

UCHWAŁA NR LI / 285 / 2023
RADY GMINY JEMIELNO

z dnia 26 kwietnia 2023r.

**w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy
Jemielno na lata 2023-2027**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 15, art. 40 ust. 1, art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 40) 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 2022 r. poz. 172 ze zm.)

Rada Gminy Jemielno
uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwała się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Jemielno na lata 2023-2027, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Traci moc uchwała Rady Gminy Jemielno nr XXXVI/186/2017 z dnia 28 listopada 2017 r. w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Jemielno na lata 2018-2022.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Jemielno.

§ 4. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY JEMIELNO NA LATA 2023-2027

WSTĘP

Ustawa o samorządzie gminnym regulująca ustrój oraz zakres działania gminy jako podstawowej jednostki samorządu terytorialnego przewiduje w art. 7, iż na gminie ciąży obowiązek zaspokajania zbiorowych potrzeb wspólnoty samorządowej. Rozwinięcie tego obowiązku znajduje się w art. 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 172 ze zm.), traktującym, że tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej należy do katalogu zadań własnych gminy.

W celu właściwego wypełnienia przez gminę zadań w powyższym zakresie, ustawodawca nakłada na gminę obowiązek określenia prognoz i zasad gospodarowania zasobem mieszkaniowym na co najmniej pięć kolejnych lat. Niniejszy Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Jemielno na lata 2023-2027 w swoich założeniach stanowi kontynuację polityki mieszkaniowej przyjętej w poprzednich programach. Założenia programu zostały podzielone na osiem części i swoim zakresem obejmują:

Rozdział 1 – Przepisy ogólne

Rozdział 2 - Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne

Rozdział 3 – Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata zasobu mieszkaniowego

Rozdział 4 – Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

Rozdział 5 – Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

Rozdział 6 – 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 7 – Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

Rozdział 8 – Wysokość wydatków w kolejnych latach, z podziałem na koszty

Rozdział 9 – Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy

- a) niezbędny zakres zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali
- b) planowana sprzedaż lokali

Głównym celem wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Jemielno jest określenie podstawowych założeń i wytycznych działania gminy zabezpieczających racjonalne gospodarowanie posiadanym zasobem mieszkaniowym. Racjonalizacja gospodarki mieszkaniowej sprowadza się przede wszystkim do:

- a) zapewnienia właściwej gospodarki ekonomiczno – finansowej zasobu,
- b) zapewnieniu bezpieczeństwa użytkowania i właściwej eksploatacji zasobu,
- c) utrzymywaniu zasobu w stanie niepogorszonym,
- d) uzasadnionym inwestowaniu w zasób,
- e) uruchamianie procedury sprzedaży nieruchomości głównie na wniosek zainteresowanych najemców.

Wskutek wyodrębnienia z zasobu mieszkaniowego mieszkania chronionego, podmiotem wspomagającym realizację niniejszego programu jest również Gminny Ośrodek Pomocy Społecznej w Jemielnie, który dysponuje przekazany lokalem.

Rozdział 1. Przepisy ogólne

§ 1. Uchwała określa zasady postępowania w zakresie zaspokajania mieszkaniowych potrzeb wspólnoty samorządowej Gminy Jemielno, zasady gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

§ 2. Ilekroć w uchwale mowa jest o:

1. Ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 172 ze zm.).
2. Zasobie – należy przez to rozumieć mieszkaniowy zasób Gminy Jemielno.
3. Wartości odtworzeniowej lokalu – należy przez to rozumieć iloczyn powierzchni użytkowej lokalu i wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego ogłaszanego w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.
4. Wójcie Gminy – należy przez to rozumieć Wójta Gminy Jemielno.
5. Dochodzie – należy przez to rozumieć dochód określony w art. 3 i 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 2021 ze zm.).

Rozdział 2.

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne

§ 3. Wielkość zasobu mieszkaniowego

1. Ustawa o ochronie lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego w art. 4 ust. 3 wskazuje, iż gmina tworząc warunki do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej może wykorzystywać do tego celu własny zasób mieszkaniowy lub korzystać z innych źródeł.
2. Gmina Jemielno wypełnia nałożony ustawowo obowiązek wykorzystując przede wszystkim posiadany własny zasób mieszkaniowy, w skład którego wchodzi:
 - a) lokale mieszkalne wynajmowane na czas nieoznaczony (zwane dalej: lokale mieszkalne),
 - b) lokale przeznaczone do najmu socjalnego.

Mieszkaniowy zasób Gminy Jemielno według stanu na dzień 31.12.2022 r. obejmuje łącznie 18 lokali mieszkalnych, w tym: 2 lokale stanowią lokale socjalne i 1 lokal przeznaczony na wykonywanie innych zadań jednostek samorządu terytorialnego realizowanych na zasadach przewidzianych w ustawie z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej (Dz. U. z 2021 r. poz. 2268 ze zm.) oraz ustawie z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej (Dz. U. z 2022 r. poz. 447 ze zm.) - mieszkanie chronione. Zasady korzystania z mieszkania chronionego, w tym zasady ponoszenia odpłatności za pobyt w mieszkaniu chronionym określa odrębna uchwała Rady Gminy Jemielno.

Tabela nr 1. Mieszkaniowy zasób Gminy Jemielno (stan na 31.12.2022 r.)

Lp.	Rodzaj własności	Ilość budynków	Ilość lokali (szt.)			Pow. użytkowa w m ²		
			mieszkalne	socjalne	chronione	mieszkalne	socjalne	chronione
1	Własność Gminy w 100%	3	2	2	1	130,30	68,88	21,48
2.	Współwłasność Gminy	2	3	-	-	184,89	-	-
2	Wspólnoty mieszkaniowe	3	10	-	-	642,51	-	-
RAZEM		8	15	2	1	957,70	68,88	21,48

Zasób mieszkaniowy Gminy Jemielno obejmuje lokale mieszkalne skoncentrowane w łącznie 8 budynkach, w tym 3 budynki stanowią wyłączną własność Gminy, 2 są wspólne z innymi osobami prywatnymi, 3 pozostałe stanowią współwłasność z członkami wspólnot mieszkaniowych.

Udział lokali objętych umowami najmu socjalnego w mieszkaniowym zasobie gminy stanowi około 7 %.

Szczegółowy wykaz lokali mieszkalnych będących w zasobie gminy prezentuje załącznik nr 1 do niniejszego programu. Status lokali ujęty w załączniku może być zmieniany na podstawie stosownych decyzji Wójta Gminy Jemielno.

3. Prognozowany stan wielkości zasobu przedstawia tabela nr 2. Przedstawione wielkości są prognozą na koniec poszczególnych lat, odnoszą się do wielkości zasobu z dnia 31 grudnia 2022 r., która wynosi 18 lokali mieszkalnych ogółem.

Tabela nr 2. Prognoza dotycząca wielkości zasobu mieszkaniowego Gminy Jemielno.

Rodzaje lokali	Ilość lokali w poszczególnych latach					
	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Lokale socjalne	2	2	2	2	2	2
Lokale chronione	1	1	1	1	1	1
Lokale mieszkalne	16	16	15	14	13	12
Liczba lokali ogółem	18	18	17	16	15	14

4. Zapotrzebowanie na lokale mieszkalne i lokale w ramach umowy najmu przewyższają możliwości zasobu mieszkaniowego Gminy Jemielno. W 2022 r. na 4 rodziny spełniające warunki do przydzielania lokalu mieszkalnego podpisano 1 umowę na czas określony dla rodziny z sądowym nakazem przydzielenia mieszkania socjalnego (z powodu braku wolnego mieszkania socjalnego przydzielono mieszkanie komunalne). Co daje 25 % skuteczności realizacji. 3 wnioski nadal oczekują na rozpatrzenie.
5. W latach 2023-2027 przewiduje się, iż do zasobu mieszkaniowego gminy zostaną włączone lokale nabywane nieodpłatnie od Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa.
6. Stan techniczny zasobu mieszkaniowego uzależniony jest od wieku budynków, przeprowadzanych w przeszłości remontów oraz od stanu utrzymania. Zasób mieszkaniowy znajduje się zarówno w budynkach będących w całości własnością gminy jak również w budynkach, w których wyodrębniono własność lokali. Generalnie należy stwierdzić, że stan techniczny większości budynków jest zły z uwagi na ich wiek i brak w przeszłości przeprowadzenia niezbędnych remontów. Aktualną strukturę budynków pod względem ich wieku oraz ich stan techniczny przedstawiają tabela nr 3 i tabela nr 4.

Tabela nr 3. Struktura budynków pod względem ich wieku.

Lp.	Wiek budynku	Ilość budynków
1	do 50 lat	3
2	od 50-100 lat	5
3	powyżej 100 lat	0
Razem		8

7. Stan techniczny budynków w mieszkaniowym zasobie gminy Jemielno został zweryfikowany i oceniony w czterostopniowej skali:
 - a) stan bardzo dobry – są to budynki, które w okresie objętym prognozą nie wymagają remontów,
 - b) stan dobry – dotyczy budynków, które w okresie prognozy nie wymagają remontów, jednakże wskazane jest przeprowadzenie działań konserwacyjnych mających na celu zachowanie obecnego stanu technicznego,
 - c) stan dostateczny – obejmuje budynki, których elementy konstrukcji są w zadawalającym stanie technicznym, natomiast pozostałe elementy budynku należy wymienić lub naprawić,
 - d) stan zły – dotyczy budynków, których elementy konstrukcyjne są znacząco uszkodzone, wymagany jest natychmiastowy remont – naprawa główna.

Tabela nr 4. Stan techniczny budynków w poszczególnych latach.

Stan techniczny budynku	Ilość budynków w poszczególnych latach					
	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Bardzo dobry	0	0	0	0	0	0
Dobry	3	3	4	4	5	6
Dostateczny	5	5	4	4	3	2
Zły	0	0	0	0	0	0

Stan techniczny budynków lub poszczególnych elementów wskazuje na konieczność przeprowadzenia remontów i modernizacji elewacji budynków, dachów, instalacji wodno-kanalizacyjnych. W lokalach wykonane będą roboty związane z wymianą stolarki okiennej i drzwiowej oraz inne roboty, które obciążają wynajmującego.

Na chwilę obecną w zasobie gminy brak jest budynków w stanie niezadawalającym, co powodowałoby konieczność przeniesienia rodzin do lokali zastępczych.

W ramach zasobu mieszkaniowego gminy brak jest lokali w pełnym standardzie tj. wyposażonych we wszystkie media instalacyjne i zawierające wszystkie niezbędne pomieszczenia podstawowe i pomocnicze. W zasobie występują głównie lokale o obniżonym standardzie z niepełnym wyposażeniem instalacyjnym i funkcjonalnym.

Rozdział 3.

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

§ 4. 1. Analiza struktury wieku budynków, w którym znajduje się zasób mieszkaniowy, wskazuje, że 61% budynków znajduje się w użytkowaniu powyżej 50 lat. Tylko 39% budynków zasobu jest młodsza niż 50 lat, ale stosowane w okresie ich budowy technologie powodują, iż także w tych budynkach należy przewidzieć nakłady na ich modernizację.

2. Jako priorytetowe uznaje się remonty przeprowadzane na podstawie art. 70 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku – prawo budowlane, tj. wynikające z wymogów bezpieczeństwa dla życia i zdrowia ludzi, bezpieczeństwa mienia lub środowiska, a w szczególności instalacji elektrycznej, drożności i szczelności przewodów wentylacyjnych, dymowych i spalinowych.

3. Jako standard docelowy uznaje się przeprowadzenie remontów zmierzających do poprawy warunków technicznych i funkcjonalności zasobu zgodnie z przepisami rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 roku (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 1225) w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, a nie remontów o charakterze zachowawczym. Sposób wykorzystania planowanych środków finansowych na poszczególne zadania remontowe wynikające z analizy potrzeb w kolejnych latach obrazuje tabela nr 5.

Tabela nr 5. Liczba lokali, w których zostaną wykonane prace remontowe w poszczególnych latach.

Prace remontowe	Ilość lokali, w których zostanie wykonany remont w poszczególnych latach				
	2023	2024	2025	2026	2027
Roboty dekarские	-	1	1	-	1
Roboty malarskie	-	1	1	-	-
Przewody dymowe i wentylacyjne	-	1	1	1	-
Elewacje	-	-	1	1	1
Instalacje elektryczne	1	1	-	-	1
Instalacje wodno-kanalizacyjne	-	1	1	1	-
Stolarka budowlana	-	-	-	1	1

W celu utrzymania należytego stanu technicznego budynków ustala się priorytety działań remontowych wynikających z analizy potrzeb, które obejmują w szczególności:

- termomodernizację budynków ze szczególnym uwzględnieniem dociepleń ścian i dachów,
- modernizację wentylacji,
- remont instalacji wodno-kanalizacyjnej i elektrycznej.

Wójt ustala corocznie plany koniecznych remontów uwzględniających priorytety w pkt. 5.

Dokonane remonty pozwolą na utrzymanie zasobu w stanie co najmniej nie pogorszącym, a przy ich syntetycznej realizacji doprowadzą do poprawy stanu technicznego zasobu.

Rozdział 4.

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

§ 5. Ustala się prognozowaną sprzedaż lokali z gminnego zasobu mieszkaniowego w poszczególnych latach (tabela nr 6).

Tabela nr 6. Prognozowana sprzedaż lokali w latach 2023-2027

Lp.	Rok	Ilość
1	2023	1
2	2024	1
3	2025	1
4	2026	1
5	2027	1

Zasady sprzedaży lokali z gminnego zasobu mieszkaniowego reguluje Uchwała nr XXXVI / 229 / 2022 Rady Gminy Jemielno z dnia 27 kwietnia 2022 r. w sprawie bonifikat i zasad sprzedaży lokali mieszkalnych w trybie bezprzetargowym na rzecz najemców. (Dz. U. Woj. Doln. z 2022 r., poz. 2448).

Gmina Jemielno w okresie obowiązywania niniejszego programu będzie kontynuować sprzedaż lokali komunalnych w celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy. Sprzedaż lokali następować będzie według zasad zawartych w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2023r. poz. 344) Przy sprzedaży lokali mieszkalnych pochodzących z zasobu Gminy Jemielno obowiązuje zasada polegająca na tym, iż postępowanie mające na celu zbycie lokalu inicjowane jest na wniosek zainteresowanego najemcy, który spełnia ustanowione wymogi formalne. W latach 2023-2027 zakłada się kontynuację sprzedaży lokali na rzecz dotychczasowych najemców przede wszystkim w tych budynkach, w których gmina jest współwłaścicielem dążąc do całkowitego sprywatyzowania tej części zasobu mieszkaniowego. W programowanym okresie dopuszcza się zbywanie lokali mieszkalnych na wolnym rynku, pod warunkiem, że lokale te nie będą nadawały się do zasiedlenia, a sprzedaż będzie uzasadniona względami racjonalnej gospodarki. Przyjmuje się założenie, iż nowo wybudowane budynki oraz budynki i lokale po przeprowadzonym kapitalnym remoncie lub modernizacji nie podlegają sprzedaży, chyba że z wnioskiem o wykup wystąpią jednocześnie wszyscy najemcy lokali w danym budynku. W latach 2020 r. i 2021 r. nie sprzedano lokali mieszkalnych. Prognozę sprzedaży lokali w okresie obowiązywania niniejszego programu przyjmuje się na podstawie danych z ubiegłych lat i planuje się sprzedawać 1 lokal rocznie.

Rozdział 5.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 6. Ustala się stawkę bazową za jeden metr kwadratowy powierzchni użytkowej lokalu w wysokości do 1,5 % wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych – ogłaszanego w obwieszczeniu Wojewody Dolnośląskiego.

Stawki miesięcznego czynszu za 1m² lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy ustala w drodze zarządzenia Wójt Gminy Jemielno.

§ 7. Za najem lokali w Luboszcycach, Jemielnie, Zdziesławicach, Lubowie, Psarach ustala się czynsz:

- gdy lokal jest wyposażony w instalację wodno-kanalizacyjną, łazienkę, wc, ogrzewanie z kotłowni osiedlowej, z której doprowadzana jest do lokalu również ciepła woda – w wysokości pełnej stawki bazowej,
- gdy lokal jest wyposażony w urządzenia wodociągowe, łazienkę, wc (lub jedno z tych urządzeń), ogrzewanie z kotłowni domowej lub piec etażowy – w wysokości obniżonej o 5% w stosunku do stawki bazowej,
- gdy lokal jest wyposażony w urządzenia wodociągowe, łazienkę, wc (lub jedno z tych urządzeń) i węglowe piece grzewcze – w wysokości obniżonej o 7% w stosunku do stawki bazowej,
- gdy lokal jest wyposażony w węglowe piece grzewcze – w wysokości obniżonej o 9% w stosunku do stawki bazowej.

§ 8. W pozostałych miejscowościach Gminy Jemielno obniża się czynsz w stosunku do stawki bazowej:

- gdy lokal wyposażony w instalację wodno-kanalizacyjną, łazienkę, wc, ogrzewanie z kotłowni osiedlowej, z której doprowadzona jest do lokalu również ciepła woda – o 12%,
- gdy lokal jest wyposażony w urządzenia wodociągowe, łazienkę, wc (lub jedno z tych urządzeń), ogrzewanie z kotłowni domowej lub piec etażowy – 15%.
- gdy lokal jest wyposażony w urządzenia wodociągowe, łazienkę, wc (lub jedno z tych urządzeń) i węglowe piece grzewcze – 19%,
- gdy lokal jest wyposażony tylko w węglowe piece grzewcze – 22%.

§ 9. Stawkę czynszu za najem lokalu socjalnego ustala się w wysokości nieprzekraczającej połowy najniższego czynszu pobieranego za lokale należące do mieszkaniowego zasobu gminy, niebędące lokalami socjalnymi.

§ 10. W przypadku najmu poszczególnych pomieszczeń w jednym lokalu mieszkalnym przez dwóch lub więcej lokatorów, za pomieszczenia wspólne najemcy opłacają czynsz proporcjonalnie do powierzchni zajmowanej oddzielnie przez każdego z nich.

§ 11. W celu poprawienia efektywności gospodarowania zasobem oraz dla zahamowania degradacji tego zasobu ustala się następujące zasady polityki czynszowej:

Podwyższanie czynszu lub innych opłat za używanie lokalu nie będzie dokonywane częściej niż raz w roku.

2. Dążenie do ustalenia czynszów na poziomie co najmniej 2% wartości odtworzeniowej, co umożliwi pełne pokrycie kosztów administracji i remontów bieżących.

3. Utworzenie gminnego funduszu mieszkaniowego z przeznaczeniem na powiększenie i odtwarzanie zasobu mieszkaniowego gminy.

4. Fundusz o którym mowa w pkt. 3 utworzony będzie z 50% dochodu ze sprzedaży lokali mieszkalnych.

Rozdział 6.

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. 1. Zarządzanie budynkami w których nie wyodrębniono własności lokali, stanowiących własność Gminy Jemielno wykonywane jest przez Wójta.

2. Zarządzanie budynkami w których Gmina jest współwłaścicielem, a których wyodrębniono własność lokali, wykonywane jest przez uprawnionych zarządców nieruchomości zgodnie z ustawą z dnia 24 czerwca 1994 roku (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 1048) o własności lokali oraz inne obowiązujące ustawy z uwzględnieniem woli właścicieli lokali wyrażonej w formie uchwał wspólnot mieszkaniowych.

3. W latach objętych niniejszym programem nie przewiduje się zmian z sposobie i zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy Jemielno.

Rozdział 7.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

§ 13. Jako źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej przyjmuje się:

- wpływy z czynszów za lokale mieszkaniowe,
- wpływy z czynszów za lokale użytkowe.

Procentowy udział wpływów z wymienionych wyżej źródeł finansowania gospodarki mieszkaniowej w poszczególnych latach przedstawia tabela nr 7.

Tabela nr 7. Procentowy udział wpływów ze źródeł finansowania gospodarki mieszkaniowej.

Źródła finansowania	?? Rok				
	2023	2024	2025	2026	2027
Wpływy z czynszów za lokale mieszkalne (w %)	40	38	40	42	45
Wpływy z czynszów za lokale użytkowe (w %)	60	62	60	58	55
Razem	100%	100%	100%	100%	100%

Rozdział 8.

Wysokość wydatków w kolejnych latach, z podziałem na koszty

§ 14. Wysokość wydatków w kolejnych latach z podziałem na poszczególne rodzaje kosztów związanych z utrzymaniem zasobu mieszkaniowego przedstawia tabela nr 8.

Tabela nr 8. Procentowy udział wydatków związanych z utrzymaniem zasobu mieszkaniowego.

Wydatki związane z utrzymaniem zasobu mieszkaniowego	Rok				
	2023	2024	2025	2026	2027
Koszty bieżącej eksploatacji (w %)	40	35	30	25	25
Koszt remontów (w %)	20	25	25	25	30
Koszty modernizacji lokali i budynków (w %)	25	26	32	38	35
Koszty zarządzania nieruchomościami i wspólnymi (w %)	15	14	13	12	10
razem	100%	100%	100%	100%	100%

Rozdział 9.

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

§ 15. W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania zasobem mieszkaniowym określa się poniższe zasady jako priorytetowe:

Gmina Jemielno nie zapewnia, ale pomaga członkom wspólnoty samorządowej w ich wysiłkach w uzyskaniu mieszkania kierując się zasadami ujętymi w odrębnych przepisach.

Gmina Jemielno podejmuje działania zmierzające do pozyskania nieodpłatnie budynków stanowiących mienie innych podmiotów lub jednostek samorządu terytorialnego, nadające się do adaptacji na lokale.

Stwarzając atrakcyjne zachęty do wykupu mieszkań komunalnych Gmina Jemielno dążyć będzie do dokonania sprzedaży wszystkich lokali mieszkalnych w budynkach, w których udział gminy w częściach wspólnych nieruchomości jest niższy niż 30%.

Uzasadnienie

Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw, lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 172 ze zm.) nakłada na Radę Gminy obowiązek uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy opracowanego na co najmniej 5 kolejnych lat. W związku z tym, że wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Jemielno obowiązywał na lata 2018-2022, wystąpiła konieczność podjęcia uchwały w przedmiotowym zakresie obejmując lata 2023-2027.

Program ma służyć za podstawę do optymalnego planowania, realizacji i modernizacji zasobu komunalnego gminy. Ma być pomocny do tworzenia założeń niezbędnych do zwiększenia efektywności gospodarowania nieruchomościami, wyższej jakości usług świadczonych na rzecz użytkowników i dalszej poprawy współpracy pomiędzy mieszkańcami, a Urzędem Gminy. Ma być również pomocny przy rozstrzygnięciu o kierunku prowadzenia polityki sprzedaży zasobów komunalnych, przy ustalaniu wysokości środków budżetowych potrzebnych do realizacji założonych celów, a także do uchwalenia zasad polityki czynszowej.

Załącznik nr 1 wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Jemielno na lata 2023-2027

- 1. Własność Gminy w 100% - łącznie - mieszkalne 130,30 m², socjalne - 68,88 m², chronione - 21,48 m²**
- a) Śleszów 30
- 30a - umowa na czas nieoznaczony – socjalne 47,40 m²
 - 30b –umowa na czas oznaczony – socjalne 21,48 m²
 - chronione - wolne 21,48 m²
- b) Zdzesławice 4 –umowa na czas nieoznaczony 82,30 m²
- c) Piotrowice Małe 13 – umowa na czas nieoznaczony 48 m²
- 2. Współwłasność Gminy łącznie 184,89 m²**
- a) Irządze 18c – umowa na czas nieoznaczony 58 m²
- b) Lubów 51
- - 51/3 –umowa na czas nieoznaczony 63,73 m²
 - - 51/4 –umowa na czas nieoznaczony 63,16 m²
- 3. Wspólnoty mieszkaniowe Zdzesławice łącznie 642,51 m²**
1. **Słoneczna 12**
- 12/5 –umowa na czas nieoznaczony 63,81 m²
2. **Nadzieja 11**
- 11/1 –umowa na czas nieoznaczony 53 m²
 - 11/7 –umowa na czas nieoznaczony 66,30 m
 - 11/15 –umowa na czas nieoznaczony 75,10 m
 - 11/17 –umowa na czas nieoznaczony 75,10 m
3. **Polana 10**
- 10/1 wolne 53 m²
 - 10/3 –umowa na czas oznaczony 53 m²
 - 10/4 –umowa na czas nieoznaczony 75,10 m²
 - 10/17 –umowa na czas nieoznaczony 75,10 m²
 - 10/18 –umowa na czas nieoznaczony 53 m²

