

**UCHWAŁA NR XXXIV/299/21
RADY MIEJSKIEJ W JĘDRZEJOWIE**

z dnia 18 marca 2021 r.

w sprawie w sprawie „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Jędrzejów na lata 2021-2026.”

Na podstawie art.18 ust.2 pkt 15, art.40 ust.1, art.41 ust.1 i art.42 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2020 roku, poz.713 i 1378) 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 2020 roku, poz. 611) Rada Miejska w Jędrzejowie uchwala, co następuje:

§ 1.

Przyjmuje się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Jędrzejów na lata 2021-2026 ”, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Jędrzejowa.

§ 3.

Traci moc uchwała Nr XXIX/240/16 Rady Miejskiej w Jędrzejowie z dnia 18.11.2016 r. w sprawie przyjęcia „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Jędrzejów na lata 2017-2021 zmieniona uchwałą Nr XXXII/264/17 Rady Miejskiej w Jędrzejowie z dnia 27.01.2017r.; uchwałą Nr XLIII/418/18 Rady Miejskiej w Jędrzejowie z dnia 28.03.2018r.; uchwałą Nr XLVI/441/18 z dnia 22.06.2018r. oraz uchwałą Nr XXXII/285/21 Rady Miejskiej w Jędrzejowie z dnia 28.01.2021r.

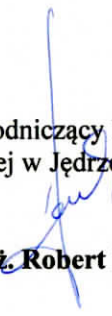
§ 4.

Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Świętokrzyskiego

§ 5.

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia.

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Jędrzejowie


mgr inż. Robert Kruk

**Wieloletni program gospodarowania
mieszkaniowym zasobem
Gminy Jędrzejów
na lata 2021-2026**

Wprowadzenie

Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Jędrzejów na lata 2021- 2026 jest podstawowym dokumentem określającym założenia i wytyczne gminy pozwalające na efektywne gospodarowanie mieszkaniowym zasobem gminy.

Obowiązek uchwalenia niniejszego dokumentu wynika z art.21 ust.1 pkt.1 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t. j Dz.U.z 2020r. poz.611). Zgodnie z powyższą ustawą, wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy powinien być uchwalony na co najmniej pięć kolejnych lat. Program swoim zakresem 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 wydatków 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 wydatki inwestycyjne.
8. Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Jędrzejów jest programem wdrażającym cele strategiczne wynikające z art. 4 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, które pozwolą wykorzystać istniejący zasób mieszkaniowy na cele związane z zaspokajaniem potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej. Dysponowanie zasobem powinno odbywać się w sposób zapewniający maksymalne jego wykorzystanie na cele związane z udzieleniem pomocy mieszkaniowej tym, którzy tego rzeczywiście potrzebują. Wszyscy mieszkańcy gminy tworzą z mocy prawa wspólnotę samorządową, jednakże z treści art.4 ustawy wynika, że gmina zapewnia lokale w ramach najmu socjalnego, lokale zamienne i tymczasowe pomieszczenia, a także zaspokaja potrzeby mieszkaniowe na zasadach i w wypadkach przewidzianych w ustawie gospodarstw domowych o niskich dochodach. Działania podejmowane w tym zakresie ujęte w programie uwzględniają zasady prawidłowej gospodarki wynikające z ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r.o gospodarce nieruchomościami(t.j Dz. U. z 2020,poz.1990), a więc zabezpieczenie substancji budowlanej zasobu przed uszkodzeniem lub zniszczeniem , czyli zachowanie jej w stanie nie pogorszonego, likwidację zasobu, którego dalsza eksploatacja jest ekonomicznie nieuzasadniona oraz przestrzeganie reguł zarządzania i rozporządzania nieruchomościami oraz korzystania z nich w sposób pozwalający na realizację tworzenia warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych .

Rozdział 1.

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

1. Mieszkaniowy zasób Gminy Jędrzejów objęty niniejszym programem tworzą lokale położone w 33 budynkach stanowiących własność Gminy Jędrzejów (zał.1 i zał.2) oraz lokale mieszkalne położone w 23 budynkach (zał.2 i zał.3) stanowiące współwłasność Gminy Jędrzejów i osób fizycznych (budynki wspólnot mieszkaniowych zarządzanych przez Zakład Usług Komunalnych w Jędrzejowie – (21 budynków) i zarządcę prywatnego (2 budynki).

2. Mieszkaniowy zasób Gminy Jędrzejów (według stanu na dzień 28.02.2021r.) stanowi 157 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni użytkowej 6 235,21 m² oraz 113 lokali socjalnych o łącznej powierzchni użytkowej 3 750,20 m², położonych na terenie miasta Jędrzejów oraz w miejscowościach: Zagaje, Podchojny, Raków, Przasław, Brus, Chorzewa, Węgleniec.

3. Lokale mieszkalne tworzące mieszkaniowy zasób gminy i lokale socjalne obrazują następujące załączniki do w/w programu:

- a) załącznik Nr 1 – wykaz budynków w których lokale mieszkalne należą do mieszkaniowego zasobu gminy, a po ich opróżnieniu przeznacza się na najem socjalny,
- b) załącznik Nr 2 – wykaz budynków w których lokale mieszkalne należące do mieszkaniowego zasobu gminy wyłączono ze sprzedaży na lata 2021-2026,
- c) załącznik Nr 3 - wykaz budynków wspólnot mieszkaniowych w których lokale mieszkalne należące do mieszkaniowego zasobu gminy przeznacza się do sprzedaży.

4. Lokale mieszkalne (zał.1) położone w budynkach należące do mieszkaniowego zasobu gminy w ilości 62 i powierzchni użytkowej 2 474,57 m² po ich opróżnieniu przeznacza się na zwiększenie zasobu lokali socjalnych do 6 224,77 m².

5. Lokale mieszkalne (zał.2) położone w budynkach należących do mieszkaniowego zasobu gminy, które zostały wyłączone ze sprzedaży to 49 mieszkań o łącznej powierzchni użytkowej 1 965,59 m². Lokale te położone są w budynkach mieszkalnych wspólnot mieszkaniowych oraz budynkach wybudowanych i modernizowanych w latach 2005-2007 (budynek przy ul. Przypkowskiego 68 i przy ul. Mieszka I 14) oraz lokale położone w budynkach w których może nastąpić zmiana przeznaczenia tych lokali mieszkalnych na przykład na lokale: użytkowe, biurowe lub użyteczności publicznej. Są to lokale mieszkalne położone w budynkach przy ul. 11 Listopada 33, Podchojny 106.

6. Lokale mieszkalne (zał.3) położone w budynkach wspólnot mieszkaniowych należące do mieszkaniowego zasobu gminy w ilości 46 o powierzchni użytkowej 1 795,05 m² przeznacza się do dalszej sprzedaży w latach 2021-2026. Pierwszeństwo w ich nabyciu przysługuje aktualnym najemcom lokali po zastosowaniu bonifikaty przy sprzedaży lub po opróżnieniu i przekazaniu wynajmującemu mogą stanowić przedmiot sprzedaży na warunkach i za cenę ustaloną w trybie przetargowym.

7. Prognoza dotycząca wielkości mieszkaniowego zasobu gminy na lata 2021-2026 ma wyłącznie charakter szacunkowy, bowiem założone plany sprzedaży 46 lokali mieszkalnych położonych w budynkach wspólnot mieszkaniowych (zał.3) i przekształcenie dalszych lokali mieszkalnych na lokale socjalne w ilości 62 (zał.1) spowoduje znaczny spadek ilościowy mieszkaniowego zasobu gminy.

Powyższe działania pociągną za sobą konieczność budowy przez Gminę Jędrzejów nowych budynków mieszkalnych w celu powiększenia zasobu ilościowego lokali mieszkalnych należących do m.z.g. jak i zasobu lokali socjalnych i pomieszczeń tymczasowych.

8. Stan techniczny mieszkaniowego zasobu gminy na podstawie wpisów w książkach obiektów budowlanych oraz dokonywanych corocznych przeglądów technicznych budynków mieszkalnych wskazuje, że budynki mieszkalne będące w 100% własnością Gminy Jędrzejów należą do tak zwanego "starego budownictwa".

Sporządzone coroczne plany remontów powinny uwzględniać poprawę stanu technicznego mieszkaniowego zasobu gminy i podniesienia standardu warunków mieszkaniowych z zachowaniem pierwszeństwa dla tych robót, które usuwają istniejący stan zagrożenia i od których zależy bezpieczeństwo i zdrowie mieszkańców.

Wiek użytkowania niektórych budynków wynosi ponad 100 lat. Koszty eksploatacyjne utrzymania w pełnej sprawności technicznej budynków i lokali mieszkalnych są wysokie. Niektóre budynki kwalifikują się do wyburzenia.

Liczba budynków odpowiadającym poszczególnym przedziałom wiekowym wybudowanych i oddanych do eksploatacji przedstawia poniższa tabela.

Lata budowy	Do 1910	1911-1940	1941-1970	1971-2000	Po 2001	Ogółem
Liczba budynków	8	14	7	2	2	33

Z ogólnej liczby 33 budynków mieszkalnych będących w 100% własnością Gminy Jędrzejów, są tylko 2 budynki powstałe po 2000r. tj. wybudowany w 2005r. budynek przy ul. Przypkowskiego 68 i zaadoptowany w 2007r. budynek przy ul. Mieszka I 14.

Zdecydowana większość budynków mieszkalnych została wybudowana przed II wojną światową i w latach powojennych. Najstarsze budynki mieszkalne wybudowane zostały w 1899-1910 w rejonie starego miasta, tj. Pl. T. Kościuszki, ul. Daszyńskiego, ul. Pińczowska, ul. Kościelna.

Rozdział 2.

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

1. Gmina Jędrzejów poprzez działania realizowane przez Zakład Usług Komunalnych w Jędrzejowie wypełniając obowiązki wynikające z art. 62 ustawy z dnia 07.07.1994r. Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2020 poz. 1333 z późn. zm.) – przeprowadza kontrole:

- okresowe, co najmniej raz w roku, polegające na sprawdzeniu stanu technicznego elementów budynku, budowli i instalacji narażonych na szkodliwe wpływy atmosferyczne i niszczące działania czynników występujących podczas użytkowania obiektu, instalacji i urządzeń służących ochronie środowiska, instalacji gazowych oraz przewodów kominowych dymowych, spalinowych i wentylacyjnych,
- okresowej, co najmniej raz na 5 lat, polegającej na sprawdzeniu stanu technicznego i przydatności do użytkowania obiektu budowlanego, estetyki obiektu budowlanego oraz jego otoczenia.

Podsumowanie wyników okresowych kontroli oraz wyników inwentaryzacji technicznych prowadzonych systematycznie w budynkach komunalnych pozwala na dokładną i pełną weryfikację stanu technicznego budynków i wyznaczenia planu potrzeb przeprowadzenia remontów bieżących i kapitalnych oraz modernizacji na najbliższe lata 2021-2026.

2. Plany remontów winny zawierać niżej wymienione priorytety:

- a) eliminację zagrożeń bezpieczeństwa użytkowego poprzez natychmiastowe usuwanie stanów awaryjnych i naprawy – wymiany uszkodzonych elementów konstrukcji budynku, ubytków tynku oraz remonty pokryć dachowych, kominów,
- b) zabezpieczenie przeciwpożarowe i przeciwporażeniowe użytkowania budynków i lokali,
- c) remonty bieżące lokali opróżnionych przez najemców w celu zasiedlenia,
- d) remonty bieżące utrzymania budynków w stanie niepogorszonym,
- e) remonty mające na celu zmniejszenie kosztów eksploatacji budynków poprzez termomodernizację, opomiarowanie mediów dostarczanych do lokali oraz przywracanie budynkom estetycznego wyglądu (malowanie elewacji) łącznie z małą architekturą związaną z otoczeniem budynku i podwórkami.

3. Potrzeby remontowe określono na podstawie stanu technicznego budynków. Natomiast plan wydatków na roboty remontowe dotyczący zaległych remontów oraz na roboty bieżące, konserwację i naprawy winny być realizowane według możliwości finansowych Gminy Jędrzejów w poszczególnych latach. Szczególną uwagę należy zwrócić na zabezpieczenie środków finansowych, które zagwarantują utrzymanie zasobu mieszkaniowego w stanie niepogorszonym oraz umożliwią przygotowanie opróżnionych lokali do ponownego zasiedlenia.

4. Zakres remontów i modernizacji budynków będących własnością Gminy Jędrzejów wyszczególniony został w załączniku Nr 4, który określa ilość budynków jak i wielkość procentową ilości budynków, w których należy wykonać następujące prace:

- uzupełnienie ubytków tynków, ocieplenie i malowanie elewacji budynku - 67% budynków

- remonty kominów, remonty lub wymian pokrycia dachowego - 48% budynków
- wymiana stolarki okiennej i drzwiowej - 58% budynków
- obróbki blacharskie - wymiana i naprawa pasów, rynien i rur spustowych - 48% budynków
- ochrona środowiska - budowa szamba, wymiana pokrycia azbestowego - 9% budynków

Zdecydowana większość budynków wymaga przeprowadzenia pilnych remontów ze względu na duże zużycie techniczne (rok budowy), jak i na zaległości remontowe spowodowane brakiem dostatecznych nakładów finansowych zabezpieczonych na ten cel w budżecie gminy. Część budynków położonych w rejonie starego miasta wymaga szczególnego traktowania, gdyż są w strefie ochrony Konserwatora Zabytków.

Sporządzane coroczne plany remontów oraz potrzeby remontowe określone na podstawie przeglądów technicznych wymagają sporych nakładów finansowych, które należy zabezpieczyć w budżecie Gminy Jędrzejów. Nakłady finansowe pozwolą utrzymać zasób lokali w stanie co najmniej nie pogorszonym.

Rozdział 3.

Planowa sprzedaż lokali w kolejnych latach.

W latach 2017-2020 sprzedane zostało na rzecz najemców 17 lokali mieszkalnych oraz 8 lokali w drodze przetargu ustnego nieograniczonego po wcześniejszym opróżnieniu przez najemcę i przekazaniu do dyspozycji gminy. Zainteresowanie kupnem lokali przez lata obowiązywania programu 2017-2020 utrzymywało się na niskim poziomie, co przekładało się na ich sprzedaż średnio od 2 do 10 lokali rocznie. Nie należy spodziewać się większego niż dotychczas zainteresowania wykupem lokali mieszkalnych z uwagi na fakt, że osoby zainteresowane wykupiły już lokale mieszkalne w czasie obowiązywania bonifikaty w wysokości 98%. Pozostała część najemców nie decyduje się na wykup lub rezygnuje z wykupu ze względów finansowych.

Plan sprzedaży lokali mieszkalnych na lata 2021-2026

L.p.	Rok	Ilość lokali
1.	2021	10
2.	2022	9
3.	2023	9
4.	2024	7
5.	2025	6
6.	2026	5

Rozdział 4.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

Polityka czynszowa gminy zmierzać będzie w kierunku ustalania stawek czynszu na poziomie pozwalającym na pokrycie w stopniu maksymalnie możliwym kosztów utrzymania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy. Uwzględnić należy fakt, że wpływy z opłat czynszowych nigdy nie zbilansują wydatków związanych z utrzymaniem zasobu. Mają na to wpływ stawki czynszu lokali wynajmowanych na zasadzie najmu socjalnego i pomieszczeń tymczasowych oraz zaległości w opłatach za wynajem lokali powstające na skutek uchylania się od tego obowiązku przez znaczną grupę osób.

Wysokość stawki czynszu najmu będzie obliczana w oparciu o wysokość wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych ustalanego na okres 6 miesięcy przez Wojewodę Świętokrzyskiego na podstawie aktualnych danych urzędu statystycznego, opracowanych według powiatów i ogłaszany w drodze obwieszczenia w wojewódzkim dzienniku urzędowym.

Wskaźnik przeliczeniowy kosztu odtworzenia 1m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych –to przeciętny koszt budowy 1m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych.

Podwyższanie czynszu albo innych opłat za używanie lokalu, z wyjątkiem opłat niezależnych od właściciela nie może być dokonywane częściej niż co 6 miesięcy. W celu dokładnej analizy wysokości stawek czynszu oraz

ich podwyżek Zarządca budynków będzie dokonywał bieżącej szczegółowej analizy kosztów poszczególnych budynków. Podwyższanie czynszu będzie dokonywane przez Burmistrza Miasta Jędrzejowa w drodze zarządzenia na wniosek Zarządcy. Podwyżkę czynszu uważa się za uzasadnioną, jeżeli jej wysokość nie przekracza w danym roku kalendarzowym średniorocznego wskaźnika wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych, ogłaszanego przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego w Dzienniku Urzędowym RP "Monitor Polski" urzędowym RP "Monitor Polski".

Stawka czynszu w przypadku najmu socjalnego lokalu oraz tymczasowego pomieszczenia nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w mieszkaniowym zasobie gminy. Stawki czynszu w przypadku lokali mieszkalnych wchodzących w skład gminnego zasobu mieszkaniowego będą ustalane z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających ich wartość użytkową dotyczących w szczególności:

1. położenia budynku,
2. położenia lokalu w budynku,
3. wyposażenia budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje ,
4. ogólnego stanu technicznego budynku.

Czynniki podwyższające stawkę bazową czynszu:

1. położenie budynku 5 %
2. położenie lokalu na I i II piętrze 5 %
3. wyposażenie lokalu
- w instalację ciepłej wody 10 %
- w instalację centralnego ogrzewania 5 %
- w instalację wodną 5 %
- w instalację kanalizacyjną 5 %
4. lokal w budynku o dobrym stanie technicznym 10 %

Czynniki obniżające stawkę bazową czynszu:

1. położenie budynku w strefie peryferyjnej 5 %
2. położenie lokalu na III i IV piętrze i na parterze 5 %
3. lokal bez wc i łazienki 5 %
4. lokal w budynku o złym stanie technicznym 5 %

Czynniki obniżające stawkę bazową czynszu nie dotyczą czynszu za lokale socjalne.

W czasie trwania stosunku najmu wynajmujący może podwyższać stawkę czynszu, jeżeli dokonał w lokalu ulepszeń podnoszących standard lokalu mający wpływ na wysokość czynszu, wypowiadając dotychczasową wysokość czynszu.

Mając na uwadze zaległości czynszowe najemców, Zarządca będzie prowadził działania mające na celu skuteczną windykację zaległości czynszowych, co pozwoli zwiększyć wpływy z tytułu bieżących należności w ramach gospodarowania zasobem mieszkaniowym. Zarządca będzie na bieżąco monitorował wszystkie wierzytelności pod kątem ewentualnego zagrożenia przedawnieniem, czy też zastosowaniem środków egzekucyjnych. W szczególności Zarządca będzie podejmował przedsądowe czynności windykacyjne, zmierzające do odzyskania wierzytelności poprzez kierowanie do dłużników monitów i wezwań do zapłaty. Na tym etapie w celu polubownego załatwienia sprawy, w wielu przypadkach dochodzi do zawierania porozumień w sprawie udzielenia pomocy na podstawie i w granicach określonych w przepisach, w tym prawa miejscowego, określających zasady udzielania ulg w spłacie należności pieniężnych mających charakter cywilnoprawnych przypadających gminie, a także wskazania organów do tego uprawnionych. Po spełnieniu przesłanek ważnego interesu dłużnika lub interesu publicznego wierzyciel dopuszcza możliwość rozłożenia spłaty istniejącego zadłużenia na raty lub odroczenia terminu spłaty. Rozłożenie należności na raty jest narzędziem windykacyjnym pozwalającym dłużnikowi na spłatę zadłużenia uwzględniającą jego miesięczne możliwości płatnicze a wierzycielowi na odzyskanie swoich należności. Ponadto w przypadku spełnienia

przesłanek ważnego interesu dłużnika lub interesu publicznego oraz w przypadku spłacenia co najmniej 70% należności głównej wraz z wymaganymi pozostałymi kwotami, istnieje możliwość umorzenia zobowiązań wobec gminy. W przypadku, gdy działania z zakresu wstępnej windykacji nie przyniosą oczekiwanych efektów, sprawy będą kierowane na drogę postępowania sądowych. Oprócz działań windykacyjnych Zarządca będzie naliczał odszkodowanie za bezumowne korzystanie z lokali - od daty rozwiązania umowy najmu do daty wydania lokalu.

W sytuacji, gdy po upływie okresu wypowiedzenia najmu, lokal nie zostanie dobrowolnie oddany, Zarządca reprezentujący gminę niezwłocznie występuje do sądu z pozwem o eksmisję.

Rozdział 5.

Sposób i zasady zarządzania lokalami mieszkalnymi i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy, oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania m.z.g. na lata 2021-2026.

Gmina Jędrzejów powierzyła z dniem 1 stycznia 2006r. czynności zarządzania gminnym zasobem mieszkaniowych. Zakład Usług Komunalnych w Jędrzejowie został powołany Uchwałą Nr XLII/366/05 Rady Miejskiej w Jędrzejowie z dnia 29.11.2005r. Zakład jest jednostką organizacyjną gminy i działa w formie zakładu budżetowego. Podstawowym przedmiotem działania Zakładu jest zaspokojenie zbiorowych potrzeb wspólnoty samorządowej w zakresie m.in. administracji komunalnym zasobem mieszkaniowym. Zarządzanie nieruchomościami powierzonymi w zarząd polega na podejmowaniu decyzji i dokonywaniu czynności mających na celu w szczególności:

- zapewnienie właściwej gospodarki ekonomiczno – finansowej nieruchomości,
- zapewnienie bezpieczeństwa użytkowania i właściwej eksploatacji nieruchomości,
- zapewnienie właściwej gospodarki energetycznej w rozumieniu przepisów Prawa energetycznego,
- bieżące zarządzanie i administrowanie powierzonych nieruchomości,
- utrzymanie nieruchomości w stanie nie pogorszonym zgodnie z jej przeznaczeniem.

W zarządzaniu nieruchomościami należącymi do Wspólnot Mieszkaniowych stosuje się sposób zarządu umownego, bowiem jest oparty na zgodzie i wspólnych ustaleniach właścicieli lokali mieszkalnych w danym budynku wspólnotowym. Jest to sposób zarządu, który będzie kontynuowany przez następne lata 2021-2026.

Rozdział 6.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach.

Podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2021-2026 będzie budżet Miasta i Gminy Jędrzejów.

Przy realizacji zadań związanych z utrzymaniem substancji mieszkaniowej na odpowiednim poziomie technicznym (remonty i modernizacje) będą wykorzystywane środki finansowe zabezpieczone w uchwale budżetowej. Natomiast koszty utrzymania zasobu, w tym bieżącej eksploatacji winny być pokryte z opłat czynszowych z tytułu najmu oraz dopłat do lokali socjalnych przekazywanych kwartalnie przez gminę.

Rozdział 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.

Wielkość kosztów związanych z utrzymaniem mieszkaniowego zasobu gminy latach 2021-2026 wynika z analizy potrzeb i stanu technicznego budynków mieszkalnych z podziałem na:

- koszty bieżącej eksploatacji,
- koszty remontów i modernizacji,
- koszty zarządzania nieruchomościami wspólnymi i administrowanie zasobem mieszkaniowym,
- wydatki inwestycyjne.

Na koszty bieżącej eksploatacji wpływają prace związane między innymi:

- utrzymanie czystości w budynkach na terenach wspólnych,

- konserwacja sieci i urządzeń wodno-kanalizacyjnych oraz centralnego ogrzewania,
- obowiązkowe przeglądy techniczne instalacji, urządzeń i budynków wynikające z obowiązujących przepisów prawa,
- ubezpieczenia nieruchomości,
- dezynfekcja i deratyzacja, usuwanie skutków awarii,
- druki książeczek czynszowych i korespondencja z najemcami
- wywóz nieczystości stałych i płynnych,
- utrzymanie zimowe dróg i chodników przy budynkach,
- wycinki drzew i utrzymanie zieleni na terenach przylegających do budynków.

Wykonanie i sfinansowanie powyższych wydatków uwarunkowane jest wysokością stawki czynszu najmu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu obowiązującej w gminnym zasobie mieszkaniowym. Przy aktualnej stawce bazowej czynszu obowiązującego od 01.05.2020r. w wysokości 5,18 zł za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu należącego do mieszkaniowego zasobu gminy i 2,59 zł za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu socjalnego, to wskaźnik przeliczeniowy kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych stanowi 1,25%. Wielkość naliczanego czynszu w 2021r. prognozowana jest na poziomie 507,836 tys. zł. Wielkość naliczanego czynszu jest niewystarczająca na zaspokojenie w pełni założonych kosztów modernizacji lokali i budynków, a także wydatków inwestycyjnych (zał 6). Aby można było w pełni zabezpieczyć wysokość wydatków przy założeniach określonych w obowiązującej ustawie, to wskaźnik wartości odtworzeniowej 1 m² powierzchni użytkowej lokalu winien być na poziomie 3%, to stawka czynszu dla lokalu mieszkalnego wynosiłaby 10,11 zł za 1 m² powierzchni użytkowej, a dla lokalu socjalnego w wysokości 5,06 zł za 1 m² powierzchni użytkowej. Uzyskana wielkość naliczanego czynszu z tego tytułu wyniosłaby 991,384 tys. zł i zabezpieczyłaby wydatki związane z utrzymaniem mieszkaniowego zasobu gminy w 2021 roku. Planowany wzrost stawki czynszowej na lata 2021-2026 przy założeniu wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej w wysokości 1% przedstawiony został w zał. 5 do niniejszego programu. Decyzje o stopniowym podnoszeniu stawki czynszowej są koniecznym elementem polityki wspierania zasobu mieszkaniowego, mimo że spotykają się z negatywną oceną ze strony najemców lokali. Przy wzroście stawki czynszowej w latach 2021-2026 prognoza wydatków związanych z utrzymaniem zasobu mieszkaniowego gminy w tych latach przedstawia zał. 6 do niniejszego programu.

Rozdział 8.

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

Realizując opracowany Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gmin, należy dążyć do efektywnego gospodarowania posiadanym zasobem mieszkaniowym, poprzez podjęcie następujących działań:

- stopniowe urealnienie czynszu za najem lokali mieszkalnych
- racjonalne gospodarowanie środkami z budżetu gminy przeznaczonymi na utrzymanie zasobu oraz na poprawę stanu technicznego budynków mieszkalnych.
- adaptacje pomieszczeń z przeznaczeniem na najem socjalny i tymczasowych pomieszczeń
- remont opróżnionych lokali w zakresie przygotowania ich do zasiedlenia.
- dążenie do zniesienia współwłasności w nieruchomościach wspólnot mieszkaniowych poprzez zbywanie lokali będących własnością gminy na rzecz najemców lub w drodze przetargu ustnego nieograniczonego.

Załącznik Nr 1 do Załącznika do uchwały Nr XXXIV/299/21
Rady Miejskiej w Jędrzejowie
z dnia 18 marca 2021 r.

Wykaz budynków, w których lokale mieszkalne należą do m.z.g.

po ich opróżnieniu przeznaczają się na najem socjalny.

L.p.	Adres budynku	Ilość lokali – szt.		Powierzchnia użytkowa - m ²	
		ogółem	socjalnych	ogółem	socjalnych
1	11 Listopada 117	5	2	159,01	51,01
2	Przypkowskiego 14	2	1	51,60	18,20
3	Przypkowskiego 38	4	4	144,95	144,95
4	Piastowska 1	6	3	243,70	120,48
5	3 Maja 134	24	24	679,37	679,37
6	Głowackiego 4	1	1	37,19	37,19
7	Głowackiego 22A	16	4	557,40	127,16
8	Głowackiego 22B	12	8	396,48	264,32
9	Przemysłowa 5	1	0	70,00	0,00
10	Pl. T. Kości. 11 Dasz. 2	8	6	297,57	229,92
11	Daszyńskiego 10	4	3	108,00	69,50
12	Daszyńskiego 11	8	5	307,78	177,23
13	Daszyńskiego 13	10	8	366,25	256,30
14	Daszyńskiego 13A	2	1	78,56	31,91
15	Kilińskiego 14	3	2	114,00	74,00
16	M. Reja 20	9	5	329,74	163,93
17	Reymonta 21A	5	3	199,41	106,91
18	Pińczowska 16	14	5	569,05	222,54
19	Pińczowska 20	10	7	393,98	259,75
20	Murawiec 1	1	0	52,00	0,00
21	Strażacka 10	10	5	364,75	169,34
22	Kościelna 15	3	1	94,49	22,68
23	Jana Pawła II 1	3	3	46,60	46,60
24	Brus 59B	2	2	89,39	89,39
25	Raków 40	3	2	110,40	82,20
26	Przysław 38	1	0	57,78	0,00
27	Chorzewa 20	8	8	305,32	305,32
	RAZEM	175	113	6 224,77	3 750,20

Załącznik Nr 2 do Załącznika do uchwały Nr XXXIV/299/21
Rady Miejskiej w Jędrzejowie
z dnia 18 marca 2021 r.

Wykaz budynków w których lokale mieszkalne należące do

m.z.g. wyłączono ze sprzedaży.

L.p.	Adres budynku	Ilość lokali – szt.	Powierzchnia użytkowa - m²
1	11 Listopada 33	7	305,30
2	Przypkowskiego 68	22	907,33
3	Mieszka I 14	9	308,20
4	Podchojny 106	1	52,39
5	Zagaje 97	2	81,00
6	Armii Krajowej 7/1	1	19,21
7	11 Listopada 111/2	1	50,00
8	11 Listopada 132/40	1	21,28
9	Armii Krajowej 3/1	1	40,80
10	Węgleniec 1	1	65,08
11	Chrobrego 1/61	1	48,00
12	11 Listopada 111/10	2	67,00
	RAZEM	49	1 965,59

Załącznik Nr 3 do Załącznika do uchwały Nr XXXIV/299/21
Rady Miejskiej w Jędrzejowie
z dnia 18 marca 2021 r.

Wykaz budynków Wspólnot Mieszkaniowych, w których lokale mieszkalne należą do m.z.g. przeznacza się do sprzedaży.

L.p.	Adres budynku	Ilość lokali – szt.		Powierzchnia użytkowa - m ²	
		ogółem	do sprzedaży	ogółem	do sprzedaży
1	Okrzei 32	25	3	1 017,00	135,40
2	Okrzei 36A*	24	1	1 054,24	37,08
3	Okrzei 38	24	1	1 074,73	49,43
4	Okrzei 75	50	4	2 078,55	172,61
5	Armii Krajowej 1	60	1	2 211,00	33,71
6	Armii Krajowej 5*	19	1	807,72	37,62
7	Armii Krajowej 6	30	1	1 408,04	64,18
8	Armii Krajowej 7	18	2	752,13	74,20
9	11 Listopada 34	7	2	358,98	74,90
10	11 Listopada 80	12	2	402,00	60,00
11	11 Listopada 101	32	1	1 245,32	23,20
12	11 Listopada 101A	20	5	827,25	196,85
13	11 Listopada 111	21	1	914,00	38,00
14	11 Listopada 119	35	3	1 604,00	112,30
15	11 Listopada 132	40	4	1 471,08	141,29
16	Przypkowskiego 7	17	2	811,97	81,00
17	Przypkowskiego 54	24	1	1 113,07	47,50
18	Przypkowskiego 58	24	1	1 111,86	53,27
19	B. Chrobrego 1	117	5	5 213,60	177,00
20	Mieszka I 12	75	2	3 114,00	87,80
21	Głowackiego 31	4	1	164,50	29,70
22	Daszyńskiego 3	12	2	570,41	68,01
	RAZEM	690	46	29 325,45	1 795,05

* - budynki Wspólnot Mieszkaniowych zarządzane przez prywatnego zarządcę

Załącznik nr 4 do Załącznika do uchwały Nr XXXIV/299/21
Rady Miejskiej w Jędrzejowie
z dnia 18 marca 2021 r.

Zakres remontów i modernizacji budynków w latach 2021-2026

L.p.	Adres budynku	Zakres remontów i modernizacji budynków				
		A	B	C	D	E
1	11 Listopada 117	X	X	-	-	-
2	Przypkowskiego 14	-	-	-	-	-
3	Przypkowskiego 38	X	-	X	-	-
4	Piastowska 1	-	-	X	-	-
5	3 Maja 134	X	X	X	X	-
6	Głowackiego 4	X	X	-	X	-
7	Głowackiego 22A	X	-	-	-	-
8	Głowackiego 22B	X	-	-	-	-
9	Przemysłowa 5	X	-	X	X	X
10	Pl. Kościuszki 11, Daszyńskiego 2	X	X	X	X	-
11	Daszyńskiego 10	X	-	X	-	-
12	Daszyńskiego 11	X	X	X	X	-
13	Daszyńskiego 13	X	X	X	X	-
14	Daszyńskiego 13A	X	X	X	X	-
15	Kilińskiego 14	X	X	X	X	-
16	M. Reja 20	X	-	X	X	X
17	Reymonta 21A	X	X	X	X	-
18	Pińczowska 16	X	X	X	-	-
19	Pińczowska 20	X	X	X	-	-
20	Murawiec 1	-	-	-	-	-
21	Strażacka 10	-	X	X	-	-
22	Kościelna 15	-	X	X	X	-
23	Jana Pawła II 1	-	-	-	-	-
24	Brus 59B	X	-	-	X	X
25	Raków 40	X	X	X	X	-
26	Przysław 38	X	X	X	X	-
27	Chorzewa 20	-	-	-	X	-
28	Przypkowskiego 68	-	-	-	-	-
29	Mieszka I 14	-	-	-	-	-
30	Zagaje 97	X	-	-	-	-
31	11 Listopada 33 (segm. mieszk.)	X	X	X	X	-
32	Podchojny 106 (segm. mieszk.)	-	-	-	-	-
33	Węgleniec 1	-	-	-	-	-
	RAZEM	22	16	19	16	3
	Udział procentowy - %	67	48	58	48	9

Opis zakresu robót budowlanych:

A/. uzupełnienie ubytków tynków, ocieplenie i malowanie elewacji budynku;

B/. remont kominów, remont lub wymiana pokrycia dachowego;

C/. wymiana stolarki okiennej i drzwiowej;

D/. obróbki blacharskie (wymiana i naprawa rynien);

E/. ochrona środowiska (budowa szamba, wymiana pokrycia azbestowe

Załącznik Nr 5 do Załącznika do uchwały Nr XXXIV/299/21
Rady Miejskiej w Jędrzejowie
z dnia 18 marca 2021 r.

Planowany wzrost stawki bazowej czynszu na lata 2021-2026

przy założeniu 1% wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m² p.u.

ROK	Stawka czynszu za 1m² dla lokalu mieszkalnego	Stawka czynszu za 1m² dla lokalu socjalnego	Roczna wielkość uzyskanej opłaty czynszowej – tys. zł
2021	5,18	2,59	507,836
2022	5,65	2,83	554,136
2023	6,20	3,10	607,835
2024	6,80	3,40	666,657
2025	7,45	3,73	730,604
2026	8,15	4,08	799,230
RAZEM	-	-	3 866,298

Załącznik Nr 6 do Załącznika do uchwały Nr XXXIV/299/21
Rady Miejskiej w Jędrzejowie
z dnia 18 marca 2021 r.

Prognoza wydatków na utrzymanie mieszkaniowego zasobu gminy

w latach 2021-2026

Lp	Wysokość wydatków według rodzaju kosztów	2021	2022	2023	2024	2025	2026
1	Koszty bieżącej eksploatacji - w tys. zł	507,836	554,136	607,835	666,657	730,604	799,230
2	Koszty remontów i modernizacji lokali - w tys. zł	159,755	177,187	195,218	215,109	237,247	262,234
3	Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi i administrowanie m.z.g. - w tys. zł	84,161	93,419	103,695	115,101	127,762	141,816
4	Wydatki inwestycyjne na remonty i modernizacje budynków - w tys. zł	239,632	265,780	292,826	322,664	365,595	393,352
	R A Z E M - w tys. zł	991,384	1 090,522	1 199,574	1 319,531	1 451,484	1 596,632

UZASADNIENIE

Zgodnie z art.21 ust.1 pkt.1 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t. j Dz. U .z 2020r. poz.611) Rada Gminy zobowiązana jest do uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na co najmniej pięć kolejnych lat. Program wyznacza główne kierunki działania , jakie należy przyjąć w przyszłości w zakresie gospodarowania zasobem mieszkaniowym. W związku z powyższym podjęcie przedmiotowej uchwały jest w pełni uzasadnione i konieczne.