

**UCHWAŁA NR 244/XLIII/21  
RADY GMINY JANÓW**

z dnia 19 kwietnia 2021 r.

**w sprawie przyjęcia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Janów**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. 2020 r., poz. 713 z późn. zm.) i art. 21 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2020 r., poz. 611 z późn. zm.)

**Rada Gminy Janów  
uchwała**

- § 1. Przyjmuje się Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Janów na lata 2021-2026, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.
- § 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Janów.
- § 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodnicząca Rady Gminy  
Janów

**Ewa Ucieklak**

## Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Janów w latach 2021-2026.

### Rozdział I.

#### Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach - lokale mieszkalne.

1. Mieszkaniowy zasób Gminy obejmuje lokale mieszkalne stanowiące własność Gminy.

Tabela nr 1. Zasoby mieszkaniowe.

Lp.	Adres	Ilość lokali mieszkaniowych zajętych	Ilość lokali mieszkaniowych wolnych	Wyposażenie lokali	Lokalizacja	Planowana sprzedaż
1	Złoty Potok, ul. Kościuszki 6 m 6	1	-	sieć wod.-kan energia elektryczna.	Budynek przy ul. Kościuszki nr 6	nie
2	Złoty Potok: ul. Kościuszki 8 m 8 ul. Kościuszki 8 m 14	2	-	sieć wod.-kan energia elektryczna	Budynek przy ul. Kościuszki nr 8	nie
3	Lusławice 70 A m 4	1	-	sieć wod. energia elektryczna	Budynek Lusławice 70 A	tak
4	Zagórze 3	1	-	sieć wod. energia elektryczna	Budynek Zagórze 3	nie
Razem		5	-	x		

2. Stan techniczny mieszkaniowego zasobu Gminy określa się na bazie wyposażenia lokalu mieszkalnego w centralne ogrzewanie, wodociąg z sieci, kanalizację, łazienkę.

#### Stan techniczny zasobu mieszkaniowego gminy przedstawia się następująco:

- Mieszkanie znajdujące się w budynku przy ul. Kościuszki 6 w Złotym Potoku, wybudowane z kamienia w końcu XIX w. Budynek pokryty blachą, stan techniczny dobry.
- Mieszkania Nr 8 i 14 w budynku przy ul. Kościuszki 8 w Złotym Potoku po Państwowym Gospodarstwie Rolnym, wybudowane z kamienia w końcu XIX w. Budynek pokryty dachówką, stan techniczny średni.
- Mieszkanie w Domu Nauczyciela w Lusławicach, wybudowane na początku lat siedemdziesiątych systemem tradycyjnym ze stropodachem, pokryty papą. Stan techniczny dobry.
- Mieszkanie w Zagórzcu po Państwowym Gospodarstwie Rolnym zbudowane zostało w latach pięćdziesiątych. Budynek z cegły, na podmurówce z kamienia, pokryty eternitem, stan techniczny dobry.

## Rozdział II.

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

1. Analizę potrzeb oraz planu remontów i modernizacji zasobu mieszkaniowego wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali mieszkaniowych określa tabela nr 2.

Tabela nr 2. Analiza rzeczowego zakresu potrzeb remontowych i wielkości środków finansowych przeznaczonych w latach 2021 – 2026.

Lp.	Adres	2021	2022	2023	2024	2025	2026
1	Złoty Potok ul. Kościuszki 6	Naprawa kanałów kominowych	Wymiana instalacji elektrycznej	x	x	x	x
2	Złoty Potok, ul. Kościuszki 8	x	x	x	x	x	x
3	Lusławice 70a	x	x	x	x	x	x
4	Zagórze 3	x	x	x	x	x	x

2. Realizacja remontów i modernizacji, o których mowa w pkt. 1 ma na celu utrzymanie zasobu mieszkaniowego w stanie nie pogorszonym.

## Rozdział III.

### Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

1. Zasady sprzedaży lokali mieszkalnych każdorazowo określają Zarządzenia Wójta Gminy.
2. Planowaną sprzedaż lokali mieszkalnych w poszczególnych latach określa tabela Nr 1.
3. Przewiduje się, że sprzedaż lokali mieszkalnych w poszczególnych latach będzie uzależniona od zainteresowania najemców wykupem mieszkań.

## Rozdział IV.

### Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

1. Wysokość czynszu za lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy z wyjątkiem opłat niezależnych ustala Wójt Gminy.
2. Czynsz najmu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy ustala się na podstawie stawki bazowej za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, z uwzględnieniem czynników obniżających stawkę, takich jak: brak wyposażenia budynku i lokalu w łazienkę, instalację c.o. i wod.-kan.
3. Ustalony przez Wójta Gminy czynsz, o którym mowa w ust. 1 składać się będzie z czynszu podstawowego i czynników obniżających wartość użytkową lokalu mieszkaniowego.
4. Wysokość czynszu w mieszkaniowym zasobie gminy powinna być ustalona na poziomie pozwalającym pokryć koszty bieżącej eksploatacji oraz techniczne podstawowe utrzymanie lokalu.

## 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**

1. Lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy zarządza bezpośrednio Wójt.
2. Sprawy mieszkaniowe w Urzędzie Gminy prowadzi Referat Geodezji i Gospodarki Mieniem.

## **Rozdział VI.**

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

1. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej są dochody z czynszów za lokale mieszkalne.
2. Podział planowanych wydatków na mieszkaniowy zasób Gminy w kolejnych lokalach z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji i koszty potrzebnych remontów określa tabela nr 2.
3. Na koszty utrzymania mieszkaniowego zasobu gminy składają się koszty eksploatacji bieżącej i koszty remontów.

## **Rozdział VII.**

### **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, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także wydatki inwestycyjne.**

1. Lokale stanowiące mieszkaniowy zasób gminy mogą być wynajmowane na czas nieokreślony osobom pozostającym w trudnych warunkach mieszkaniowych i osiągających średni miesięczny dochód w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego, liczony z trzech miesięcy bezpośrednio poprzedzających miesiąc, w którym składany jest wniosek, jednak nie wyższy niż:
  - a) 100 % najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym,
  - b) 150 % najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym.
2. Za dochód, o którym mowa w ust. 1 uważa się dochód określony przepisami o dodatkach mieszkaniowych.
3. Osoby wymienione w pkt.1 zobowiązane będą w zawieranych umowach najmu do składania rocznych deklaracji o wysokości dochodu w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego.
4. W przypadku przekroczenia dochodu o którym mowa w pkt.1 Gmina w ramach zawartej umowy najmu uprawniona będzie do naliczania wyższego przewidzianego w umowie czynszu.
5. Remonty, o których mowa w rozdziale 2 pkt. 1 obejmują taki zakres, który nie wymaga przydzielenia najemcom lokalu zamiennego.
6. Sprzedaż lokali będzie odbywała się zgodnie z ustalonym w tabeli nr 1 planem oraz może być prowadzona na wniosek najemcy.

## **Rozdział VIII.**

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

1. Planowana sprzedaż lokali.

Przewiduje się, że w latach objętych programem przeznaczone do sprzedaży zostanie mieszkanie w Domu Nauczyciela w Lusławicach. Natomiast nie będą sprzedawane pozostałe lokale z uwagi na bardzo trudne sytuacje majątkowe osób zamieszkujących te lokale.
7. Adaptacja pomieszczeń niemieszkalnych na mieszkania socjalne i budowa mieszkań socjalnych.

Ze względu na braki lokali socjalnych w zaspokojeniu egzekucji wyroków eksmisyjnych wymagane jest zaadaptowanie innych pomieszczeń niemieszkalnych na cele mieszkaniowe oraz budowa nowych lokali socjalnych.

Tabela nr 3. Harmonogram działań dot. adaptacji pomieszczeń niemieszkalnych oraz budowy mieszkań socjalnych w latach 2021 – 2026.

Rok 2022	<ol style="list-style-type: none"><li>1. Pozyskanie pomieszczeń niemieszkalnych, celem adaptacji na mieszkania socjalne.</li><li>2. Pozyskanie terenu pod budowę lokali socjalnych.</li></ol>
Rok 2023	Przygotowanie dokumentacji projektowej i pozyskanie środków finansowych.
Rok 2024	Adaptacja pomieszczeń niemieszkalnych na mieszkania socjalne.
Rok 2025	Budowa 10 mieszkań socjalnych.

**UZASADNIENIE**  
**DO UCHWAŁY NR 244/XLIII/21**  
**RADY GMINY JANÓW**

z dnia 19 kwietnia 2021 r.

**w sprawie przyjęcia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Janów**

Przyjęcie Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Janów na lata 2021-2026.

Gmina Janów jest właścicielem 5 lokali mieszkalnych:

- 1 mieszkanie w Złotym Potoku przy ul. Kościuszki 6
- 2 mieszkania w Złotym Potoku przy ul. Kościuszki 8
- 1 mieszkanie w Lusławicach 70 A
- 1 mieszkanie w Zagórzcu 3

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy został opracowany na lata 2021-2026.

Zgodnie z art. 21 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2020 r., poz. 611 z późn. zm.) Rada gminy uchwala wieloletnie programy gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

Mając powyższe na względzie podjęcie uchwały jest uzasadnione.