



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

Poznań, dnia 21 marca 2025 r.

Poz. 2618

UCHWAŁA NR XV/175/2025 RADY MIEJSKIEJ W JAROCINIE

z dnia 7 marca 2025 r.

w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Jarocin na lata 2025 – 2029

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 15, art. 40 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1465 ze zm.) oraz art. 21 ust. 1 pkt 1, ust. 2 i ust. 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1235) - uchwala się, co następuje:

§ 1. Uchwala się "Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Jarocin na lata 2025 - 2029" w brzmieniu stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Jarocina.

§ 3. Traci moc uchwała nr XII/141/2024 Rady Miejskiej w Jarocinie z dnia 18.12.2024 r. w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Jarocin na lata 2025 - 2029.

§ 4. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego i wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia, z mocą od dnia 1 stycznia 2025 r.

Przewodnicząca Rady Miejskiej w Jarocinie
(-) Anna Iwicka

Załącznik do uchwały Nr XV/175/2025

Rady Miejskiej w Jarocinie

z dnia 7 marca 2025 r.



WIELOLETNI PROGRAM
GOSPODAROWANIA
MIESZKANIOWYM ZASOBEM
GMINY JAROCIN

NA LATA 2025-2029

Spis treści

Rozdział I. Postanowienia ogólne	2
Rozdział II. Wielkość zasobów oraz prognoza dotycząca zmian	3
Rozdział III. Analiza stanu technicznego zasobu mieszkaniowego	6
Rozdział IV. Potrzeby mieszkaniowe	7
Rozdział V. Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali w latach 2025-2029	9
Rozdział VI. Planowana sprzedaż lokali w poszczególnych latach	11
Rozdział VII. Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu	13
Rozdział VIII. 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	12
Rozdział IX. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach	13
Rozdział X. Wysokość wydatków w latach kolejnych 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	13
Rozdział XI. Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy	14

Rozdział I. Postanowienia ogólne

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Jarocin został opracowany stosownie do postanowień art. 21 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tj. Dz. U. z 2024 r., poz. 1235) i 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.

Zgodnie z art. 21 ust. 2 ww. ustawy 2. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy powinien być opracowany na co najmniej pięć kolejnych lat i obejmować w szczególności:

1. prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach;
2. analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata;
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 ze współwłaścicieli, a także koszty inwestycyjne;
8. opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, a w szczególności:
 - a) niezbędny zakres zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali,
 - b) planowaną sprzedaż lokali.

Ilekoć w niniejszym programie mowa jest o lokalu socjalnym, rozumie się przez to lokal przeznaczony do najmu socjalnego w rozumieniu właściwych przepisów.

Rozdział II. Wielkość zasobów oraz prognoza dotycząca zmian

Mieszkaniowy zasób gminy według stanu na dzień 16.12.2024 r. tworzy łącznie 21 lokali o łącznej powierzchni 1 670,1m².

Poniższa tabela nr 1 i 2 przedstawia lokale będące w zasobie własnościowym Gminy Jarocin.

Gmina Jarocin posiada 31 lokali w tym 8 w budynkach Wspólnot Mieszkaniowych.

Tabela nr 1. Wykaz lokali stanowiących własność Gminy Jarocin wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu.

L.p.	Lokalizacja	Powierzchnia	Liczba lokali
1.	Witaszyce, ul. Stawna 1	99,03 m ²	1
2.	Golina, ul. Dworcowa 54	91,45 m ²	1
3.	Jarocin, ul. Św. Ducha 71	364,10 m ²	10
4.	Jarocin, os. Konstytucji 3 maja 20/17	68,30 m ²	1
5.	Jarocin ul. Paderewskiego 14, 16	427,91 m ²	6
6.	Jarocin, os. Rzeczypospolitej 4/52	53,00 m ²	1
7.	Jarocin, ul. Kasztanowa 1/14	42,70 m ²	1
SUMA		1.146,49 m ²	21

Tabela nr 2. Wykaz lokali w budynkach Wspólnot Mieszkaniowych.

L.p.	Położenie budynku/lokalu	Ilość Lokali w budynku	Powierzchnia mieszkalna
1	Jarocin, Os. Rzeczypospolitej 4/52	1	53,00 m ²
3	Jarocin Kasztanowa 1 /14	1	42,70 m ²
4	Jarocin, ul. Paderewskiego 14 i 16	6	427,91 m ²
SUMA		8	523,61 m ²

Dodatkowo ww. budynki i lokale można rozróżnić na te, zlokalizowane na terenach miejskich i wiejskich. Podział ten przedstawia tabela nr 3 oraz tabela nr 4.

Tabela nr 3. Struktura zasobu lokali mieszalnych z podziałem na tereny miejskie i wiejskie, stan na dzień 16.12.2024 r.

Wyszczególnienie na terenach	Ilość budynków	Ilość lokali	Powierzchnia mieszkalna w m ²
miejskich	-	9	956,01
wiejskich	2	2	190,48
RAZEM	2	11	1.146,49

Tabela nr 4. Struktura zasobu lokali socjalnych z podziałem na tereny miejskie i wiejskie, stan na dzień 16.12.2024 r.

Wyszczególnienie na terenach	Ilość budynków	Ilość lokali	Powierzchnia mieszkalna w m ²
miejskich	1	10	364,40
wiejskich	0	0	0
RAZEM	1	10	364,40

Gmina Jarocin w celu zapewnienia potrzeb mieszkaniowych mieszkańcom wynajmuje od spółki Gminnej – JTBS lokale na podnajem.

Tabela nr 5. Lista lokali stanowiąca własność JTBS z przeznaczeniem na podnajem.

L.p.	Lokalizacja	Powierzchnia	Liczba lokali
1.	Jarocin, ul. Parowozownia 1A	467,71 m ²	31
2.	Jarocin, ul. Parowozownia 1C	78,52 m ²	4
3.	Jarocin, ul. Dąbrowskiego 20	23,17 m ²	1
4.	Jarocin, ul. Szubianki 29	295,11 m ²	12
5.	Mieszków, ul. Dworcowa 14	44,29 m ²	1
6.	Wilczyniec 15A	139,72 m ²	8
7.	Wilczyniec 15B	145,60 m ²	8
8.	Wilczyniec 15C	143,93 m ²	8
9.	Hilarów 5A	143,47 m ²	7

10.	Hilarów 5C	166,80 m ²	8
11.	Hilarów 5	83,40 m ²	4
12.	Hilarów 5B	83,40 m ²	4
13.	Wilczyniec 15D	85,44 m ²	4
14.	Wilczyniec 15E	85,44 m ²	4
15.	Wilczyniec 15F	85,44 m ²	4
SUMA		2.071,44 m ²	108

Tabela nr 6. Planowana ilość budynków, lokali mieszkalnych i socjalnych w okresie 2025-2029 wraz z planowaną powierzchnią lokali

Lp.	Rok	Planowana ilość budynków (szt.)	Planowana ilość lokali mieszkalnych (szt.)	Planowana ilość lokali socjalnych (szt.)	Powierzchnia lokali w latach 2025-2029 ogółem w m ²
1.	2025	6	8	17	1148,52
2.	2026	6	6	17	993,33
3.	2027	5	5	17	937,37
4.	2028	5	3	17	784,72
5.	2029	4	2	17	720,61

Przewidywane zmiany w planach budowlanych na lata 2025-2029 pokazują stopniowe zmniejszanie się liczby nowo budowanych budynków oraz liczby lokali mieszkalnych, podczas gdy liczba lokali socjalnych pozostaje na stałym poziomie.

Lokale tymczasowe przysługują osobom, które zostały eksmitowane z mieszkań na podstawie wyroku sądu o eksmisji, lecz mają prawo do tzw. pomieszczenia tymczasowego. Wyrok ten zazwyczaj wynika z trudnej sytuacji życiowej eksmitowanych osób, które nie mogą zapewnić sobie innego lokalu mieszkalnego. Eksmitowane osoby mogą korzystać z tymczasowych lokali przez określony czas, zazwyczaj do momentu znalezienia przez nie trwałego miejsca zamieszkania. Gmina ma obowiązek zapewnić takie pomieszczenia.

Tabela nr 7. Planowana ilość lokali tymczasowych wraz z planowaną powierzchnią lokali w roku 2025 i latach kolejnych.

Ilość lok.	Pow. lokali mieszkalnych w m ²
1	23,33
1	54,66
1	12,90

Rozdział III. Analiza stanu technicznego zasobu mieszkaniowego

Zdecydowana większość budynków stanowiących własność i współwłasność gminy wybudowana została w latach od 1901 do 1960. Aby utrzymać budynki w stanie dobrym konieczne jest zabezpieczenie środków finansowych na pokrycie kosztów modernizacji, remontów i eksploatacji. Na szczególną uwagę zasługują najstarsze budynki w zasobie. Tu koszty ewentualnych remontów będą wyższe niż w pozostałym zasobie ponieważ budynki te znajdują się w gminnej ewidencji zabytków/rejestrze zabytków lub w gminnej strefie rewitalizacji. W tej sytuacji występuje konieczność uzgadniania wszelkich prac remontowych czy modernizacyjnych z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

W związku ze zdecydowanie wysokimi kosztami remontów Gmina Jarocin będzie poszukiwać możliwości pozyskiwania środków zewnętrznych na wykonanie tych prac.

Tabela nr 8 przedstawia rodzaj instalacji w budynkach stanowiących własność Gminy Jarocin i Wspólnot poszczególnych budynkach.

Rodzaj instalacji				
elektryczną, gazową, C.O. kan., wodną	elektryczną, gazową, kan., wodną	elektryczną, kanalizacyjną, wodną	elektryczną, wodną	elektryczną, C.O. kanalizacyjną, wodną
		Jarocin, ul. Św. Ducha 71		
		Golina, ul. Dworcowa 54		
		Witaszyce, ul. Stawna 1		
Jarocin, Os. Konstytucji 3 Maja 20/17				
	Jarocin, ul. Paderewskiego 14 i 16			
				Jarocin, Os. Rzeczypospolitej 4
Jarocin, ul. Kasztanowa 1/14				

W siedmiu lokalizacjach – Jarocin, ul. Św. Ducha 71, Golina, ul. Dworcowa 54, oraz Witaszyce, ul. Stawna 1, Jarocin, os. Konstytucji 3 Maja 20/17, Jarocin, ul. Paderewskiego 14 i 16, Jarocin os. Rzeczypospolitej 4 oraz Jarocin, ul. Kasztanowa 1/14 dostępne są różne rodzaje instalacji, które obejmują instalacje elektryczne, gazowe, centralnego ogrzewania (C.O.), kanalizacyjne oraz wodne. Każda z tych lokalizacji posiada kompleksowy zestaw usług instalacyjnych, które wspierają funkcjonowanie budynków mieszkalnych zapewniając wszystkie niezbędne udogodnienia.

Rozdział IV. Potrzeby mieszkaniowe

Gmina Jarocin monitoruje i dalej na bieżąco będzie monitorować potrzeby mieszkaniowe a w razie ich wystąpienia pozyskiwać nowe lokale poprzez m.in. zakup lub wynajem od innych pomiotów, w tym od Jarocińskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o.o.

Zarówno w spółce Jarocińskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. jak i w Gminie Jarocin prowadzona jest ewidencja potrzeb mieszkaniowych. Tabela nr 9 zawiera informacje na temat liczby rodzin oczekujących na lokal mieszkalny.

Tabela nr 9. Ilość złożonych wniosków oczekujących na przydzielenie lokalu mieszkalnego

	Liczba rodzin oczekujących na lokal mieszkalny (wniosków)		
	na dzień 31.12.2023 r.	na dzień 30.09.2024 r.	% wzrost
Ilość osób ubiegających się z terenu Gminy	372	411	10,48%
Ilość osób ubiegających się z poza terenu Gminy	116	127	9,48%
osoby ubiegające się o mieszkania w "starym budownictwie"	488	538	10,24%
Ilość dzieci w gospodarstwie domowym od 0-15 lat	307	343	11,72%

Jak wynika z tabeli nr 9 ilość złożonych wniosków wg stanu na dzień 30.09.2024 r. w porównaniu do stanu na dzień 31.12.2023 r. zwiększyła się o 10,24 %.

Największy wzrost ilości złożonych wniosków odnotować należy w grupie wnioskodawców posiadających dzieci od 0-15 lat. Najtrudniej spełnić oczekiwania wobec wymagań lokalowych min. lokalizacja mieszkania - parter, podjazdy, odpowiednie wyposażenie łazienek. Dla składających wniosek istotną rolę odgrywa również stawka czynszu za m² powierzchni mieszkania. Otrzymujący przydział na lokal mieszkalny zobowiązany jest wpłacić, tzw. kaucję mieszkaniową.

Kaucja mieszkaniowa na uzasadniony wniosek zainteresowanego może zostać rozłożona na raty (dotyczy to lokali mieszkalnych).

Wpływające wnioski rozpatrywane są przez trzyosobową Komisję. Potrzeby mieszkaniowe w/w grupy osób ubiegających się o mieszkanie zaspokajane są przede wszystkim z zasobu Jarocińskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o.o.

Zgodnie z ustawą o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego z dnia 21 czerwca 2001 r. gmina zobowiązana jest zapewnić lokale socjalne i lokale zamienne. W myśl art. 18 ust. 5 wyżej cytowanej ustawy, jeżeli gmina nie dostarczy lokalu socjalnego osobie uprawnionej do niego z mocy wyroku, właścicielowi przysługuje roszczenie odszkodowawcze do gminy. Gmina to zadanie będzie przede wszystkim wykonywać poprzez wynajem lokali socjalnych od innych podmiotów.

Obecnie gmina wynajmuje lokale socjalne od Jarocińskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. w ilości 111 mieszkań. W swoich zasobach gmina posiada 10 lokali socjalnych.

Rok	Zapotrzebowanie na lokale socjalne				
	o pow. 10-15 m ²	o pow. 15,01-20 m ²	o pow. 20,01-30 m ²	o pow. 30,01-50 m ²	o pow. powyżej 50 m ²
2025	16	3	3	3	0
2026	17	3	3	3	0
2027	18	3	3	4	0
2028	19	4	3	4	0
2029	20	4	3	4	0

Tabela nr 10. Przewidywane zapotrzebowanie na lokale socjalne na lata 2025 – 2029

W ostatnich latach nastąpił wzrost zapotrzebowania na lokale objęte najmem socjalnym. W roku 2021 w porównaniu do 2020 nastąpił wzrost zapotrzebowania na lokale o 44%, w roku 2022 w porównaniu do 2021 wzrost o 23%, w roku 2023 w porównaniu do 2022 wzrost o 56%. Do końca września br. wpłynęło 21 wniosków. Przyjmuje się, że ilość wniosków złożonych w tym roku utrzyma się na podobnym poziomie jak w roku ubiegłym - tj. 25.

Gmina Jarocin na podstawie umowy zleciła Spółce Jarocińskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego, do końca 2024 r. zarządzanie mieszkaniowym zasobem Gminy. Na lata kolejne tj. 2025 - 2029 nie przewiduje się zmiany zarządcy.

Rozdział V. Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali w latach 2025-2029

Jarocińskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Spółka z o. o. jako zarządca mieszkaniowego zasobu gminy, zgodnie z zawartą umową, dokonuje okresowych przeglądów technicznych, szacuje na ich podstawie koszty remontów oraz przygotowuje plany rzeczowo-finansowe tych prac.

Określone w wyżej wymienionych przeglądach stopnie pilności remontów są podstawą zakwalifikowania ich do realizacji w danych latach budżetowych.

Tabela nr 11. przedstawia szczegółowe zestawienie planowanych do wykonania na mieszkaniowym zasobie gminny remontów i modernizacji wraz z szacowanymi kosztami tych prac.

Lp.	Rodzaj robót	2025		2026		2027		2028		2029	
		Lokalizacja	Szacowany koszt	Lokalizacja	Szacowany koszt	Lokalizacja	Szacowany koszt	Lokalizacja	Szacowany koszt	Lokalizacja	Szacowany koszt
1	Modernizacja systemu ogrzewania w budynku	Jarocin, ul. Św. Ducha 71	50 000,00 zł netto	Jarocin, ul. Św. Ducha 71	3 000,00 zł netto	Jarocin, ul. Św. Ducha 71	3 000,00 zł netto	Jarocin, ul. Św. Ducha 71	3 000,00 zł netto	Jarocin, ul. Św. Ducha 71	3 000,00 zł netto
2	Bieżące naprawy i konserwacja		3 000,00 zł netto								
3	Modernizacja klatki schodowej (szpachlowanie, gipsowanie, malowanie)										
4	Modernizacja elewacji - termomodernizacja								200 000,00 zł netto		
5	Modernizacja pokrycia dachowego						50 000,00 zł netto				
6	Wykonanie instalacji odgromowej		20 000,00 zł netto								
7	Modernizacja systemu ogrzewania	Witaszyce, ul. Stawna 1	25 000,00 zł netto	Witaszyce, ul. Stawna 1	3 000,00 zł netto	Witaszyce, ul. Stawna 1	3 000,00 zł netto	Witaszyce, ul. Stawna 1	3 000,00 zł netto	Witaszyce, ul. Stawna 1	3 000,00 zł netto
8	Bieżące naprawy i konserwacja		3 000,00 zł netto								
9	Remont elewacji (uzupełnienie ubytków tynku)		5 000,00 zł netto								
10	Modernizacja instalacji elektrycznej w budynku						72 000,00 zł netto				
11	Wymiana okien i drzwi	Golina, ul. Dworcowa	35 000,00 zł netto	Golina, ul. Dworcowa		Golina, ul. Dworcowa	35 000,00 zł netto	Golina, ul. Dworcowa		Golina, ul. Dworcowa	

		54		54		54	netto	54		54	
12	Bieżące naprawy i konserwacja		3 000,00 zł netto		3 000,00 zł netto		3 000,00 zł netto		3 000,00 zł netto		3 000,00 zł netto
13	Remont elewacji (uzupełnienie ubytków tynku)		2 000,00 zł netto								
14	Modernizacja systemu ogrzewania w budynku		20 000,00 zł								
15	Modernizacja klatki schodowej (szpachlowanie, gipsowanie, malowanie)				25 000,00 zł netto						
11	Bieżące naprawy i konserwacja	Jarocin, ul. Paderewskiego 14,16	3 000,00 zł netto	Jarocin, ul. Paderewskiego 14,16	3 000,00 zł netto	Jarocin, ul. Paderewskiego 14,16	3 000,00 zł netto	Jarocin, ul. Paderewskiego 14,16	3 000,00 zł netto	Jarocin, ul. Paderewskiego 14,16	3 000,00 zł netto

Tabela nr 12. Potrzeby remontowe na zasobie mieszkaniowym Gminy Jarocin na lata 2025 – 2029

Zgodnie z zawartą umową o zarządzanie do 31 stycznia każdego roku JTBS dostarcza do Urzędu plan remontów na dany rok budżetowy w układzie rzeczowym i wartościowym. Niniejszy plan remontów opracowany jest w oparty jest o przeprowadzone przez Spółkę przeglądy techniczne budynków. Spółka działa na podstawie obowiązujących przepisów prawa budowlanego a podstawowy zakres zadań remontowych wykonywanych i zlecanych przez zarządcę obejmuje m.in.:

- a) przeprowadzenie niezbędnych prac remontowych po zmarłych i po eksmisjach,
- b) wymianę stolarki okiennej i drzwiowej,
- c) roboty dekarstwo – blacharskie,
- d) roboty wodno - kanalizacyjne i gazowe,
- e) roboty ogólnobudowlane.

Czynności te mają utrzymać substancję budynkową w niepogorszonej stanie technicznym.

Remonty finansowane są z wpływów z opłat czynszowych oraz z budżetu gminy, a także ze środków uzyskanych z zewnątrz. W związku z koniecznością dostosowywania budynków do standardów ekologicznych, Gmina Jarocin będzie pozyskiwała niezbędną dokumentację (w tym m.in. audyty energetyczne) celem pozyskiwania zewnętrznych źródeł dofinansowania lub finansowania inwestycji związanych z termomodernizacją obiektów.

W związku z planowanymi remontami budynków i lokali, niezbędne będzie dokonanie tymczasowych zmian lokali w następującym zakresie i ilości:

Lata Przyczyna zamiany lokalu:	2025	2026	2027	2028	2029
	[szt.]				
Termomodernizacja wraz z remontami dachów	1	1	1	0	1
Prace ogólnobudowlane pozostałe	0	1	0	1	1
Roboty instalacyjne	1	2	1	0	0
RAZEM	2	4	2	1	2

Tabela nr 13 Stan techniczny lokali stanowiących własność oraz współwłasność Gminy Jarocin na dzień: 3 lutego 2025 r.

Stan techniczny lokalu	Ilość lokali ogółem (szt.)	W tym wg własności (szt.):	
		100% Gminy	Wspólnoty
Dobry	10	2	8
Dość dobry	10	10	0
Dostateczny	1	1	0
Dopuszczający	0	0	0
Zły (do kapitalnego remontu lub rozbiórki)	0	0	0
Razem	21	13	8

Przez stan techniczny rozumie się:

- 1) Dobry: stopień zużycia 0% – 15%; elementy budynku (lub rodzaj konstrukcji wykończenia, wyposażenia) są dobrze utrzymane i konserwowane: budynek nie wykazuje zużycia i uszkodzeń; cechy i właściwości wbudowanych materiałów odpowiadają wymogom polskich norm,
- 2) Dość dobry: stopień zużycia 15,1% – 30%; elementy budynku utrzymane należyście; Celowy jest remont bieżący polegający na drobnych naprawach, uzupełnieniach takich jak np.: konserwacja, impregnacja,
- 3) Dostateczny: stopień zużycia 30,1% – 50%; w elementach budynku występują niewielkie uszkodzenia i ubytki niezagrożające bezpieczeństwu użytkowania, celowy jest częściowy remont,
- 4) Dopuszczający: stopień zużycia 50,1% – 70%; w elementach budynku występują znaczne uszkodzenia i ubytki; cechy i właściwości wbudowanych materiałów mają obniżoną klasę; wymagany kompleksowy remont kapitalny lub wymiana poszczególnych elementów,
- 5) Zły: stopień zużycia powyżej 70%; w elementach budynku występują duże uszkodzenia i ubytki, które mogą lub zagrażają dalszemu użytkowaniu; zahamowanie zagrożenia wymaga kompleksowego remontu, a w sytuacjach, gdy nie jest to uzasadnione ekonomicznie i użytkowo, budynek należy przeznaczyć do rozbioru.

Tabela nr 14 Prognozowany stan techniczny lokali na dzień 31 grudnia każdego roku w okresie realizacji programu przedstawia się następująco:

Lp	Lata	Stan lokalu	Ilość lokali ogółem (szt.)	W tym wg własności (szt.):	
				100% Gminy	Wspólnoty
	1	2			
1.	2025	Dobry	10	2	8
2.		Dość Dobry	10	10	0
3.		Dostateczny	1	1	0
4.		Dopuszczający	0	0	0
5.		Zły	0	0	0
		Razem	21	13	8
1.	2026	Dobry	12	4	8
2.		Dość Dobry	8	8	0
3.		Dostateczny	1	1	0
4.		Dopuszczający	0	0	0
5.		Zły	0	0	0
		Razem	21	13	8
1.	2027	Dobry	15	7	8
2.		Dość Dobry	6	6	0
3.		Dostateczny	0	0	0
4.		Dopuszczający	0	0	0

5.		Zły	0	0	0
		Razem	21	13	8
1.	2028	Dobry	17	9	8
2.		Dość Dobry	4	4	0
3.		Dostateczny	0	0	0
4.		Dopuszczający	0	0	0
5.		Zły	0	0	0
		Razem	21	13	8
1.	2029	Dobry	21	13	8
2.		Dość Dobry	21	13	8
3.		Dostateczny	21	13	8
4.		Dopuszczający	0	0	0
5.		Zły	0	0	0
		Razem	21	13	8

Rozdział VI. Planowana sprzedaż lokali w poszczególnych latach

W programie gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na lata 2025 – 2029 przewiduje się sprzedaż lokali mieszkalnych w niżej wymienionych budynkach. Sprzedaż prowadzona będzie z zachowaniem zasad wynikających z ustawy o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997 r.

Tabela nr 15 przedstawia planowaną liczbę przeznaczonych do sprzedaży lokali wraz z przewidywanym wpływem za ich sprzedaż.

L.p.	Liczba planowanych lokali wraz z wpływem za ich sprzedaż	2025	2026	2027	2028	2029
1.	Liczba planowanych do sprzedaży lokali	0	1	1	0	0
2.	Planowane wpływy ze sprzedaży [zł]	0	350 000	320 000	0	0

Rozdział VII. Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

Stawki czynszu z tytułu najmu lokali mieszkalnych i socjalnych ustala Burmistrz Jarocina.

Składniki czynszu:

- a) podatek od nieruchomości,
- b) koszty konserwacji i ubezpieczenia budynku,
- c) koszty eksploatacji elementów wspólnych budynku,
- d) koszty zarządzania.

Ustala się następujące rodzaje czynszu:

a) za lokale mieszkalne,

b) za lokale socjalne.

c) Lp.	Rodzaj czynnika mającego wpływ na obniżenie czynszu	Wysokość % obniżenia czynszu
1.	wc położone poza budynkiem	10%
2.	lokal w budynku przeznaczonym do rozbiórki na podstawie ostatecznej decyzji administracyjnej	10 %
3.	lokal poza granicami administracyjnymi miasta	10 %
4.	wc położone poza lokalem	5 %
5.	mieszkanie z piecem kaflowym lub piecokuchnią	10 %
6.	mieszkanie w budynku położonym w miejscowości nie objętej obsługą publicznego transportu zbiorowego	5 %
7.	mieszkanie położone częściowo poniżej poziomu gruntu (w suterenie	5 %

Tabela nr 16. Rodzaj czynnika i wysokość procentowa obniżenia stawek czynszu

Uwaga: Maksymalne obniżenie czynszu może wynieść 10%.

Czynniki obniżające stawkę czynszu nie dotyczą czynszu za lokale socjalne.

Czynsz za lokale mieszkalne oraz socjalne opłacają lokatorzy lokali stanowiących mieszkaniowy zasób gminy.

Przez powierzchnię użytkową lokalu mieszkalnego należy rozumieć powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu, a w szczególności pokoi, kuchni, spiżarni, przedpokoi, alków, holi, korytarzy, łazienek oraz innych pomieszczeń służących mieszkalnemu i gospodarczemu potrzebom lokatora, bez względu na ich przeznaczenie i sposób używania; za powierzchnię użytkową lokalu nie uważa się powierzchni balkonów, tarasów i loggii, antresoli, szaf i schowków w ścianach, pralni, suszarni, wózkowni, strychów, piwnic i komórek przeznaczonych do przechowywania opału.

Umową najmu socjalnego lokalu jest umowa najmu lokalu nadającego się do zamieszkania ze względu na wyposażenie i stan techniczny, którego powierzchnia pokoi przypadająca na członka gospodarstwa domowego najemcy nie może być mniejsza niż 5 m², a w przypadku jednoosobowego gospodarstwa domowego 10 m², przy czym lokal ten może być o obniżonym standardzie.

Stawka czynszu za lokal socjalny nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.

Stawki czynszu za lokale mieszkalne z mieszkaniowego zasobu gminy oraz za lokale socjalne ustala Burmistrz w drodze zarządzenia.

Rozdział VIII. 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. Gmina będzie prowadziła sprzedaż lokali mieszkalnych na rzecz najemców oraz podejmie decyzję w przypadku braku zainteresowania ze strony najemcy o ewentualnym przekazaniu lokalu do zasobów mieszkaniowych JTBS Sp. z o.o.
2. Zapewnienie lokali socjalnych i lokali zamiennych gmina będzie realizowała ze swoich zasobów oraz poprzez wynajem lokali od innych podmiotów m.in. od JTBS Sp. z o.o.

Rozdział IX. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

Podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej są czynsze oraz środki z budżetu gminy, a także pozyskane zewnętrzne środki finansowe. Przewiduje się możliwość dofinansowania z budżetu gminy adaptacji lokali pozyskanych przez gminę z przeznaczeniem ich na lokale socjalne. We własnych zasobach gmina posiada 10 lokali socjalnych. Większość zapotrzebowania na lokale socjalne gmina realizuje poprzez wynajem od podmiotu zewnętrznego – spółki JTBS.

Rozdział X. Wysokość wydatków w latach kolejnych 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

Planowane koszty eksploatacji i utrzymania gminnego zasobu mieszkaniowego w latach od 2025 - 2029 przedstawia poniższa tabela:

Rodzaj wydatków w zł.	Rok 2025	Rok 2026	Rok 2027	Rok 2028	Rok 2029
Koszty eksploatacji	18 000,00 zł brutto	19 000,00 zł brutto	20 000,00 zł brutto	21 000,00 zł brutto	22 500,00 zł brutto
Koszty remontów	83 000,00 zł netto	72 000,00 zł netto	84 000,00 zł netto	132 000,00 zł netto	122 500,00 zł netto
Koszty zarządzania	64.000,00 zł brutto	64.000,00 zł brutto	64.000,00 zł brutto	64.000,00 zł brutto	64.500,00 zł brutto
Fundusz remontowy (wspólnoty)	5.500,00 zł brutto	5.500,00 zł brutto	5.500,00 zł brutto	5.500,00 zł brutto	6.000,00 zł brutto

Koszty lokali socjalnych pozyskanych od różnych właścicieli	-	-	-	-	-
Razem:	170.500,00	160.500,00	173.500,00	222.500,00	215.500,00

Tabela nr 17. Przedstawia planowane koszty eksploatacji oraz utrzymania gminnego zasobu mieszkaniowego.

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

W celu poprawy wykorzystania i gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Jarocin należy podjąć działania zmierzające do:

- 1) Intensyfikacji zamiany mieszkań i dostosowania zajmowanych mieszkań do sytuacji materialnej najemców i wielkości rodziny,
- 2) windykacji zaległości czynszowych,
- 3) obniżenia kosztów eksploatacji.