**Uchwała Nr XXVIII/208/2020  
Rady Gminy Jabłonka**

z dnia 30 listopada 2020 r.

**w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Jabłonka na lata 2020 – 2025.**

Na podstawie art. 21 ust.1 pkt. 1 i ust. 2, art 25 e 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 r. poz. 611) oraz 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 r. poz. 713 z poźn. zm.) Rada Gminy Jabłonka uchwala, co następuje

**§ 1.**

Uchwala się **„Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Jabłonka na lata 2020 - 2025”** stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

**§ 2.**

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Jabłonka.

**§ 3.**

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Małopolskiego.

|  |  |
| --- | --- |
|  | Przewodniczący Rady Gminy Jabłonka   **mgr inż. Eugeniusz Moniak** |

Załącznik do uchwały Nr XXVIII/208/2020  
Rady Gminy Jabłonka  
z dnia 30 listopada 2020 r.

**WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMIN JABŁONKA NA LATA 2020 – 2025**

**Rozdział 1.**  
**Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy obejmuje w szczególności:**

**§ 1.**

1. Prognozę dotyczącą stanu ilościowego i technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Jabłonka w poszczególnych latach.

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

3. Zasady polityki czynszowej.

4. Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy.

5. Sposoby finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach.

6. Planowaną sprzedaż lokali w kolejnych latach.

7. Inne działania usprawniające gospodarowanie mieszkaniowym zasobem Gminy Jabłonka.

**Rozdział 2.**  
**Prognoza dotycząca stanu ilościowego i technicznego zasobu mieszkaniowego gminyw poszczególnych latach.**

**§ 2.**

Mieszkaniowy zasób Gminy Jabłonka składa się z 41 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni użytkowej wynoszącej 2121,12 m2.

**§ 3.**

W mieszkaniowym zasobie Gminy Jabłonka nie ma lokali socjalnych.

**§ 4.**

Zestawienie i ocena stanu technicznego budynków, w których znajdują się lokale mieszkalne stanowiące własność Gminy Jabłonka przedstawia tabela nr 1.

**Tabela nr 1.**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Lp.** | **Adres budynku** | **Łączna ilość lokali mieszkalnych w budynku** | **Łączna powierzchnia lokali mieszkalnych w budynku [m2]** | **Stan techniczny budynku** |
| 1 | **DOM NAUCZYCIELA  W JABŁONCE**  **ul. Piusa Jabłońskiego 2** | 9 | 439,5 | Stan średni |
| 2 | **PRZEDSZKOLE   W JABŁONCE**  **ul. Piusa Jabłońskiego 2** | 8 | 303 | Stan średni |
| 3 | **BLOK MIESZKALNY  W JABŁONCE**  **ul. Sobieskiego 31** | 9 | 470 | Stan średni |
| 4 | **DOM NAUCZYCIELA  W ORAWCE** | 1 | 48 | Stan średni |
| 5 | **DOM NAUCZYCIELA  W ZUBRZYCY DOLNEJ** | 1 | 42 | Stan średni |
| 6 | **DOM NAUCZYCIELA  W CHYŻNEM** | 3 | 149 | Stan średni |
| 7 | **DOM NAUCZYCIELA  W LIPNICY MAŁEJ** | 6 | 372 | Stan średni |
| 8 | **OŚRODEK ZDROWIA   W LIPNICY MAŁEJ** | 3 | 247,62 | Stan średni |
| **OGÓŁEM** | | 41 | 2069,12 |  |

**§ 5.**

Rejestr i ocena stanu technicznego lokali mieszkalnych znajdujących się w budynkach stanowiących własność Gminy Jabłonka przedstawia tabela nr 2.

**Tabela nr 2.**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **DOM NAUCZYCIELA W JABŁONCE**  **ul. Piusa Jabłońskiego 2** | | | |
| **L.p.** | **Numer lokalu** | **Powierzchnia użytkowa lokalu [m2]** | **Stan techniczny lokalu** |
| 1 | 1 | 54 | Stan średni |
| 2 | 2 | 66 | Stan średni |
| 3 | 3 | 55 | Stan średni |
| 4 | 4 | 55,9 | Stan średni |
| 5 | 5 | 54 | Stan średni |
| 6 | 6 | 29 | Stan średni |
| 7 | 7 | 55 | Stan średni |
| 8 | 8 | 32,6 | Stan średni |
| 9 | 9 | 40 | Stan średni |
| **PRZEDSZKOLE W JABŁONCE**  **ul. Piusa Jabłońskiego 2** | | | |
| **L.p.** | **Numer lokalu** | **Powierzchnia użytkowa lokalu [m2]** | **Stan techniczny lokalu** |
| 1 | 1 | 52 | Stan średni |
| 2 | 2 | 47 | Stan średni |
| 3 | 3 | 40 | Stan średni |
| 4 | 4 | 32 | Stan średni |
| 5 | 5 | 44 | Stan średni |
| 6 | 6 | 46 | Stan średni |
| 7 | 7 | 26 | Stan średni |
| 8 | 8 | 16 | Stan średni |
| **BLOK MIESZKALNY W JABŁONCE**  **ul. Sobieskiego 31** | | | |
| **L.p.** | **Numer lokalu** | **Powierzchnia użytkowa lokalu [m2]** | **Stan techniczny lokalu** |
| 1 | 1 | 59 | Stan średni |
| 2 | 2 | 59 | Stan średni |
| 3 | 3 | 49 | Stan średni |
| 4 | 4 | 45 | Stan średni |
| 5 | 5 | 71 | Stan średni |
| 6 | 6 | 35 | Stan średni |
| 7 | 7 | 48 | Stan średni |
| 8 | 8 | 59 | Stan średni |
| 9 | 9 | 45 | Stan średni |
| **DOM NAUCZYCIELA W ORAWCE** | | | |
| **L.p.** | **Numer lokalu** | **Powierzchnia użytkowa lokalu [m2]** | **Stan techniczny lokalu** |
| 1 | 1 | 48 | Stan średni |
| **DOM NAUCZYCIELA W ZUBRZYCY DOLNEJ** | | | |
| **L.p.** | **Numer lokalu** | **Powierzchnia użytkowa lokalu [m2]** | **Stan techniczny lokalu** |
| 1 | 1 | 42 | Stan średni |
| **DOM NAUCZYCIELA W CHYŻNEM** | | | |
| **L.p.** | **Numer lokalu** | **Powierzchnia użytkowa lokalu [m2]** | **Stan techniczny lokalu** |
| 1 | 1 | 50 | Stan średni |
| 2 | 2 | 49 | Stan średni |
| 3 | 3 | 50 | Stan średni |
| **DOM NAUCZYCIELA W LIPNICY MAŁEJ** | | | |
| **L.p.** | **Numer lokalu** | **Powierzchnia użytkowa lokalu [m2]** | **Stan techniczny lokalu** |
| 1 | 1 | 62 | Stan średni |
| 2 | 2 | 62 | Stan średni |
| 3 | 3 | 62 | Stan średni |
| 4 | 4 | 62 | Stan średni |
| 5 | 5 | 62 | Stan średni |
| 6 | 6 | 62 | Stan średni |
| **OŚRODEK ZDROWIA W LIPNICY MAŁEJ** | | | |
| **L.p.** | **Numer lokalu** | **Powierzchnia użytkowa lokalu [m2]** | **Stan techniczny lokalu** |
| 1 | 1 | 37 | Stan średni |
| 2 | 2 | 106,62 | Stan średni |
| 3 | 3 | 104 | Stan średni |

**§ 6.**

1. Stan techniczny zasobu mieszkaniowego Gminy Jabłonka przedstawia się następująco:

1) Mieszkania wymienione w tabeli nr 2 wyposażone są w instalację wodociągową, elektryczną, kanalizacji sanitarnej i centralnego ogrzewania, natomiast ciepła woda użytkowa pochodzi z zasobników lub podgrzewaczy elektrycznych.

2) Określenia do oceny stan technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Jabłonka:

–    stan dobry – elementy konstrukcji i instalacje techniczne są w należytym stanie i nie wymagają napraw, jedynie bieżącego dozoru lub konserwacji;

–    stan średni - elementy konstrukcji lub instalacje techniczne wymagają napraw bieżących;

–    stan niezadowalający - elementy konstrukcji lub instalacje techniczne wymagają remontu, modernizacji lub wymiany.

**§ 7.**

1. W okresie przewidzianym niniejszym Programem tj. w latach 2020-2025 Gmina Jabłonka nie przewiduje budowy nowych budynków mieszkalnych.

2. Zmiana wielkości zasobu mieszkaniowego może następować w wyniku sprzedaży budynków i lokali mieszkalnych.

3. Zmiana istniejącego stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Jabłonka może nastąpić tylko i wyłącznie poprzez zaangażowanie nakładów finansowych na jego poprawę tj. na konserwację, remonty i modernizację budynków i lokali mieszkalnych.

4. Gmina Jabłonka w latach 2020 - 2025 prowadzić będzie politykę mieszkaniową w taki sposób, aby stan techniczny komunalnego zasobu mieszkaniowego nie ulegał pogorszeniu.

**Rozdział 3.**  
**Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali.**

**§ 8.**

1. Znajomość stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Jabłonka i systematyczne szacowanie stopnia zużycia budynków pozwala na racjonalne planowanie remontów oraz prawidłowe nim zarządzanie.

2. Czynniki mające istotny wpływ na stan techniczny budynku:

–    wiek budynku,

–    rodzaj i jakość materiałów budowlanych,

–    rodzaj zabudowy,

–    lokalizacja,

–    sposób użytkowania,

–    wysokość środków finansowych przeznaczanych na bieżące utrzymanie, naprawy i remonty.

3. Cele i potrzeby remontowe zasobu mieszkaniowego Gminy Jabłonka:

1) utrzymania stanu technicznego budynku na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia w okresie jego użytkowania,

2) ochrony zdrowia i życia ludzi w pomieszczeniach budynku,

3) zapewnienia użytkowania budynku i znajdujących się w nim pomieszczeń oraz urządzeń związanych z budynkiem zgodnie z przeznaczeniem,

4) zapewnienie sprawnego i zgodnego z wymogami technicznymi działania instalacji dostarczania bieżącej wody, energii cieplnej, energii elektrycznej, odprowadzenia ścieków

5) zapewnienie ochrony przeciwpożarowej,

6) zapewnienie sprawnego i zgodnego z prawem usuwania odpadów komunalnych,

7) utrzymania wymaganego stanu technicznego budynku w zakresie racjonalnego wykorzystania energii elektrycznej, energii cieplnej i wody.

8) ustanowienie priorytetów wykluczających powstawanie stanów świadczących o niegospodarności właściciela i systematyczna poprawa stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Jabłonka.

4. Szczegółowe potrzeby remontowe nieruchomości stanowiących mieszkaniowy zasób gminy określane będą w oparciu o przeglądy techniczne budynków przeprowadzane w ten sposób, by środki finansowe niezbędne dla poszczególnych zadań mogły być zabezpieczone w budżecie gminy na kolejny rok kalendarzowy.

5. Stan techniczny nieruchomości stanowiących mieszkaniowy zasób gminy określany będzie w oparciu o przepisy ustawy Prawo budowlane.

6. Za sporządzenie corocznej oceny stanu technicznego nieruchomości stanowiących mieszkaniowy zasób gminy wraz z harmonogramem remontów odpowiedzialny jest zarządca (administrator) budynków.

7. Coroczna ocena stanu technicznego nieruchomości stanowiących mieszkaniowy zasób gminy wraz z harmonogramem remontów sporządzana będzie na koniec trzeciego kwartału danego roku kalendarzowego i przedstawiona Wójtowi Gminy Jabłonka w terminie umożliwiającym uwzględnienie potrzeb w planowanym budżecie gminy na kolejny rok kalendarzowy.

**Rozdział 4.**  
**Zasady polityki czynszowej i warunki obniżenia czynszu oraz sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Jabłonka.**

**§ 9.**

W mieszkaniowym zasobie Gminy Jabłonka obowiązują czynsze za lokale mieszkalne.

**§ 10.**

Stawki czynszu za lokale mieszkalne w mieszkaniowym zasobie Gminy Jabłonka ustala Wójt z zachowaniem zasad wynikających z obowiązujących w tym zakresie przepisów prawa tj. ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

**§ 11.**

Zmiana stawki czynszu za lokale mieszkalne w mieszkaniowym zasobie Gminy Jabłonka może nastąpić tylko z zachowaniem zasad wynikających z obowiązujących w tym zakresie przepisów prawa tj. ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

**§ 12.**

1. Najemca oprócz czynszu jest obowiązany do uiszczania opłat związanych z eksploatacją mieszkania, a niezależnych od właściciela: opłat za dostawę do lokalu energii elektrycznej i cieplnej, bieżącej wody, odbiór nieczystości płynnych i stałych.

2. Zmiana wysokości czynszu nie wymaga wypowiedzenia umowy najmu.

**§ 13.**

Czynsz najmu za lokale mieszkalne w mieszkaniowym zasobie Gminy Jabłonka płacony jest z góry do dziesiątego dnia każdego miesiąca w kasie Urzędu Gminy w Jabłonce lub na wskazany przez wynajmującego rachunek bankowy.

**§ 14.**

1. Lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy, przeznaczone są do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych osób zamieszkujących na terenie gminy co najmniej 5 lat.

2. Wójt Gminy Jabłonka może udzielić zgody na zawarcie umowy najmu z osobami innymi niż wymienione w ust. 1, o ile jest to uzasadnione interesem społeczności lokalnej lub jest niezbędne dla realizacji zadań własnych gminy.

**§ 15.**

1. Zarządzanie mieszkaniowym zasobem Gminy Jabłonka prowadzi Wójt Gminy Jabłonka poprzez Zakład Usług Komunalnych będący jednostką budżetową Gminy Jabłonka.

2. W Zakładzie Usług Komunalnych prowadzi się ewidencję lokali, dokumentację związaną z najmem lokali, obsługę finansową w zakresie poboru i windykacji należności z tytułu najmu.

3. Zakład Usług Komunalnych w ramach posiadanych środków zapewnia w szczególności:

1) utrzymanie w należytym porządku i czystości pomieszczeń oraz urządzeń budynków służących do wspólnego użytku oraz otoczenia budynków, w których znajdują się lokale mieszkalne,

2) bieżące utrzymanie i konserwację lokali poprzez dokonywanie napraw, usuwanie awarii i jej skutków,

3) dokonuje corocznych ocen stanu technicznego lokali i na tej podstawie planuje oraz wykonuje remonty po uzgodnieniu zakresu robót z Wójtem Gminy Jabłonka.

**Rozdział 5.**  
**Sposoby finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach.**

**§ 16.**

1. Jako źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej zakłada się:

1) budżet gminy,

2) wpływy osiągnięte z tytułu najmów lokali mieszkalnych i użytkowych,

3) środki finansowe uzyskane ze sprzedaży lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Jabłonka,

4) środki finansowe pozyskane przez Gminę Jabłonka w ramach dostępnych programów,

5) inne – przewidziane przepisami prawa.

**Rozdział 6.**  
**Planowana sprzedaż lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Jabłonka.**

**§ 17.**

1. W okresie obowiązywania niniejszego Programu planuje się sprzedaż lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Jabłonka.

2. W przypadku sprzedaży lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Jabłonka będzie możliwość wykupu lokali mieszkaniowych przez ich najemców na prawach pierwokupu, a w przypadku nie skorzystania z takiej możliwości przez najemcę gmina może dokonać sprzedaży na rzecz osób trzecich.

**Rozdział 7.**  
**Inne działania usprawniające gospodarowanie mieszkaniowym zasobem Gminy Jabłonka.**

**§ 18.**

1. W celu racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy planuje się w okresie obowiązywania niniejszego Programu:

1) weryfikację umów najmu i wypowiadanie ich najemcom, którzy mają zaspokojone potrzeby mieszkaniowe;

2) weryfikację dysproporcji pomiędzy powierzchnią lokali mieszkalnych, a ilością osób zamieszkałych w danym lokalu mieszkalnym;

3) zmniejszanie liczby dłużników poprzez wszczynanie działań nakazowo-egzekucyjnych.

4) działania eksmisyjne w przypadku permanentnego uchylania się od płacenia czynszu.

|  |  |
| --- | --- |
|  | Przewodniczący Rady Gminy Jabłonka   **mgr inż. Eugeniusz Moniak** |