

**UCHWAŁA NR XXXIV/247/2022
RADY MIEJSKIEJ W JASIENIU**

z dnia 31 marca 2022 r.

w sprawie „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Jasień na lata 2022-2026 „

Na podstawie art. 18 ust 2 pkt 15, art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2022r., poz. 559) oraz art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz.U. z 2022r., poz. 172) Rada Miejska w Jasieniu uchwala, co następuje:

§ 1. Przyjmuje się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Jasień na lata 2022-2026”, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Jasienia.

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

Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Jasień na lata 2022-2026

Dział I

Wprowadzenie

Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Jasień na lata 2021-2026 jest podstawowym dokumentem planistycznym obejmującym działania pozwalające na efektywne gospodarowanie zasobem Gminy.

Obowiązek uchwalenia niniejszego dokumentu wynika z art. 21 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz.U z 2022 roku, poz. 172). Zgodnie z art. 21 ust.2 w/w ustawy Program ten obejmuje następujące zagadnienia :

- 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.

Celem Programu jest określenie kierunków działania Gminy Jasień w zakresie gospodarowania mieszkaniowym zasobem, a w szczególności:

- zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej o najniższych dochodach;
- poprawy jakości życia mieszkańców zamieszkujących w lokalach należących do Gminy Jasień;
- poprawy stanu technicznego lokali w budynkach wchodzących w skład mieszkaniowego Zasobu Gminy Jasień.

Dział II

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Jasień w poszczególnych latach, z podziałem na lokale przeznaczone na najem socjalny lokalu i pozostałe lokale mieszkalne.

Rozdział 1. Wielkość zasobu mieszkaniowego.

§ 2. Gmina Jasień wg stanu na dzień 31 grudnia 2021 roku dysponuje 150 lokalami mieszkalnymi zlokalizowanymi w 92 budynkach, z czego 132 lokali położonych jest na terenie miasta Jasień, zaś 18 lokali na pozostałym terenie Gminy Jasień.

Tabela 1. Struktura zasobu mieszkaniowego Gminy Jasień na 31.12.2020 r.

Wyszczególnienie	Liczba budynków	Liczba lokali	Powierzchnia użytkowa [m ²]
Własność Gminy 100%	14	26	1.127,95
Budynki Wspólnot Mieszkaniowych	78	124	5.470,42
Razem	92	150	6.598,37

Ogólna powierzchnia użytkowa gminnych lokali mieszkalnych wynosi 6.598,37 m², natomiast średnia wielkość lokalu mieszkalnego to 44,00 m².

Tabela 2. Zasób mieszkaniowy Gminy Jasień – budynki należące w 100 % do Gminy.

Lp	Adres budynku	Numer budynku	Ilość lokali w budynku	Powierzchnia użytkowa [m ²]	Stan techniczny budynku (ważniejsze remonty)
1	Jana Pawła II	5 bc	4	97,79	Średni (elewacja)
2	Kościuszki	4	3	170,68	Zły (dach, stolarka drzwiowa, elewacja)
3	Kościuszki	29	2	73,12	Zadawalający (kominy, remont bieżący dachu)
4	Mickiewicza	6	2	85,20	Średni (stolarka drzwiowa, rynny, rury spustowe)
5	Okrzei	52	1	56,57	Zadawalający
6	Zacisze	4	5	130,15	Zły (stolarka drzwiowa i okienna, rynny, elewacja)
7	Golin	1	1	40,90	Zadawalający (elewacja)
8	Jabłoniec	2	1	41,00	Średni (dach)
9	Jabłoniec	36	1	34,00	Średni (kominy, dach - remont bieżący)
10	Jaryszów	30/2	1	80,24	Zadawalający
11	Lipsk Żarski	13	1	33,00	Zadawalający
12	Lipsk Żarski	6	1	86,00	Średni (dach, elewacja)
13	Mirkowice	18 AB	2	156,30	Średni (kominy, rynny, elewacja)
14	Zabłocie	7	1	43,00	Zadawalający (dach remont bieżący)
	Razem		26	1.127,95	

Tabela 3. Zasób mieszkaniowy Gminy Jasień w budynkach wspólnotowych.

Lp	Adres budynku	Numer budynku	Ilość gminnych lokali mieszkalnych	Powierzchnia użytkowa [m ²]
1	Energetyczna	1	2	71,68
2	Jana Pawła II	6	1	15,02
3	Jana Pawła II	8	1	34,40
4	Jana Pawła II	10	1	35,66
5	Jana Pawła II	15	2	61,39
6	Kolejowa	1 AB	1	52,60
7	Kolejowa	4	1	45,90
8	Kolejowa	5	2	129,69
9	Kolejowa	7	1	56,62
10	Kolejowa	8	1	37,45
11	Kolejowa	10	3	105,50
12	Kolejowa	18	1	49,40
13	Kolejowa	20	2	87,33
14	Kolejowa	26	1	33,30
15	Kolejowa	32	3	88,22
16	Kolejowa	59	3	72,37
17	Konopnickiej	1	2	92,51
18	Kościelna	15	1	46,74
19	Kościelna	20	1	32,23
20	Kościuszki	3	2	102,30
21	Kościuszki	6	1	39,30
22	Kościuszki	19	1	41,00
23	Kościuszki	28	3	127,72

24	Kościuszki	36	4	192,72
25	Kościuszki	37	1	22,37
26	Lubska	7	1	34,18
27	Lubska	11	1	49,10
28	Lubska	13	1	36,31
29	Lubska	14	1	30,10
30	Lubska	16a	1	20,90
31	Lubska	19	1	45,87
32	Lubska	24	2	72,84
33	Lubska	30	3	125,90
34	Lubska	31	1	47,05
35	Lubska	32	1	29,90
36	Lubska	35	1	29,20
37	Lubska	42	1	26,20
38	Mała	2	1	29,72
39	Mała	3	2	119,49
40	Obrońców	1	1	48,53
41	Obrońców	7	2	125,63
42	Obrońców	10	2	84,64
43	Okrzei	7	2	129,65
44	Okrzei	10	1	48,30
45	Piątkowskiego	1	1	58,60
46	Piątkowskiego	2	2	74,04
47	Podmokła	16	1	39,80
48	Powstańców Warszawskich-Strażacka	7AB-14AB	8	441,52
49	Powstańców Warszawskich	9	4	172,53
50	Powstańców Warszawskich	15	1	44,80
51	Powstańców Warszawskich	21	2	69,20
52	Przemysłowa	1-3	3	195,07
53	Pl. Wolności	4	2	89,25
54	Pl. Wolności	7	1	88,00
55	Pl. Wolności	9	1	49,99
56	Pl. Wolności	10	1	58,30
57	Pl. Wolności	15	1	25,93
58	Pl. Wolności	19	2	60,13
59	Waryńskiego	1	1	50,43
60	Waryńskiego	4	1	49,90
61	Waryńskiego	5	1	51,80
62	Waryńskiego	7	1	50,20
63	Waryńskiego	9	1	34,10
64	Waryńskiego	12	2	76,65
65	Waryńskiego	16	2	126,96
66	Wąska	4ab	1	34,86
67	Wąska	6ab	1	45,65
68	Wąska	8ab	1	34,86
69	Żarska	20	1	39,37
70	XX lecia	6	2	48,63
71	XX lecia	10	1	30,30
72	XX lecia	12	1	37,24
73	Jaryszów	1A	2	82,90
74	Mirkowice	25	1	60,02
75	Mirkowice	29	1	59,40
76	Świbna	6	1	50,58
77	Świbna	26	1	69,00
78	Świbna	33	3	165,60
		Razem	124	5.470,42

Rozdział 2. Stan techniczny zasobu mieszkaniowego.

§ 3. 1. Czynniki mającymi wpływ na stan techniczny budynku są m.in. : wiek budynku, rodzaj zabudowy, rodzaj konstrukcji budynku, sposób użytkowania przez mieszkańców, wysokość środków finansowych przeznaczonych na niezbędne remonty.

Przyjęto cztero stopniową ocenę stanu technicznego :

- 1) dobry - zużycie elementów obiektu 0 - 15 %,
- 2) zadawalający – zużycie elementów obiektu 16 – 30 % ,
- 3) średni - zużycie elementów obiektu 31 – 50 % ,
- 4) zły - zużycie elementów obiektu powyżej 51 % .

Tabela 4 . Prognoza zmiany stanu technicznego budynków gminnych w latach 2022-2026

Stan techniczny/ liczba budynków	2022	2023	2024	2025	2026
dobry	-	-	-	-	-
zadawalający	6	7	8	9	9
średni	6	5	5	4	4
zły	2	2	1	1	1

2. W zależności od możliwości finansowych Gminy w każdym roku budżetowym przewidzieć należy środki finansowe na usuwanie bieżących awarii występujących w trakcie eksploatacji lokali oraz na remonty, które przyczynią się do utrzymania lokali i budynków w stanie niepogorszonym.

Rozdział 3. Wyposażenie techniczne zasobu mieszkaniowego.

§ 4. 1. Cechą charakterystyczną istniejącego zasobu mieszkaniowego Gminy jest zaawansowany wiek przeważającej części budynków (wybudowanych przed 1945 r.) oraz znaczna liczba mieszkań o niskim standardzie technicznym, tj. posiadających niepełne wyposażenie w instalacje i urządzenia.

Tabela 5. Wyposażenie techniczne lokali mieszkalnych.

Lp	Rodzaj wyposażenia lokalu	Ilość lokali	Powierzchnia użytkowa [m ²]
1	Lokale z c.o ,łazienką i w.c	3	115,37
2	Lokale z łazienką i wc	22	1.048,68
3	Lokale z wc lub łazienką	20	946,26
4	Lokal z instalacją wod-kanal. i gazową	77	3.462,80
5	Lokal z inst. wod-kanal.	28	1.025,26

Rozdział 4. Prognoza wielkości zasobu mieszkaniowego Gminy Jasień.

§ 5. 1. Przyjmuje się następującą prognozę wielkości mieszkaniowego zasobu Gminy Jasień w kolejnych latach :

Tabela 6. Prognoza wielkości mieszkaniowego zasobu Gminy w latach 2022 - 2026

Wyszczególnienie	2022	2023	2024	2025	2026
Lokale mieszkalne	134	120	112	106	100
Najem socjalny lokali	4	10	10	10	10
Pomieszczenia tymczasowe	2	2	2	2	2

2. Prognozowana zmiana wielkości zasobu mieszkaniowego Gminy zakłada spadek liczby mieszkań, wynikający ze sprzedaży lokali mieszkalnych na rzecz najemców bądź w drodze przetargów.

3. W związku z realizacją nowego obowiązku ustawowego w zakresie zapewnienia pomieszczeń tymczasowych, o których mowa w art. 1046 § 4 ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks postępowania cywilnego (t.j.Dz.U. z 2021 r. poz.1805 z późn. zm.) Gmina planuje utworzyć zasób pomieszczeń tymczasowych w zależności od potrzeb poprzez wykorzystanie lokali będących w zasobie polegającym na zmianie statusu lokalu mieszkalnego oraz adaptację pomieszczeń niemieszkalnych na mieszkalne. Gmina Jasień na wezwanie komornika będzie wskazywać tymczasowe pomieszczenia dla dłużnika mającego obowiązek opuszczenia, opróżnienia i wydania zajmowanego lokalu wierzycielowi.

4. Zakłada się, że w trakcie obowiązywania Programu ogólna liczba lokali zasobu mieszkaniowego Gminy Jasień zmniejszy się do około 112 lokali w tym 10 lokali na najem socjalny lokalu i 2 pomieszczeń tymczasowych.

Dział III

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

Rozdział 1. Analiza potrzeb mieszkaniowych.

§ 6. 1. Gmina Jasień podejmuje działania zmierzające do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej. Do działań tych należą:

- 1) Zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych osiągających niskie dochody;
- 2) Zapewnienie lokali zamiennych;
- 3) Realizacja wyroków sądowych, w których sąd orzekł o uprawnieniu do najmu lokalu socjalnego.

2. W latach 2020-2021 do Urzędu Miejskiego w Jasieniu wpłynęły 27 wnioski o przydział lokalu mieszkalnego. Pozytywnie rozpatrzone i zakwalifikowane do realizacji zostało 6 wniosków.

3. Prognozuje się, że w kolejnych latach liczba wniosków będzie utrzymywała się na podobnym poziomie.

4. W celu zwiększenia zasobu mieszkaniowego gminy planowana jest budowa wielorodzinnego (20 lokali) budynku mieszkalnego przez powołaną w 2021 r. gminną spółkę Społeczną Inicjatywę Mieszkaniową.

Rozdział 2. Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji.

§ 7. 1. Potrzeby w zakresie remontów i lokali mieszkalnych należących do mieszkaniowego zasobu Gminy Jasień, określane są na podstawie stanu technicznego budynków wynikającego między innymi z przeglądów technicznych przeprowadzonych w oparciu o art. 62 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku - Prawo budowlane, a także ekspertyz, opinii, wizji lokalnych, nakazów oraz wyników kontroli Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego.

2. Zdecydowana większość budynków stanowiących własność Gminy Jasień wymaga remontów ze względu na ich wiek, ogólny stan techniczny i konieczność dostosowania do aktualnie obowiązujących przepisów techniczno - budowlanych. Wspomniany zasób wymaga wykonywania robót odpowiednich do stopnia zużycia, a także przewidywanego okresu dalszej eksploatacji. Prace służące poprawie stanu technicznego zasobu realizowane są stosownie do możliwości finansowych Gminy, które w pełni nie pokrywają istniejących w tym zakresie potrzeb.

3. Plan remontów i modernizacji uwzględnia priorytety przyjęte dla uzyskania poprawy stanu technicznego i podniesienia standardu warunków mieszkaniowych z zachowaniem pierwszeństwa dla tych robót, które usuwają stan zagrożenia, od których zależy bezpieczeństwo mieszkańców.

Rozdział 3. Rzeczowy zakres potrzeb remontowych i modernizacyjnych mieszkaniowego zasobu Gminy Jasień

§ 8. 1. Priorytetowym celem remontów jest zapewnienie bezpieczeństwa lokatorom, w związku z tym w pierwszej kolejności podejmowane są prace zmierzające do zabezpieczenia konstrukcji budynków oraz zabezpieczenia instalacji technicznych. Remonty zapewniają utrzymanie zasobu mieszkaniowego na poziomie technicznym gwarantującym :

a) stan konstrukcji budynku zapewniający bezpieczeństwo;

- b) sprawne instalacje: elektryczne, gazowe, wodno-kanalizacyjne;
- c) sprawne przewody kominowe dymowe, spalinowe, wentylacyjne;
- d) sprawną stolarkę okienną i drzwiową;
- e) prawidłowe pokrycie dachowe i obróbki blacharskie.

2. Prace modernizacyjne w gminnym zasobie mieszkaniowym mają na celu podniesienie standardu lokalu, jego unowocześnienie, wyposażenie w dodatkowe instalacje i urządzenia np. zmiana sposobu ogrzewania na niskoemisyjne, wyposażenie w pomieszczenia i urządzenia sanitarne.

Tabela 7. Szacowana wartość niezbędnych prac remontowych i modernizacyjnych w latach 2022-2026

lp	Wyszczególnienie	2022	2023	2024	2025	2026
1	dekarstwo-budowlane	45.000	60.000	80.000	40.000	30.000
2	zduńskie	25.000	20.000	20.000	15.000	15.000
3	instalacyjne	10.000	10.000	8.000	8.000	8.000
4	wymiana stolarki	6.000	10.000	5.000	5.000	5.000
5	prace modernizacyjne	30.000	35.000	35.000	35.000	35.000
	Zmiana ogrzewania - lokal ul. Kolejowa 32/5 i 6		Wykonanie łazienki z montażem urządzeń sanit. Lipsk Żarski 13	Zmiana ogrzewania lokal ul. Pl. Wolności 4/1	Wykonanie łazienki z montażem urządzeń sanit. w lokalu ul. Strażacka 14B/4	Wykonanie łazienki z montażem urządzeń sanit. w lok. ul. Lubska 42/6
RAZEM		116.000	135.000	148.000	103.000	93.000

Dział IV

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach.

Rozdział 1. Polityka Gminy Jasień w zakresie sprzedaży lokali mieszkalnych.

§ 9. 1. Prywatyzacja zasobu mieszkań komunalnych odbywa się na zasadach zgodnych z przepisami ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. z 2021 r. poz. 1899 z późn. zm.) oraz na podstawie uchwały Rady Miejskiej Nr XLIX/351/10 z dnia 28 października 2010 roku w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Jasień (tekst jednolity Dz.U. Woj. Lubuskiego z dn. 14 stycznia 2014 r. poz. 131 z późn. zm.)

2. Gmina określając preferencyjne warunki sprzedaży lokali dąży do całkowitego wykupu mieszkań położonych w budynkach należących do wspólnot mieszkaniowych, czyli do pełnej ich prywatyzacji. Pierwszeństwo w nabywaniu lokali mieszkalnych przeznaczonych do sprzedaży, przysługuje tym najemcom, z którymi umowa najmu lokalu zawarta została na czas nieoznaczony, a sprzedaż wówczas następuje w trybie bezprzetargowym.

3. Przedmiotem sprzedaży na warunkach i za cenę ustaloną w trybie przetargowym mogą być lokale mieszkalne wolne w sensie prawnym, jeżeli jest to gospodarczo i ekonomicznie uzasadnione.

Tabela 8. Sprzedaż lokali mieszkalnych w latach 2018-2021.

Wyszczególnienie	2018	2019	2020	2021
Ilość lokali mieszkalnych	5	13	7	8

Tabela 9. Prognoza sprzedaży mieszkań w kolejnych latach.

Wyszczególnienie	2022	2023	2024	2025	2026
Ilość lokali mieszkalnych	10	8	8	6	6

4. Nie planuje się do sprzedaży w trybie bezprzetargowym lokali mieszkalnych z uwagi na :

- a) objęcie najmem socjalnym;
- b) niesamodzielność lokalu;

- c) stwierdzone zaległości czynszowe;
- d) inne przyczyny prawne uniemożliwiające sprzedaż lokalu.

DZIAŁ V.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.

Rozdział 1. Zasady ogólne.

§ 10. 1. Racjonalna polityka czynszowa powinna zmierzać do utrzymania zasobu mieszkaniowego na odpowiednim poziomie technicznym oraz do takiego kształtowania poziomu stawek czynszu, które zapewniłyby samowystarczalność finansową gospodarki mieszkaniowej. Wpływy z czynszu powinny pokrywać nie tylko koszty bieżącego utrzymania budynków mieszkalnych, ale również zapewnić środki finansowe na przeprowadzenie niezbędnych remontów.

2. Stawkę czynszu podwyższa się nie częściej niż co 6 miesięcy.

3. Stawka czynszu najmu za lokal objęty najmem socjalnym oraz za tymczasowe pomieszczenie nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w mieszkaniowym zasobie Gminy Jasień.

Rozdział 2. Czynniki wpływające na wysokość czynszu.

§ 11. 1. Dla ustalenia stawki czynszu uwzględnia się czynniki obniżające i podwyższające jej wartość. Procentowe różnicowanie stawki czynszu za 1m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego powinno być uzależnione głównie od standardu mieszkania, tj. uwzględniać wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia i instalacje.

2. Kryteria procentowego różnicowania stawek czynszu w zasobie mieszkaniowym Gminy Jasień przedstawiają się następująco :

1) Czynniki podwyższające :

a) położenie lokalu w budynku na I piętrze - 10%;

b) wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia i instalacje :

- instalacja gazowa - 30% ,

- wc w lokalu mieszkalnym - 30%,

- łazienka w lokalu mieszkalnym - 30%

- centralne ogrzewanie z sieci ciepłowniczej lub centralnej kotłowni w budynku - 30%.

2) Czynniki obniżające :

a) położenie budynku poza granicami miasta - 5 % ,

b) lokal położony w suterenie budynku - 10 % ,

c) lokal bez instalacji kanalizacyjnej - 10 % ,

d) lokal w budynku przeznaczonym do rozbiórki - 30 % .

3. Stawkę bazową czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego ustala Burmistrz Jasienia w drodze zarządzenia.

4. W czasie trwania stosunku najmu dopuszcza się możliwość podwyższenia stawki czynszu przez wynajmującego jeśli dokonał w lokalu ulepszeń mających wpływ na jej wysokość.

5. Jeżeli najemca dokonał w lokalu ulepszeń, których istnienie ma wpływ na wysokość czynszu najmu wynajmujący może zwrócić najemcy wartość ulepszenia i podwyższyć odpowiednio czynsz najmu lub w przypadku braku zwrócenia wartości ulepszenia, najemca uiszczać będzie czynsz najmu w wysokości niepodwyższonej.

6. Wynajmujący może podwyższyć czynsz, wypowiadając dotychczasową stawkę z zachowaniem ustawowego terminu wypowiedzenia.

§ 12. Warunki stosowania obniżek czynszu ze względu na wysokość dochodu w gospodarstwie domowym.

1. Ustala się następujące limity dochodowe gospodarstw domowych uprawniające do obniżki czynszu i wysokość tej obniżki :

Tabela 10

Średni miesięczny dochód w okresie 3 miesięcy poprzedzających złożenie wniosku na jedną osobę w gospodarstwie wieloosobowym w wysokości nieprzekraczającej	Wysokość obniżki
50 % najniższej emerytury	30 %
75 % najniższej emerytury	10 %

Tabela 11

Średni miesięczny dochód w okresie 3 miesięcy poprzedzających złożenie wniosku na jedną osobę w gospodarstwie jednoosobowym w wysokości nieprzekraczającej	Wysokość obniżki
75 % najniższej emerytury	30 %
100 % najniższej emerytury	10 %

2. Obniżki czynszu udziela się na wniosek najemcy na okres 12 miesięcy.

3. Najemca ubiegający się o obniżkę czynszu zobowiązany jest przedstawić deklarację o wysokości dochodów wszystkich pełnoletnich członków gospodarstwa domowego.

4. W przypadku gdy utrzymujący się niski dochód gospodarstwa domowego to uzasadnia, na wniosek najemcy można udzielić obniżki czynszu na kolejne 12 miesięczne okresy.

5. W przypadku złożenia deklaracji niezgodnej z prawdą, najemca obowiązany jest zwrócić wynajmującemu 200 % kwoty nienależnie otrzymanego obniżenia czynszu.

6. Obniżka czynszu nie dotyczy najmu socjalnego lokali.

§ 13. 1. Gmina Jasień prowadzi bieżący nadzór nad terminowością regulowania opłat czynszowych oraz monitoring bieżących należności, polegający na regularnym wystawianiu wezwań do zapłaty, wezwań na rozmowy upominające i motywujące do rozwiązania problemów w regulowaniu opłat.

2. W celu zwiększenia skuteczności podejmowanych działań wobec osób trwale zalegających z opłatami z tytułu korzystania z lokali mieszkalnych, będą podejmowane działania w zakresie:

- a) windykacja poprzez bezpośrednie negocjacje z dłużnikami w sprawie spłaty zadłużenia;
- b) kierowanie spraw na drogę postępowania sądowego i egzekucyjnego;
- c) możliwość spłaty zadłużenia poprzez spełnienie świadczenia rzeczowego (art. 453 K.c).

3. Najemcom zalegającym z zapłatą czynszu i opłat, którzy zwrócili się z wnioskiem o udzielenie pomocy w spłacie zobowiązań, udziela się pomocy na zasadach określonych w odrębnych przepisach.

Dział VI

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.

Rozdział 1. Zarządzanie zasobem mieszkaniowym.

§ 14. 1. Zarządzanie zasobem mieszkaniowym obejmuje prowadzenie racjonalnej gospodarki nieruchomościami, utrzymanie należytego stanu technicznego budynków poprzez prowadzenie remontów i bieżącej konserwacji obiektów i urządzeń oraz prowadzenie obsługi finansowo-księgowej zarządzanego zasobu mieszkaniowego.

2. Lokalami mieszkalnymi stanowiącymi zasób Gminy Jasień zarządza Burmistrz Jasienia.

3. W latach objętych programem nie przewiduje się zmian w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy.

DZIAŁ VII.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

Rozdział 1. Możliwość finansowania gospodarki mieszkaniowej .

§ 15. 1 Podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej Gminy Jasień w kolejnych latach będą w szczególności:

- 1) czynsz najmu lokali mieszkalnych;
- 2) czynsz najmu lokali użytkowych;
- 3) odszkodowania za bezumowne zajmowanie lokali;
- 4) czynsz za dzierżawę nieruchomości gminnych;

2. Finansowanie gospodarki mieszkaniowej Gminy Jasień będzie mogło odbywać się również:

- 1) w ramach programów rządowych popierania budownictwa mieszkaniowego ;
- 2) z innych źródeł.

Dział VIII

Wysokość wydatków w kolejnych latach z podziałem na koszty.

Rozdział 1. Koszty utrzymania zasobu.

§ 16. 1. Na wydatki w mieszkaniowym zasobie gminy składają się :

- a) wydatki na bieżącą eksploatację budynków i lokali,
- b) wydatki na remonty i modernizację;
- c) wydatki na media ;
- d) koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi.

Poniższa tabela przedstawia przewidywane koszty na utrzymanie lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy w kolejnych latach:

Tabela 12. Koszty utrzymania, remontu i modernizacji zasobu mieszkaniowego Gminy oraz koszty inwestycyjne w latach 2022-2026 (w tys. zł)

Wyszczególnienie	2022	2023	2024	2025	2026
Koszty eksploatacji	65,3	60,6	58,6	56,3	55,2
Koszty mediów	48,9	48,1	47,3	46,3	44,2
Koszty remontów i modernizacji	278,9	285,3	292,7	245,1	224,8
Koszty zarządu nieruchom. wspólnymi	59,9	59,5	58,2	58,0	57,5
Koszty inwestycyjne	500,0	2.500,0	2.000,0	2.000,0	1.000,0

2. Prognozuje się, że w wyniku zmniejszenia ogólnej powierzchni zasobu mieszkaniowego Gminy ze względu na prowadzoną sprzedaż lokali, koszty związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnych w budynkach wspólnot mieszkaniowych będą się sukcesywnie zmniejszać.

3. , Koszty remontów budynków wynikające z posiadanych przez Gminę udziałów w częściach wspólnych nieruchomości, pokrywane będą w szczególności :

- a) ze środków zgromadzonych na funduszu remontowym;
- b) z kredytów bankowych;

c) ze środków pochodzących z wpłat jednorazowych (w przypadkach gdy remont jest niezbędny i uzasadniony).

DZIAŁ IX.

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

Rozdział 1. Pozostałe działania poprawiające i racjonalizujące gospodarowanie mieszkaniowym zasobem

§ 17. 1 W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gmina Jasień będzie podejmować działania zmierzające do:

- 1) zabezpieczenia corocznie w budżecie Gminy stosownych środków na wykonanie remontów bieżących;
- 2) sprawowanie nadzoru nad terminowością regulowania opłat czynszowych oraz windykacja zaległości;
- 3) rozważenia możliwości pozyskania lokali na najem socjalny celem sukcesywnego poprawiania polityki mieszkaniowej;
- 4) realizacji założeń mających na celu uregulowanie zaległości czynszowych przez najemców w formie świadczenia rzeczowego ;
- 5) ciągłego monitorowania stanu technicznego budynków mieszkalnych pod kątem ich remontów,
- 6) wyłączenie z eksploatacji budynków i lokali w złym stanie technicznym, których remont jest ekonomicznie nieuzasadniony i przeznaczenie ich do sprzedaży lub rozbiórki, zmiany ich przeznaczenia;
- 7) wyrażenie zgody najemcy na zamianę lokalu na inny lokal, znajdujący się w mieszkaniowym zasobie Gminy albo na lokal należący do innego zasobu, za zgodą zarządzających tymi zasobami lub na wolny lokal dostarczony przez Gminę w szczególności, gdy zachodzi potrzeba dopasowania wielkości i standardu lokali do możliwości finansowych najemcy lub ze względu na stan zdrowia najemcy;
- 8) eksmitowanie osób, względem których sąd orzekł eksmisję bez prawa do najmu socjalnego;
- 9) utworzenia pomieszczeń tymczasowych na terenie Gminy, w związku z nowelizacją ustawy – art. 25a, która nakłada na gminę obowiązek tworzenia zasobu tymczasowych pomieszczeń przeznaczonych na wynajem;

2. Istniejący zasób mieszkaniowy nie zabezpieczy występujących w tym zakresie potrzeb, dlatego ważnym zadaniem jest stwarzanie warunków do pozyskiwania nowych mieszkań. W tym celu Gmina w dalszym ciągu będzie podejmowała działania w zakresie :

- 1) przygotowania i udostępniania zainteresowanym inwestorom terenów pod budownictwo mieszkaniowe,
- 2) pozyskiwania obiektów na cele mieszkaniowe, z uwzględnieniem ich adaptacji na lokale socjalne lub pomieszczenia tymczasowe,
- 3) komunalizację terenów niezabudowanych oraz zabudowanych będących własnością Skarbu Państwa.

§ 18. 1. W okresie obowiązywania Programu Gmina Jasień będzie podejmować działania mające na celu polepszenie atrakcyjności otoczenia nieruchomości poprzez:

- 1) usuwanie barier architektonicznych dla osób niepełnosprawnych;
- 2) remont dróg i chodników;
- 3) urządzenie małej architektury w przestrzeniach wspólnych;
- 4) podejmowanie działań zmierzających do eliminacji smogu w postaci zmiany systemu ogrzewania opartego na paliwie stałym w lokalach mieszkalnych oraz wprowadzenie programów pomocowych dla najemców, którzy we własnym zakresie i na własny koszt podejmą się wymiany dotychczasowego ogrzewania na system niskoemisyjny.

UZASADNIENIE

w sprawie „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Jasień na lata 2022-2026”

Uchwalenie Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Jasień jest realizacją obowiązku, który nakłada ustawa z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity Dz.U. z 2022 roku ,poz.172). Program opisuje działania, które mają na celu poprawę wykorzystania i racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Jasień.