

**UCHWAŁA NR LXXIX/621/2023
RADY GMINY JASŁO**

z dnia 27 listopada 2023 r.

**w sprawie przyjęcia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Jasło
w latach 2023-2027**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 oraz art. 40 ust. 1 i 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 40 z późn.zm.) 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 (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 725)

Rada Gminy Jasło uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala się "Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Jasło w latach 2023-2027" w brzmieniu załącznika do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Jasło.

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

Przewodniczący Rady Gminy
Jasło

Józef Dzedzic

**Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Jasło
w latach 2023-2027**

**Rozdział 1.
Postanowienia ogólne**

§ 1. 1. Podstawowym celem i założeniem wieloletniego programu jest racjonalne gospodarowanie mieszkaniowym zasobem gminy Jasło na lata 2023-2027.

2. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy obejmuje w szczególności:

- 1) prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy;
- 2) analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji, wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali;
- 3) planowaną sprzedaż lokali w kolejnych latach;
- 4) zasady polityki czynszowej, 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 działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

3. Ilekroć w Programie jest mowa o:

- 1) Gminie - rozumie się przez to Gminę Jasło;
- 2) Wójcie - rozumie się przez to Wójta Gminy Jasło;
- 3) Programie - należy przez to rozumieć Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Jasło na lata 2023-2027;
- 4) Ustawie - rozumie się przez to ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 725).

**Rozdział 2.
Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy**

§ 2. 1. Na zasób mieszkaniowy Gminy, objęty wieloletnim programem, składają się lokale przeznaczone do najmu socjalnego lokalu mieszkalnego. W skład tego zasobu wchodzi następujące lokale stanowiące własność gminy:

Lp.	Adres budynku	Łączna powierzchnia lokali mieszkalnych w m ²	Uwagi	Stan techniczny w latach 2023-2027
1.	Budynek komunalny Bierówka 50/1	38,35	lokal przechodni	dobry
2.	Budynek komunalny Bierówka 50/2	49,15	lokal przechodni	dobry
3.	Budynek komunalny -	61,79		dobry

	Agronomówka Osobnica 779			
--	-----------------------------	--	--	--

2. Stopień wyposażenia mieszkań w podstawowe instalacje i urządzenia:

Lp.	Wyposażenie	Wskaźnik
1.	Instalacja kanalizacyjna	100%
2.	Łazienki i WC w lokalach	100%
3.	Ogrzewanie gazowe	100%
4.	Studnia	100%

Rozdział 3.

Analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali

§ 3. 1. Podstawowym zadaniem gminy jest utrzymanie właściwego stanu technicznego budynków i lokali oraz dążenie do poprawy stanu zasobu mieszkaniowego. Przeprowadzane będą bieżące remonty budynków i lokali wynikające z konieczności utrzymania lub podwyższenia ich stanu technicznego na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo mieszkańcom oraz sprawnego działania instalacji wewnętrznych i urządzeń stanowiących wyposażenie lokali.

2. Budynek Komunalny (Agronomówka) w Osobnicy wymaga wykonania termomodernizacji budynku.

3. Budynek Komunalny w Bierówce wymaga remontu tynków ścian klatki schodowej do mieszkań socjalnych i piwnic.

Rozdział 4.

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

§ 4. Nie przewiduje się sprzedaży lokali stanowiących mieszkaniowy zasób gminy.

Rozdział 5.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 5. 1. Ustala się następujące rodzaje czynszów:

- a) za lokale mieszkalne,
- b) za lokale socjalne.

2. Czynsz obejmuje koszty administrowania, koszty bieżącej eksploatacji i utrzymania technicznego budynku, koszty utrzymania wszystkich pomieszczeń wspólnego użytkowania.

3. Najemca oprócz czynszu obowiązany jest do uiszczania związanych z eksploatacją mieszkania opłat za dostawę energii elektrycznej, gazu, wody oraz odbiór nieczystości stałych i płynnych w wypadku, gdy korzystający z lokalu nie ma zawartej umowy bezpośrednio z dostawcą mediów lub dostawcą usług.

4. Stawkę czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego ustala Wójt.

5. Stawka czynszu za lokal socjalny nie może przekroczyć 50% stawki czynszu za 1m² powierzchni użytkowej lokalu, o której mowa w pkt 4.

6. Czynsz za lokale mieszkalne opłacają najemcy lokali mieszkalnych.

Za zapłatę czynszu i opłat odpowiadają solidarnie z najemcą stale mieszkające z nim osoby pełnoletnie.

7. Wynajmujący lokal może na zasadach określonych ustawą z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 725) podwyższać czynsz, wypowiadając dotychczasową wysokość czynszu najpóźniej na trzy miesiące naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego.

8. W czasie trwania stosunku najmu wynajmujący może podwyższyć stawkę czynszu, jeżeli dokonał w lokalu ulepszeń mających wpływ na wysokość czynszu. W przypadku uszczuplenia wyposażenia technicznego z przyczyn leżących po stronie wynajmującego, czynsz najmu zmniejsza się zgodnie z ustalonymi wskaźnikami,

9. Najemca może wprowadzić w lokalu mieszkalnym ulepszenia mające wpływ na wysokość czynszu tylko za zgodą wynajmującego i na podstawie umowy określającej sposób rozliczeń z tego tytułu.

10. Przed zawarciem aneksu do umowy najmu zmieniającego wysokość czynszu, należy sporządzić protokół stwierdzający fakt powstania czynników przedstawionych w pkt 8.

11. Czynsz najmu płacony jest z góry do dnia 10 każdego miesiąca na wskazany przez niego rachunek, z wyjątkiem przypadków, gdy strony pisemnie ustaliły zmianę terminu i formy płatności.

§ 6. 1. Ustala się następujące warunki obniżania czynszu:

- 1) położenie budynku poza terenem zwartej zabudowy – o 10 %;
- 2) brak nasłonecznienia lokalu – o 10 %;
- 3) brak wody z sieci wodociągowej – o 10 %;
- 4) zły stan techniczny budynku – o 10 %.

2. W przypadku zbiegu kilku czynników wpływających na obniżkę czynszu, łączna obniżka z powodów o których mowa w ust. 1 nie może przekroczyć 30 %.

Rozdział 6.

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład zasobu oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania zasobem gminy w kolejnych latach

§ 7. 1. Zarządzanie lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy sprawuje Wójt.

2. Zarządzanie lokalami i budynkami wchodzącymi w skład zasobu obejmuje:

- 1) prowadzenie spraw związanych z najmem;
- 2) utrzymanie lokali i budynków oraz znajdujących się w nich urządzeń w należyтым stanie technicznym (konserwacje, naprawy);
- 3) prowadzenie remontów i modernizacji budynków, lokali i znajdujących się w nich urządzeń.

§ 8. W latach 2023-2027 nie przewiduje się zmian w zakresie zarządzania zasobem.

Rozdział 7.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

§ 9. Jako źródło finansowania gospodarki mieszkaniowej w zakresie eksploatacji, konserwacji, remontów bieżących, remontów kapitalnych przyjmuje się:

- wpływy z czynszów najmu lokali mieszkalnych,
- środki wydzielone z budżetu gminy,
- z innych źródeł (dotacje z budżetu państwa).

Planowane na lata:	2023	2024	2025	2026	2027
wpływy z czynszów za wynajem lokali / tys. zł./	4	5	5	5	5

§ 10. Koszty bieżącej eksploatacji budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy ponoszone są przez najemców lokali i uwzględnione w czynszu za ich najem.

Rozdział 8.

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

§ 11. Wysokość wydatków na gospodarowanie mieszkaniowym zasobem gminy.

Wydatki w tys. zł	2023	2024	2025	2026	2027
Koszty bieżące eksploatacji	5	6	6	6	6
Koszty remontów i modernizacji	-----	-----	10	10	10

Koszty inwestycyjne	-----	-----	-----	-----	-----
Razem	5	6	16	16	16

Rozdział 9.

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

§ 12. 1. Wójt Gminy Jasło podejmował będzie działania mające na celu poprawę istniejącego stanu technicznego mieszkań, przy uwzględnieniu środków przydzielanych corocznie na ten cel w budżecie gminy.

2. Zasób mieszkaniowy gminy nie pozwala na stosowanie zamiany lokalu /zapewnienia lokalu zastępczego/ na czas przeprowadzenia remontu czy modernizacji. Niezbędne prace czy roboty budowlane prowadzone będą poprzez wyłączenie części remontowanego lokalu z użytkowania.