

**UCHWAŁA NR XXVII/329/2021
RADY GMINY JABŁONNA**

z dnia 29 marca 2021 r.

**w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy
Jabłonna na lata 2021- 2030**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2020 r., poz. 713 z późn. zm.¹⁾), w związku z 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. jedn. Dz. U. z 2020 r., poz. 611) Rada Gminy Jabłonna uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala się "Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Jabłonna na lata 2021 - 2030", w brzmieniu określonym w załączniku do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Jabłonna.

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

Przewodniczący Rady Gminy

Wojciech Nowosiński

¹⁾ zmiana tekstu jednolitego opublikowana została w Dz. U. z 2020 r., poz.1378.

Załącznik do uchwały Nr XXVII/329/2021

Rady Gminy Jabłonna

z dnia 29 marca 2021 r.

**WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA
MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY JABŁONNA
NA LATA 2021 - 2030**

Postanowienia ogólne

1. Celem wieloletniego programu gospodarowania zasobem mieszkaniowym Gminy Jabłonna na lata 2021–2030 jest:

- 1) tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach;
- 2) utrzymanie zasobu w nie pogorszonej formie;
- 3) racjonalne gospodarowanie zasobem mieszkaniowym.

2. W celu poprawienia skuteczności gospodarowania zasobem Gminy, należy dążyć do ustalenia czynszów na poziomie umożliwiającym pełne pokrycie bieżących remontów i kosztów eksploatacji budynków i lokali.

3. W przypadkach koniecznych i uzasadnionych nadzwyczajnymi okolicznościami, Gmina może zaspokoić potrzeby mieszkaniowe wspólnoty samorządowej poza gminnym zasobem mieszkaniowym, poprzez nabycie lub najem budynków i lokali od osób fizycznych i prawnych.

4. W celu zwiększenia ilości lokali mieszkalnych, wskazanym jest podjęcie działań zmierzających do pozyskania lokali, poprzez budowę nowych budynków mieszkalnych lub adaptację istniejących budynków o funkcji niemieszkalnej. Z uwagi na ograniczone własne środki finansowe na budowę nowych budynków, Gmina powinna poczynić starania o pozyskanie na ten cel środków zewnętrznych.

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

1. Gminny zasób mieszkaniowy stanowią lokale w budynkach będących własnością Gminy oraz lokale w budynkach wspólnot mieszkaniowych.

2. Do opracowania programu przyjęto wielkość zasobu mieszkaniowego gminy według stanu na dzień 31 grudnia 2020 r., który przedstawiono w tabeli nr 1.

3. Wykaz budynków stanowiących w 100% własność gminy przedstawia tabela nr 2.

4. Wykaz lokali w budynkach wspólnot mieszkaniowych stanowiących własność gminy przedstawia tabela nr 3.

5. Prognozę dotyczącą wielkości zasobu mieszkaniowego gminy, uwzględniającą rozbiórki i budowę budynków oraz zakup i sprzedaż lokali przedstawia tabela nr 4.

Tabela nr 1

| Lp. | Rodzaj lokali | Liczba budynków | Liczba lokali komunalnych | Pow. lok. kom. m ² |
|-----|--|-----------------|---------------------------|-------------------------------|
| 1. | Lokale mieszkalne w budynkach stanowiących 100% własność gminy | 11 | 42 | 1.936,24 |
| 2. | Lokale mieszkalne w budynkach wspólnot mieszkaniowych | 9 | 41 | 1,554,30 |
| | Ogółem | 20 | 83 | 3.490,54 |

Tabela nr 2

| Lp. | Adres | Rok | Zużycie | Ilość | Pow. lok. | Wyposażenie w instalacje |
|-----|-------|-----|---------|-------|-----------|--------------------------|
|-----|-------|-----|---------|-------|-----------|--------------------------|

| | | budowy | w % | lokali | m ² | wod | kan | c.o. | c.w. | elektr. |
|-------|-----------------------------------|--------|-----|--------|----------------|-----|-----|------|------|---------|
| 1. | Jabłonna, ul. Zegrzyńska 1 | 1945 | 51 | 5 | 228,16 | + | + | + | - | + |
| 2. | Jabłonna, ul. Zegrzyńska 16 | 1950 | 48 | 2 | 114,00 | + | + | - | - | + |
| 3. | Jabłonna, ul. Modlińska 103 b | 1985 | 14 | 4 | 158,60 | + | + | + | + | + |
| 4. | Jabłonna, ul. Modlińska 130 | 1928 | 70 | 1 | 33,40 | - | + | - | - | + |
| 5. | Jabłonna, ul. Parkowa 21 | 1971 | 40 | 3 | 175,11 | + | + | + | + | + |
| 6. | Jabłonna, ul. Piaskowa 13 | 2010 | 11 | 8 | 420,42 | + | + | + | + | + |
| 7. | Jabłonna, ul. Szkolna 17 | 1959 | 40 | 8 | 291,80 | - | - | - | - | + |
| 8. | Rajszew, ul. Storczykowa 10 | 1949 | 35 | 5 | 223,30 | + | + | - | - | + |
| 9. | Chotomów, ul. Partyzantów 10 A | 1974 | 28 | 3 | 96,45 | + | + | + | - | + |
| 10. | Boża Wola, ul. Dębowa 42 | 1965 | 54 | 2 | 59,00 | - | - | - | - | + |
| 11. | Boża Wola, ul. Modrzewiowa 25 | 1975 | 40 | 2 | 136,00 | - | - | - | - | + |
| Razem | | | | 43 | 1.936,24 | | | | | |

Tabela nr 3

| Lp. | Adres | Ilość lokali komunalnych | Pow. lok. kom m ² | Wyposażenie w instalacje | | | | |
|-------|--------------------------------|-----------------------------|---------------------------------|--------------------------|-----|------|------|---------|
| | | | | wod | kan | c.o. | c.w. | elektr. |
| 1. | Jabłonna, ul. Królewska 2 | 4 | 160,00 | + | + | - | - | + |
| 2. | Jabłonna, ul. Zegrzyńska 2 | 9 | 387,53 | + | + | - | - | + |
| 3. | Jabłonna, ul. Zegrzyńska 5 | 13 | 421,41 | + | + | + | + | + |
| 4. | Jabłonna, ul. Modlińska 95 | 2 | 134,60 | + | + | - | - | + |
| 5. | Jabłonna, ul. Modlińska 150 | 9 | 285,27 | + | + | + | + | + |
| 6. | Jabłonna, ul. Leśna 17E | 1 | 48,22 | + | + | + | + | + |
| 7. | Jabłonna, ul. Leśna 17F | 1 | 51,46 | + | + | + | + | + |
| 8. | Jabłonna, ul. Akademijna 7 | 1 | 33,71 | + | + | + | + | + |
| 9. | Jabłonna, ul. Różowa 7 | 1 | 32,10 | + | + | + | + | + |
| Razem | | 41 | 1.554,30 | | | | | |

Tabela nr 4

| Rok | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 |
|---|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Liczba lokali mieszkalnych ogółem | 77 | 73 | 66 | 61 | 61 | 61 | 67 | 65 | 63 | 62 |
| Powierzchnia użytkowa w m ² | 3.465 | 3.285 | 2.970 | 2.745 | 2.745 | 2.745 | 3.015 | 2.925 | 2.835 | 2.790 |

6. Przedstawiona w tabeli nr 4 prognozowana wielkość mieszkaniowego zasobu gminy w latach 2021-2030 uwzględnia:

- 1) wyłączenie z użytkowania 14 lokali w budynkach;
- 2) wykup przez dotychczasowych najemców mieszkań we wspólnotach mieszkaniowych - 28 lokali;
- 3) pozyskanie 8 lokali mieszkalnych w drodze zakupu od różnych podmiotów dysponujących mieszkaniami;
- 4) budowę budynków mieszkalnych z 12 lokalami.

7. W zależności od bieżących potrzeb mieszkaniowych następować będzie przekształcenie najmu lokali mieszkalnych na najem socjalny lokalu i najmu socjalnego na najem lokali mieszkalnych z istniejącego mieszkaniowego zasobu Gminy.

8. Zapotrzebowanie na lokale komunalne oparte na podstawie wniosków złożonych przez mieszkańców Gminy na dzień 31 grudnia 2020 r. przedstawia się następująco:

- 1) 26 lokali mieszkalnych z przeznaczeniem do odpłatnego używania dla gospodarstw domowych o niskich dochodach,
- 2) 10 lokali z przeznaczeniem na najem socjalny na realizację wyroków sądowych orzekających eksmisję.

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

1. Stan techniczny budynków, wyrażony w procentach zużycia w tabeli nr 2, należących do mieszkaniowego zasobu Gminy jest uzależniony od wieku budynków, ich utrzymania oraz przeprowadzonych w przeszłości remontów.

2. Zdecydowana większość budynków wymaga modernizacji ze względu na ogólny stan techniczny i konieczność dostosowania do aktualnie obowiązujących przepisów budowlanych. Priorytetowym celem remontów i modernizacji jest zapewnienie bezpieczeństwa lokatorom, w związku z tym w pierwszej kolejności należy podejmować prace zmierzające do zabezpieczenia konstrukcji budynków, instalacji technicznych oraz zabezpieczenia przeciwpożarowego. Podejmowane remonty mają na celu zapewnić utrzymanie zasobu mieszkaniowego Gminy Jabłonna na zadowalającym poziomie technicznym gwarantującym bezpieczeństwo.

Dokonane remonty pozwolą na utrzymanie zasobu w stanie co najmniej nie pogorszonym, a przy ich systematycznej realizacji mogą doprowadzić do poprawy stanu technicznego zasobu.

3. Ustala się priorytety w planowaniu i realizacji remontów:

- a) bezpieczeństwo najemców – remonty instalacji elektrycznych, gazowych,
- b) zapobieganie degradacji zasobu – roboty dekararskie, instalacyjne,
- c) obniżenie kosztów eksploatacji – wymiana stolarki okiennej i drzwiowej w ramach termomodernizacji budynków,
- d) poprawa estetyki – poprzez malowanie elewacji, naprawę elementów małej architektury, remonty lub naprawy elementów otoczenia budynku, zakładanie zieleni.

Tabela nr 5 - Plan remontów w poszczególnych latach:

| Lp. | Zakres rzeczowy robót | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 - 2030 |
|-----|---|---|---------------------------|----------------------------|---|
| 1. | Wykonanie instalacji gazowej | Rajszew, ul. Storczykowa 10 | | | W latach 2024 – 2030 nie przewiduje się remontów poza bieżącym utrzymaniem zasobu mieszkaniowego, planuje się budowę nowych budynków mieszkalnych |
| 2. | Wykonanie przyłączy wodno - kanalizacyjnych | Jabłonna Zegrzyńska 2 Jabłonna Szkolna 17 Chotomów Partyzantów 10a | | | |
| 3. | Termomodernizacja z remontem dachu i wymianą stolarki | | | Rajszew, Storczykowa 10 | |
| 4. | Wymiana pieców | Rajszew, ul. Storczykowa 10 | Jabłonna, Zegrzyńska 2 | Jabłonna, Szkolna 17 | |
| 5. | Naprawa elewacji z | Jabłonna, | | | |

| | | | |
|------------|--------------|--|--|
| malowaniem | Zegrzyńska 1 | | |
|------------|--------------|--|--|

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

1. Zakłada się kontynuację sprzedaży lokali będących własnością gminy na warunkach i zasadach określonych w ustawie z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2020 poz. 1910 z późn. zm.) oraz ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2020 r. poz. 1990 z późn. zm.) i stosownych uchwał Rady Gminy Jabłonna.

2. Zasady sprzedaży lokali określa uchwała nr VII/39/99 Rady Gminy Jabłonna z dnia 26 marca 1999 r. (wraz ze zmianami) w sprawie dotyczących zasad sprzedaży lokali mieszkalnych w budynkach stanowiących własność Gminy Jabłonna wraz ze sprzedażą ułamkowej części gruntu.

3. Sprzedaż lokali dotychczasowym najemcom objęta jest bonifikatą określoną w uchwale nr XLIV/392/2005 Rady Gminy Jabłonna z dnia 16 listopada 2005 r. w sprawie bonifikaty z tytułu sprzedaży lokali mieszkalnych.

4. W okresie objętym programem planuje się sprzedaż lokali mieszkalnych położonych w budynkach wspólnot mieszkaniowych wymienionych w tabeli nr 3 pkt. 1 – 5, wg wniosków złożonych przez najemców lokali, z uwzględnieniem obowiązujących bonifikat.

5. Gmina może przeznaczyć odzyskane wolne lokale w budynkach wspólnot mieszkaniowych do sprzedaży w drodze przetargu lub do zasiedlenia z listy oczekujących.

6. Przewiduje się również przeznaczenie do sprzedaży kolejnych lokali mieszkalnych w budynkach stanowiących 100% własność gminy.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

1. Polityka czynszowa Gminy w latach obowiązywania programu powinna zmierzać do takiego kształtowania stawek czynszu, aby wpływy pokrywały koszty utrzymania bieżącego zasobu mieszkaniowego na zadowalającym poziomie technicznym oraz umożliwiły pozyskanie środków na remonty lokali i budynków.

2. Stawka czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali wynajmowanych na czas nieoznaczony obejmuje stawkę bazową podwyższoną o czynniki podwyższające wartość użytkową lokalu lub obniżoną o czynniki obniżające wartość użytkową lokalu

3. Stawkę bazową czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych wynajmowanych na czas nieoznaczony oraz stawkę czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali wynajmowanych w ramach najmu socjalnego lokalu ustala Wójt Gminy w drodze zarządzenia.

4. Dla najmu socjalnego lokalu nie stosuje się czynników podwyższających i obniżających ich wartość użytkową.

5. Wysokość stawki bazowej czynszu ustala się na podstawie kalkulacji kosztów uwzględniając w szczególności koszty administrowania, konserwacji i utrzymania należytego stanu technicznego budynku, utrzymania pomieszczeń wspólnych, w tym opłaty za energię elektryczną związaną z oświetleniem klatek schodowych, piwnic, strychów i utrzymania zieleni.

6. Czynniki wpływające na wysokość czynszu najmu:

| Czynniki podwyższające stawkę bazową | Podwyżka od stawki bazowej |
|---|----------------------------|
| położenie w budynku po termomodernizacji | 5% |
| położenie w budynkach wolnostojących, liczących do czterech mieszkań | 5% |
| wyposażonych w centralne ogrzewanie i c.w.u. z lokalnych kotłowni oraz indywidualnych pieców gazowych | 5% |
| wyposażonych w zbiorczą instalację wodno - kanalizacyjną | 5% |
| STAWKA BAZOWA | |
| Czynniki obniżające stawkę bazową | Obniżka od stawki bazowej |
| dla lokali położonych na poddaszu ze skosami | 5% |

| | |
|---|-----|
| ze względu na brak instalacji wodnej lub kanalizacyjnej w budynku | 10% |
| ze względu na brak instalacji centralnego ogrzewania w budynku | 5% |
| ze względu na zły stan techniczny budynku | 10% |

7. Kryteria oceny stanu technicznego na podstawie okresowych kontroli przeprowadzanych zgodnie z ustawą Prawo budowlane:

| Stan techniczny budynku | Kryterium oceny |
|-------------------------|---|
| dobry | budynki (lokale) dobrze utrzymane i konserwowane odpowiadające wymogom normatywnym o stopniu zużycia nieprzekraczającym 30% |
| średni | budynki utrzymane należycie gdzie występują uszkodzenia i ubytki nie zagrażające bezpieczeństwu użytkowników lokali o stopniu zużycia nieprzekraczającym 70% (remonty i naprawy pojedynczych elementów obiektu) |
| zły | elementy budynku posiadają znaczne uszkodzenia, okres ich użytkowania przekroczył trwałość techniczną, o stopniu zużycia ponad 70% (wymagany jest kapitalny remont) |

8. Dopuszczalne jest stosowanie obniżki czynszu najmu w lokalach mieszkalnych na wniosek najemców, którzy spełniają łącznie poniższe przesłanki:

- 1) nie przekraczają niskich progów dochodowych, określonych w uchwale w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Jabłonna,
- 2) są osobami niepełnosprawnymi lub w skład ich gospodarstwa domowego wchodzi osoba niepełnosprawna.

9. Wysokość obniżki czynszu wynosi:

- 1) do 15 % w przypadku gospodarstwa jednoosobowego,
- 2) do 10 % w przypadku gospodarstwa wieloosobowego.

10. Stawka czynszu uzyskana po zastosowaniu obniżki czynszu, nie może być mniejsza niż stawka ustalona dla najmu socjalnego lokalu.

11. W zakresie obniżek czynszu stosuje się odpowiednio przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2020 r. poz. 611 t.j.).

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

1. Mieszkaniowym zasobem gminy zarządza Wójt Gminy Jabłonna.
2. Zarządzanie budynkami stanowiącymi własność wspólnot mieszkaniowych wykonywane jest przez zarządców nieruchomości, zgodnie z zasadami określonymi w ustawie o własności lokali.
3. Do zadań Wójta w zakresie zarządzania zasobem komunalnym należy m.in.:
 - 1) prowadzenie obsługi technicznej, eksploatacyjnej i finansowej zasobu gminnego,
 - 2) prowadzenie spraw z zakresu robót remontowych, usług i dostaw, dotyczących zarządzanego zasobu i zawieranie umów z wykonawcami, a także nadzór nad ich realizacją i eksploatacją,
 - 3) zawieranie umów najmu lokali mieszkalnych na czas nieoznaczony oraz najem socjalny lokali,
 - 4) prowadzenie dokumentacji technicznej oraz ewidencji mieszkaniowego zasobu gminnego oraz ich najemców,
 - 5) prowadzenie obsługi finansowo-księgowej zasobów mieszkaniowych,
 - 6) windykację należności z tytułu używania lokalu oraz prowadzenie postępowań o eksmisję dotyczących zarządzanego zasobu,
 - 7) reprezentowanie gminy jako właściciela we wspólnotach mieszkaniowych.

4. Wykonywanie czynności zarządzania na powierzonym zasobie polega na podejmowaniu wszelkich decyzji i dokonywaniu wszelkich czynności zmierzających do utrzymania nieruchomości w stanie niepogorszonym, zgodnie z jej przeznaczeniem.

5. Na lata 2021-2030 nie przewiduje się zmian w aktualnym modelu zarządzania.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

1. Jako źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej przyjmuje się :

- 1) wpływy z czynszów za lokale mieszkalne i użytkowe,
- 2) środki z budżetu gminy (w tym ze sprzedaży lokali),

2. Dodatkowe zewnętrzne źródło finansowania gospodarki mieszkaniowej mogą stanowić:

- 1) środki z budżetu państwa,
- 2) fundusze unijne,
- 3) inne.

Tabela nr 6 - Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w poszczególnych latach:

| Źródła finansowania | 2021 (tys. zł) | 2022 (tys. zł) | 2023 (tys. zł) | 2024 (tys. zł) | 2025 (tys. zł) | 2026 (tys. zł) | 2027 (tys. zł) | 2028 (tys. zł) | 2029 (tys. zł) | 2030 (tys. zł) |
|---|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|---------------------------|
| Wpływy z czynszów za lokale mieszkalne | 187 | 177 | 160 | 148 | 132 | 198 | 256 | 217 | 204 | 201 |
| Wpływy z czynszów za lokale użytkowe | 46 | 47 | 49 | 50 | 51 | 52 | 53 | 54 | 55 | 56 |
| Wpływy z budżetu gminy, w tym ze sprzedaży lokali | 267 | 158 | 163 | 80 | 83 | 82 | 85 | 87 | 88 | 44 |
| Środki zewnętrzne | 420 | 470 | 1.300 | 600 | 620 | | | 2.640 | | |
| Inne | 422 | 402 | | 167 | 179 | 579 | 1.818 | | | |
| Razem planowane wpływy | 1.342 | 1.254 | 1.672 | 1.045 | 1.065 | 911 | 2.212 | 2.998 | 347 | 301 |

3. Dla prognozy wpływów ze sprzedaży lokali przyjęto średnią cenę na poziomie 850,00 zł za 1 m² lokalu (na podstawie dokonanych sprzedaży lokali w roku 2018 - 2020 z zastosowaniem bonifikaty).

4. Prognoza finansowa sporządzona została przy założeniu inflacji na poziomie 3 %, wzrostu czynszu oraz wzrostu cen mieszkań o 5 %.

Wysokość kosztów w kolejnych latach związanych z utrzymaniem zasobu mieszkaniowego gminy oraz koszty inwestycyjne

Tabela nr 7 - Wysokość wydatków w kolejnych latach z podziałem na poszczególne rodzaje kosztów związanych z utrzymaniem zasobu:

| Wydatki związane z utrzymaniem zasobu | 2021 (tys. zł) | 2022 (tys. zł) | 2023 (tys. zł) | 2024 (tys. zł) | 2025 (tys. zł) | 2026 (tys. zł) | 2027 (tys. zł) | 2028 (tys. zł) | 2029 (tys. zł) | 2030 (tys. zł) |
|--|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|---------------------------|
| Koszty bieżącej eksploatacji | 145 | 138 | 135 | 115 | 118 | 131 | 171 | 145 | 136 | 133 |
| Koszty remontów | 198 | 168 | 110 | 102 | 96 | 88 | 54 | 80 | 70 | 65 |
| Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, wynagrodzenie zarządcy i koszty administrowania | 89 | 88 | 81 | 78 | 81 | 92 | 87 | 88 | 84 | 51 |

| | | | | | | | | | | |
|---------------------|-------|-------|-------|-------|-------|-----|-------|-------|-----|-----|
| Koszty inwestycyjne | 910 | 940 | 1.300 | 750 | 770 | 600 | 2.000 | 1.300 | 0 | 0 |
| Razem | 1.342 | 1.254 | 1.626 | 1.045 | 1.065 | 911 | 2.212 | 1.613 | 290 | 249 |

1. Na koszty w zakresie utrzymania zasobu mieszkaniowego składają się:

1) koszty bieżącej eksploatacji, w tym:

- a) koszty utrzymania w należyтым stanie sanitarno-porządkowym budynków i ich otoczenia oraz pomieszczeń do wspólnego użytku mieszkańców,
- b) koszty utrzymania terenów zielonych,
- c) koszty utrzymania posesji w okresie zimowym,
- d) koszty utrzymania w stanie gotowości urządzeń przeciwpożarowych budynków,
- e) koszty wymaganych przepisami prawa przeglądów technicznych budynków, lokali i instalacji,
- f) opłata za ogrzewanie budynków,
- g) opłata za dostawę wody i odprowadzanie ścieków,
- h) koszty utrzymania nieruchomości wspólnej we wspólnotach mieszkaniowych;

2) koszty remontów, w tym:

- a) koszty konserwacji i usuwania awarii urządzeń wyposażenia technicznego,
- b) koszty remontów bieżących budynków, lokali, pomieszczeń wspólnego użytku i urządzeń technicznych,
- c) koszty napraw dróg wewnętrznych, placów i zatok parkingowych,
- d) koszty zabezpieczenia budynków w przypadku wystąpienia klęski żywiołowej i zdarzeń losowych,
- e) wpłaty na fundusz remontowy do wspólnot mieszkaniowych;

3) koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, wynagrodzenie zarządcy i koszty administrowania;

4) wydatki inwestycyjne na budowę, termomodernizację oraz koszty remontów budynków i lokali.

2. W latach objętych programem należy zabezpieczyć środki finansowe w budżecie gminy na ewentualną realizację roszczeń odszkodowawczych z tytułu niedostarczenia lokalu socjalnego, z uwagi na tendencję wzrostową liczby spraw związanych z roszczeniami, w zależności od okoliczności konkretnej sprawy oraz postępowania wierzyciela:

1) bez wykorzystania przez wierzyciela drogi sądowej:

- a) na podstawie samego wezwania do zapłaty - zaspokajając zgłoszone roszczenie po jego weryfikacji (w razie potrzeby dokonanej z udziałem biegłego),
- b) na podstawie ugody pozasądowej;

2) z wykorzystaniem przez wierzyciela drogi sądowej:

- a) na podstawie ugody zawartej przed sądem,
- b) na podstawie prawomocnego orzeczenia sądowego.

3. Planuje się, aby lokale których standard oraz struktura uzasadnia i pozwala na przeznaczenie ich na lokale wynajmowane w ramach najmu socjalnego lub zamiennie były dysponowane w pierwszej kolejności na realizację obowiązkowych zadań Gminy, czyli wskazywane do najmu w oparciu o wyroki sądowe oraz decyzje organu nadzoru budowlanego.

Opis innych działań w celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy

1. W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania zasobem określa się zasady jako priorytetowe :

- 1) dążenie do jak największego zaspokajania potrzeb mieszkaniowych mieszkańców gminy Jabłonna,
- 2) racjonalizacja i urealnienie opłat czynszu za lokale,
- 3) proponowanie zamiany mieszkań osobom posiadającym trudności w terminowym regulowaniu opłat związanych z korzystaniem z lokalu, na lokale o niższych kosztach utrzymania,
- 4) dokonywanie zamian lokali na lokale dostosowane do potrzeb mieszkaniowych i możliwości płatniczych najemców,
- 5) wdrażanie programów ułatwiających uregulowanie zadłużenia za korzystanie z mieszkaniowego zasobu gminy,
- 6) racjonalne gospodarowanie środkami budżetu gminy przeznaczonymi na utrzymanie gminnego zasobu mieszkaniowego,
- 7) dalszą sprzedaż mieszkań komunalnych w budynkach wspólnot mieszkaniowych,
- 8) popieranie wszystkich form budownictwa mieszkaniowego,
- 9) poprawa standardu lokali mieszkalnych,
- 10) działania zmierzające do pozyskania gruntów pod tanie budownictwo mieszkaniowe,
- 11) poszukiwanie i pozyskiwanie funduszy zewnętrznych na finansowanie budownictwa komunalnego,
- 12) inwestycje w nowe budynki z lokalami komunalnymi.

2. W przypadkach koniecznych i uzasadnionych nadzwyczajnymi okolicznościami, Gmina może zaspokoić potrzeby mieszkaniowe wspólnoty samorządowej poza gminnym zasobem mieszkaniowym, poprzez najem budynków i lokali od osób fizycznych i prawnych.

3. Przedstawiony powyżej program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Jabłonna na lata 2021 – 2030 pozwala w sposób racjonalny gospodarować gminnym zasobem mieszkaniowym na etapie planowania, finansowania i zarządzania.

Przewodniczący Rady Gminy

Wojciech Nowosiński

Uzasadnienie

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy stanowi średniookresowy (co najmniej pięcioletni) dokument planistyczny wspierający Gminę w racjonalnym i efektywnym gospodarowaniu istniejącym zasobem mieszkaniowym znajdującym się w jej posiadaniu.

Opracowanie planu wieloletniego, określającego gospodarowanie mieszkaniowym zasobem gminy, w dużej mierze pozwoli na przyjęcie odpowiedniej strategii finansowania rozwoju gminnego mieszkalnictwa, poprzez podjęcie działań w celu utrzymania budynków w należyтым stanie technicznym oraz dokonywanie remontów w już istniejących obiektach.

Wymóg uchwalenia programu wynika z art. 21 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2020 r. poz. 611 t.j.), który zawiera wszystkie elementy wymagane ustawą.

Program dotyczy bezpośrednio jednego z najważniejszych zadań własnych gminy, którym jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej Gminy Jabłonna.

Uchwalany „Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Jabłonna” stanowi podstawę do ustalania stawek czynszu najmu lokali komunalnych i socjalnych wyrażonych w drodze zarządzenia Wójta Gminy Jabłonna.

Przewodniczący Rady Gminy

Wojciech Nowosiński



DOKUMENT PODPISANY ELEKTRONICZNIE

Dane podpisywanego dokumentu

| | |
|-------------------------|--|
| Typ dokumentu | Uchwała |
| Numer dokumentu | XXVII/329/2021 |
| Data dokumentu | 2021-03-29 |
| Organ wydający | Rada Gminy Jabłonna |
| Przedmiot regulacji | w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Jabłonna na lata 2021- 2030 |
| Identyfikator dokumentu | B3F41118-7CE3-46BB-87C1-74AD592F8E77 |

Informacje o złożonych podpisach elektronicznych

| | |
|-----------------------|--|
| Podpis: | |
| Sygnatura | Signature-1750430565 |
| Numer seryjny | 06B89017002915F1 |
| Osoba podpisująca | Wojciech Maksymilian Nowosiński |
| Kraj | PL |
| Data złożenia podpisu | 31.03.2021 11:18:37 |
| Zakres podpisu | Cały dokument |
| Wystawca certyfikatu | VATPL-5261029614 CenCert QTSP CA Enigma Systemy Ochrony Informacji Sp. z o.o. PL |