powiększania istniejącego zasobu poprzez adaptacje powierzchni niemieszkalnych lub części wspólnych budynku na lokale mieszkalne,
- wyłączenia ze sprzedaży lokali związanych ze stosunkiem pracy,
- wybudowania budynków mieszkalnych z przeznaczeniem na lokale komunalne i socjalne,
- eliminowania niekontrolowanego podnajmu lokali,
- popierania zamian pomiędzy najemcami lokali komunalnych w przypadku, kiedy rodzina zajmująca lokal o wyższym standardzie z powodu trudności finansowych nie jest w stanie utrzymać takiego mieszkania na lokal o niższym standardzie, ze względu na stan zdrowia lub stopień niepełnosprawności, w celu uwolnienia lokalu socjalnego
- likwidacji lokali niesamodzielnych
- realizowanie procesu wycofywania udziału gminy z nieruchomości tzw. „małych” wspólnot.

Powyższy program może ulec zmianie, jeżeli ulegną zmianie warunki lub potrzeby rzutujące na jego realizację.