

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

Rozdział I

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

§ 1. W skład mieszkaniowego zasobu Gminy Jarocin wchodzi lokales stanowiące własność gminy. Aktualnie wielkość zasobu mieszkaniowego to 12 mieszkań o łącznej powierzchni użytkowej 609,34 m<sup>2</sup>, zlokalizowanych w 6 budynkach.

Szczegółowe informacje zawiera poniższe zestawienie:

Mieszkania komunalne			
Lp.	Adres lokalu	Ilość mieszkań	Wyposażenie, stan techniczny
1.	Budynek komunalny nr 35 w Golcach (Dom Nauczyciela)	2	W roku 2013 przeprowadzono generalny remont budynku: wymiana okien i drzwi wejściowych, ocieplenie budynku i wykonanie nowego tynku, zmiana konstrukcji i pokrycia dachu, wymiana rynien i rur spustowych, likwidacja pieców kaflowych i wykonanie instalacji c.o. (piec na paliwo stałe, grzejniki aluminiowe), wymiana instalacji wod-kan wraz z armaturą sanitarną, wymiana instalacji elektrycznej, modernizacja schodów zewnętrznych i wykonanie daszku nad wejściem Stan techniczny budynku: zadowalający Budynek murowany, podpiwniczony, kryty papą.
a)	Lokal nr 1 o pow. 50,34m <sup>2</sup> (parter)	x	Lokal składa się z: 2 pokoi, kuchni, łazienki, korytarza, spiżarni. Wyposażony w instalacje: elektryczną, wodną, kanalizacyjną (ścieki odprowadzane do przydomowej oczyszczalni ścieków), centralnego ogrzewania.
b)	Lokal nr 2 o pow. 50,34m <sup>2</sup> (piętro)	x	Lokal składa się z: 2 pokoi, kuchni, łazienki, korytarza, spiżarni. Wyposażony w instalacje: elektryczną, wodną, kanalizacyjną (ścieki odprowadzane do przydomowej oczyszczalni ścieków), centralnego ogrzewania.
2.	Budynek komunalny nr 48 w Mostkach (budynek Szkoły Podstawowej)	2	Przeprowadzone remonty budynku: w latach 2009-2010 wymiana okien i ocieplenie budynku, w 2014r. w lokalu na piętrze wymieniono instalację elektryczną. Stan techniczny budynku: zadowalający. Budynek murowany, podpiwniczony, kryty blachą.

a)	Lokal nr 1 o pow. 47m <sup>2</sup> (parter)	x	Lokal składa się z: 2 pokoje, kuchni, łazienki, korytarza, Wyposażony w instalacje: elektryczną, wodno-kanalizacyjną, centralnego ogrzewania
b)	Lokal nr 2 o pow. 47m <sup>2</sup> (piętro)	x	Lokal składa się z: 2 pokoje, kuchni, łazienki, korytarza, Wyposażony w instalacje: elektryczną, wodno-kanalizacyjną, centralnego ogrzewania
3.	Budynek komunalny nr 79 w Domostawie (budynek Szkoły Podstawowej)	2	Przeprowadzone remonty budynku: w latach 2006-2007 wymiana okien i ocieplenie budynku, w roku 2010 wymiana instalacji elektrycznej Stan techniczny budynku: dostateczny. Budynek murowany, podpiwniczony, kryty blachą.
a)	Lokal nr 1 o pow. 50m <sup>2</sup> (parter)	x	Lokal składa się z: 2 pokoje, kuchni, łazienki, korytarza, Wyposażony w instalacje: elektryczną, wodno-kanalizacyjną, centralnego ogrzewania
b)	Lokal nr 2 o pow. 50m <sup>2</sup> (piętro)	x	Lokal składa się z: 2 pokoje, kuchni, łazienki, korytarza, Wyposażony w instalacje: elektryczną, wodno-kanalizacyjną, centralnego ogrzewania
4.	Budynek komunalny nr 65 w Jarocinie (budynek byłej Agronomówki)	2	W roku 2013 przeprowadzono remont budynku: wymiana okien i drzwi wejściowych, ocieplenie budynku i wykonanie nowego tynku Stan techniczny budynku: zadowalający. Budynek murowany, podpiwniczony, kryty blachą.
a)	Lokal nr 1 o pow. 55,25m <sup>2</sup> (parter)	x	Lokal składa się z: 2 pokoje, kuchni, łazienki, korytarza, Wyposażony w instalacje: elektryczną, wodno-kanalizacyjną, centralnego ogrzewania
b)	Lokal nr 2 o pow. 55,25m <sup>2</sup> (piętro)	x	Lokal składa się z: 2 pokoje, kuchni, łazienki, korytarza, Wyposażony w instalacje: elektryczną, wodno-kanalizacyjną, centralnego ogrzewania
5.	Budynek komunalny nr 113 w Jarocinie (siedziba OPS)	2	Stan techniczny budynku: zadowalający Budynek murowany, kryty blachą.
a)	Lokal nr 1 o pow. 68,50m <sup>2</sup> (poddasze użytkowe)	x	Lokal składa się z: 3 pokoje, kuchni, łazienki, przedpokoju. Wyposażony w instalacje: elektryczną, wodno-kanalizacyjną, centralnego ogrzewania Lokal po generalnym remoncie przeprowadzonym w 2021 roku.
b)	Lokal nr 2 o pow. 32,16m <sup>2</sup> (poddasze użytkowe)	x	Lokal składa się z: aneksu kuchennego z salonem, 1 pokoju, łazienki, przedpokoju. Wyposażony w instalacje: elektryczną, wodno-kanalizacyjną, centralnego ogrzewania. Lokal po generalnym remoncie przeprowadzonym w 2021 roku.
<b>Mieszkania komunalne przeznaczone do zawarcia umów najmu socjalnego lokalu/pomieszczenia tymczasowego</b>			
1.	Budynek komunalny nr 74 w Szyperkach (budynek byłej Szkoły Podstawowej)	2	Przeprowadzone remonty budynku: w 2011r. wymieniono pokrycie dachowe, wymieniono okna, wymieniono instalację elektryczną wraz z osprzętem, poprawiono komin., w 2014r. wykonano modernizację pieca kaflowego pokojowego (w lokalu socjalnym nr 1) i wykonano wymianę pieca kaflowego pokojowego na piec

			kaflowy kuchenny (w lokalu socjalnym nr 2), w 2015r. odświeżono elewacje budynku, w 2017r. wykonano wymianę starego pieca kaflowego kuchennego na nowy (w lokalu socjalnym nr 1). Stan techniczny budynku: dostateczny. Budynek drewniany, niepodpiwniczony, kryty blachą. Budynek zostanie przeznaczony, w nieodległej perspektywie czasowej, do rozbiórki.
a)	Lokal socjalny nr 1 o pow. 46,60 m <sup>2</sup>	x	Lokal składa się z: 1 pokoju, kuchni, łazienki i 2 przedpokoi. Wyposażony w instalacje: elektryczną, wodno-kanalizacyjną. Ogrzewanie: piec kaflowe (1 kuchenny i 1 pokojowy)
b)	Lokal socjalny nr 2 o pow. 56,90 m <sup>2</sup>	x	Lokal składa się z: 1 pokoju, aneksu kuchennego, łazienki. Wyposażony w instalacje: elektryczną, wodno-kanalizacyjną. Ogrzewanie: piec kaflowy kuchenny

Gmina Jarocin planuje w 2023 roku zwiększenie zasobu o 2 lokale mieszkalne. W ramach programu bezzwrotnego wsparcia budownictwa z Funduszu Dopłat zostanie wyremontowany budynek komunalny nr 8B w Domostawie, w którym zostaną utworzone 2 lokale mieszkalne.

**§ 2.** Planowane remonty mają utrzymać zasób mieszkaniowy Gminy w nie pogorszonym stanie.

Prognoza stanu technicznego zasobu została przedstawiona w poniższej tabeli:

Lp.	Adres	Ilość lokali	Pow. użytkowa	Stan techniczny				
				2023	2024	2025	2026	2027
1.	Golce 35	2	100,68	zadowalający	zadow.	zadow.	zadow.	zadow.
2.	Mostki 48	2	94,00	zadowalający	zadow.	zadow.	zadow.	zadow.
3.	Domostawa 79	2	100,00	dostateczny	zadow.	zadow.	zadow.	zadow.
4.	Jarocin 65	2	110,50	zadowalający	zadow.	zadow.	zadow.	zadow.
5.	Jarocin 113	2	100,66	zadowalający	zadow.	zadow.	zadow.	zadow.
6.	Szyperki 74	2	103,50	dostateczny	dost.	dost.	dost.	dost.
7.	Domostawa 8B	2	209,68	bardzo dobry	b. dobry	b. dobry	b. dobry	b. dobry
	<b>Razem</b>	<b>14</b>	<b>819,02</b>					

## Rozdział II.

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

**§ 3. 1.** Budynki znajdujące się w zasobie wybudowane zostały w latach 60, 70 i 80-tych ubiegłego wieku. W wyniku długoletniego użytkowania ulegają naturalnemu zużyciu technicznemu, wymagają bieżących remontów i napraw. Potrzeby remontowe budynków i lokali wynikają z konieczności:

- 1) utrzymania stanu technicznego budynku na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia w okresie użytkowania,
- 2) zapewnienia użytkownikom budynku w znajdujących się w nim pomieszczeniach sprawnego działania instalacji wewnętrznych,

- 3) utrzymania wymaganego stanu estetycznego budynku,
  - 4) odświeżenia lokalu w związku ze zmianą lokatora (w miarę możliwości finansowych).
2. Potrzeby w zakresie remontów budynków i lokali mieszkalnych będących w zasobie Gminy Jarocin ustalane są w oparciu o stan techniczny budynków wynikający między innymi z przeglądów technicznych wykonywanych zgodnie z art. 62 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane.

Analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji na lata 2023-2027, wynikających ze stanu technicznego budynków i lokali mieszkalnych, przedstawia poniższa tabela:

Lp.	Adres budynku	Zakres robót	Planowane lata realizacji
1.	Golce 35	wykonanie wentylacji w lokalu w lokalu na parterze	2023
2.	Mostki 48	wykonanie balustrady ochronnej przy wejściu do pomieszczeń kotłowni	2023
3.	Domostawa 79	wyprowadzenie przewodów kominowych wentylacyjnych ponad dach	2023
		remont podestu wejściowego do budynku	2023
4.	Jarocin 65	wykonanie wentylacji grawitacyjnej w kotłowni	2023
		malowanie klatki schodowej	2024
5.	Jarocin 113	remont instalacji cwu	2023

Ponadto w razie potrzeb wykonywane będą bieżące naprawy, konserwacje i usuwane awarie. Remonty prowadzone będą bez potrzeby zabezpieczania lokali zastępczych.

### **Rozdział III.**

#### **Planowana sprzedaż lokali.**

§ 4. 1. W związku z niewielką ilością gminnych lokali mieszkalnych w zasadzie nie planuje się sprzedaży istniejących w zasobie lokali. Ewentualna sprzedaż lokali mieszkalnych dokonywana będzie na pisemny wniosek najemców.

2. Sprzedaż lokali będzie dokonywana przy zastosowaniu preferencji zgodnie z przepisami ustawy o gospodarce nieruchomościami.

### **Rozdział IV.**

#### **Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.**

§ 5. 1. Wójt Gminy Jarocin ustala w drodze zarządzenia stawkę bazową czynszu za 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego, z zachowaniem zasad wynikających z obowiązujących w tym zakresie przepisów prawa.

2. Stawkę czynszu za 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu wylicza się na podstawie stawki bazowej za 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu ustalonej przez Wójta Gminy Jarocin dla wszystkich lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy.

3. Stawki czynszu, o których mowa w ust. 2, wylicza się z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających wartość użytkową lokali, według zasad podanych w ust. 4.

4. Czynniki podwyższające lub obniżające wartość użytkową lokali mające wpływ na ustalenie stawki czynszu:

1) czynniki podwyższające stawkę czynszu:

a) budynek, w którym znajduje się lokal, położony w msc. Jarocin – 10%

b) mieszkanie z piwnicą – 5%

c) mieszkanie po kapitalnym remoncie – 10%

2) czynniki obniżające stawkę czynszu:

a) mieszkanie usytuowane na poddaszu – 5%

c) budynek, w którym znajduje się lokal przeznaczony do kapitalnego remontu – 10%

5. Czynniki podwyższające i obniżające stawkę czynszu, sumują się.

**§ 6.** Termin oraz sposób zapłaty czynszu określa umowa najmu.

**§ 7. 1** Dopuszczalne jest stosowanie obniżki czynszu w lokalach wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy pod następującymi warunkami:

1) złożenia przez najemcę stosownego wniosku oraz deklaracji o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego,

2) braku zaległości w opłatach za używanie lokalu (czynsz oraz opłaty niezależne od właściciela) oraz realizowania zgodnie z określonymi warunkami ewentualnej ugody zawartej z wynajmującym w sprawie spłaty zaległości,

3) ustalenia, że stawka czynszu najmu po zastosowaniu obniżki i uwzględnieniu dodatku mieszkaniowego, w przypadku jego przyznania, nie jest niższa niż stawka czynszu najmu socjalnego lokalu,

4) obniżka czynszu nie dotyczy osób zamieszkujących lokale na podstawie umowy o najem socjalny lokalu.

2. Progi dochodowe uprawniające do ubiegania się o obniżkę czynszu oraz procent obniżki wynoszą:

1) do 50% najniższej emerytury w jednoosobowym gospodarstwie domowym – 10%

2) do 30% najniższej emerytury w wieloosobowym gospodarstwie domowym – 10%.

## **Rozdział V.**

**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.**

**§ 8. 1.** Mieszkaniowym zasobem gminy zarządza Wójt Gminy Jarocin i gospodaruje zgodnie z niniejszym programem.

2. Zadania z zakresu zarządu mieszkaniowym zasobem gminy obejmują w szczególności:

1) zapewnienie najemcom lokali podstawowych warunków mieszkaniowych,

2) zapewnienie bezpieczeństwa użytkowania i właściwej eksploatacji lokali i budynków,

2) remonty, konserwację i modernizację lokali i budynków,

3) prowadzenie spraw związanych z najmem lokali poprzez zawieranie umów najmu, naliczanie i pobieranie opłat za czynsz i inne świadczenia wynikające z najmu lokali.

3. Nie przewiduje się zmian w sposobie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy Jarocin w latach 2023-2027.

## **Rozdział VI.**

### **Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach.**

**§ 9.** Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej Gminy Jarocin w latach 2023-2027 w głównej mierze będą:

- 1) środki zabezpieczane na te cele w budżecie Gminy,
- 2) wpływy z czynszów,
- 3) dotacje celowe z budżetu państwa,
- 4) inne źródła finansowania.

## **Rozdział VII.**

**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, a także koszty inwestycyjne.**

**§ 10.** Wysokość wydatków w poszczególnych latach objętych programem będzie uzależniona od wzrostu kosztów eksploatacji, kosztów remontów, kosztów modernizacji lokali i budynków oraz wzrostu kosztów inwestycyjnych i określana będzie w każdym roku przez Radę Gminy Jarocin w uchwale budżetowej.

## **Rozdział VIII.**

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

**§ 11.** 1. Gmina Jarocin w latach 2023-2027 nie przewiduje konieczności przeprowadzania remontów, które musiałyby się odbywać z wykwaterowaniem ich mieszkańców na czas trwania remontu. Konieczne prace remontowe przeprowadzane będą przez wyłączenie części remontowanego lokalu z użytkowania.

2. W latach 2023-2027 nie planuje się sprzedaży lokali z mieszkaniowego zasobu Gminy. Ewentualna sprzedaż lokali mieszkalnych dokonywana będzie na pisemny wniosek najemców.