

**U C H W A Ł A Nr LXXIX/411/2023**  
**RADY MIEJSKIEJ W JEDLNI-LETNISKU**

**dnia 24 marca 2023 r.**

**w sprawie Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem**  
**Gminy Jedlnia-Letnisko na lata 2023-2027**

Na podstawie art.18 ust. 2 pkt 15 oraz art. 40 ust. 1, art. 41 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2023r., poz. 40) oraz art.21 ust.1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2022r., poz. 172) Rada Miejska w Jedlni-Letnisku uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala się „Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Jedlnia-Letnisko na lata 2023-2027” stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Jedlni-Letniska.

§ 3. Traci moc Uchwała Nr XLIX/306/2018 Rady Gminy Jedlnia-Letnisko z dnia 29 stycznia 2018r. w sprawie przyjęcia Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Jedlnia-Letnisko na lata 2018-2022 oraz Uchwała Nr XXIII/135/2020 Rady Gminy Jedlnia-Letnisko z dnia 26 lutego 2020r. zmieniająca uchwałę Rady Gminy Jedlnia-Letnisko w sprawie Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Jedlnia-Letnisko na lata 2018-2022.

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

**PRZEWODNICZĄCA**  
**RADY MIEJSKIEJ**  
*Moskwa*  
**mgr Sylwia Moskwa**

## PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY JEDLنيا-LETNISKO NA LATA 2018-2022

Program reguluje zasady, prognozy i wieloletnią politykę gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Jedlnia-Letnisko w zakresie, wielkości, stanu technicznego, potrzeb, sprzedaży, polityki czynszowej, racjonalizacji zarządzania oraz planowanych wydatków.

### Rozdział 1.

#### Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Jedlnia-Letnisko

1. Wielkość zasobów mieszkaniowych Gminy wynosi 14 lokali, których gmina jest współwłaścicielem bądź posiadaczem samoistnym.
2. Zasoby mieszkaniowe przedstawia poniższa tabela.

Lp.	Miejscowość- adres budynku	Ilość lokali	Powierzchnia użytkowa m <sup>2</sup>	Wyposażenie techniczne			
				gaz	wodociąg	kanalizacja- szambo	c.o.
1.	Jedlnia-Letnisko, ul. Słupicka 17	5	46,00	+	+	+	+
			38,00	+	+	+	+
			59,57	+	+	+	+
			54,45	-	+	+	-
			34,33	-	+	+	-
2.	Jedlnia-Letnisko, ul. Narutowicza 7	1	39,00	+	+	+	-
3.	Jedlnia-Letnisko, ul. Narutowicza 7a	1	23,85	+	+	+	-
4.	Rajec Poduchowny 33	1	42,80	-	+	-	-
5.	Jedlnia-Letnisko, ul. Plac Pilsudskiego 1	1	48,66	-	+	+	+

#### Lokale socjalne

Lp.	Miejscowość- adres budynku	Ilość lokali	Powierzchnia użytkowa m <sup>2</sup>	Wyposażenie techniczne			
				gaz	wodociąg	kanalizacja- szambo	c.o.
1.	Rajec Poduchowny 33	1	10,20	-	+	-	-
2.	Rajec Poduchowny 33	1	33,20	-	+	-	-

### Rozdział 2.

#### Prognoza wielkości zasobu mieszkaniowego gminy.

Biorąc pod uwagę ograniczone możliwości finansowe Gminy nie jest planowana budowa nowych budynków celem zwiększenia zasobu lokali mieszkalnych oraz brak jest możliwości pozyskania lokali poprzez adaptację.

### Rozdział 3.

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

1. Realizacja remontów i modernizacji ma na celu utrzymanie zasobu mieszkaniowego w stanie nie pogorszonym.

2. Realizacja w każdym roku planu remontów i modernizacji uzależniona będzie od posiadanych środków finansowych w danym roku budżetowym.
3. Potrzeby remontowe budynków i lokali mieszkalnych wynikać będą z konieczności:
  - 1) utrzymania stanu technicznego budynku na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia w okresie jego użytkowania.
  - 2) usuwanie skutków działania sił przyrody;
  - 3) ochrona zdrowia i ludzi w pomieszczeniach budynku;
  - 4) utrzymania stanu technicznego budynku i racjonalizacji wykorzystania energii elektrycznej, ciepłej i wody.
4. Zakłada się, że przy planowaniu remontów i modernizacji wykorzystane zostaną wyniki okresowych przeglądów budynków, przeprowadzonych w zakresie wymaganym przez przepisy ustawy Prawo Budowlane.

#### **Rozdział 4.**

##### **Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach.**

Dopuszcza się sprzedaż lokali mieszkalnych w przypadku zainteresowania zakupem mieszkań ze strony mieszkańców gminy lub w przypadkach uzasadnionych interesami gminy.

#### **Rozdział 5.**

##### **Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżenia czynszu, w tym wielkość dochodu gospodarstwa domowego najemcy.**

1. Czynsz za lokal opłacają najemcy lokali stanowiących mieszkaniowy zasób gminy.
2. Wyróżniamy następujące rodzaje czynszów:
  - 1) za lokal mieszkalny,
  - 2) za lokal socjalny.
2. Burmistrz Jedlni-Letniska w formie zarządzenia ustala miesięczne stawki bazowe za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy z uwzględnieniem czynników obniżających ich wartość użytkową, a w szczególności stan techniczny, położenie budynku i jego wyposażenie w urządzenia techniczne i instalacyjne. Stawki bazowe ustala się odrębnie dla lokali socjalnych i pozostałych lokali mieszkalnych.
3. Stawki czynszu podnoszone będą nie częściej niż raz w roku zarządzeniem Burmistrza Jedlni-Letniska.
4. Wynajmujący lokal może podwyższyć czynsz, wypowiadając dotychczasową jego wysokość na piśmie, najpóźniej na koniec miesiąca kalendarzowego, z zachowaniem terminu wypowiedzenia wynoszącego 3 miesiące.
5. Czynsz najmu płacony jest z góry do 10 dnia każdego miesiąca na wskazany przez wynajmującego rachunek.
6. Oprócz czynszu Najemca zobowiązany jest do uiszczania opłat związanych z eksploatacją lokalu niezależnych od właściciela. tj. opłat za: energię elektryczną, gaz, pobór wody, odbiór nieczystości stałych i płynnych.
7. W przypadku, gdy lokator nie ma zawartej umowy bezpośrednio z dostawcą mediów i usług, właściciel lokalu oprócz czynszu będzie pobierał opłaty zależne i niezależne od niego, np.: za dostawę wody, energii elektrycznej, odbiór nieczystości stałych i płynnych oraz innych opłat eksploatacyjnych.
8. Opłaty te będą pobierane wg wskazań urzędów pomiarowych, a w przypadku ich braku na podstawie norm stanowiących podstawę ustaleń ceny przez dostawców lub w oparciu o własną kalkulację.
9. Stawka czynszu za lokale socjalne wynosi połowę stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.

## **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.**

1. Lokalami i budynkami zarządza Burmistrz Jedlni-Letniska w oparciu o obowiązujące przepisy oraz uchwały Rady Miejskiej.
2. W ramach sprawowanego zarządu Burmistrz Jedlni-Letniska wykonuje w szczególności:
  - 1) prowadzenie całokształtu spraw związanych z wykonywaniem zadań wynajmującego, a w szczególności zawieranie i wykonywanie umów najmu lokali mieszkalnych, pobieranie czynszu oraz innych opłat związanych z wynajmem budynków i lokali,
  - 2) prowadzenie całokształtu spraw związanych z realizacją remontów kapitalnych i modernizacji, w tym dokonywanie przeglądów budynków i mieszkań, analiza potrzeb remontowych i opracowywanie planu remontów, organizowanie i prowadzenie robót remontowo- budowlanych, realizacja i rozliczanie finansowe.

## **Rozdział 7.**

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

1. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej będą wpływy z tytułu czynszów za wynajem lokali oraz budżet Gminy, w którym corocznie rezerwowane będą środki na gospodarkę mieszkaniową, w zależności od rodzaju planowanych remontów i modernizacji w danym roku.
2. Ustala się że, ulepszenia lokali mieszkalnych będą mogły być wykonane i sfinansowane przez lokatora za zgodą właściciela lokalu po zawarciu umowy z lokatorem określającej zakres ulepszenia oraz sposób dokonania zwrotu kosztów poniesionych przez najemcę (odliczenia w czynszu).

## **Rozdział 8.**

### **Wysokość wydatków na remonty i modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasoby Gminy Jedlnia-Letnisko.**

Wysokość nakładów na remonty kształtować będą głównie koszty bieżącej eksploatacji lokali i budynków oraz potrzeby remontowe, finansowane z wpływów z tytułu czynszów za lokale mieszkalne i budżetu Gminy.

## **Rozdział 9.**

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

W celu poprawienia efektywności gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy należy przyjąć następujące zasady:

- 1) racjonalne wykorzystanie środków finansowych na remonty i modernizację budynków i lokali mieszkalnych
- 2) sprawowanie bieżącego nadzoru nad terminowością regulowania opłat czynszowych,
- 3) aktywna windykacja należności czynszowych,
- 4) dążenie do podnoszenia standardu mieszkań, co pozwoli na ustalanie stawek czynszów na poziomie umożliwiającym pokrycie bieżących kosztów eksploatacji budynków i lokali.

PRZEWODNICZĄCA  
RADY MIEJSKIEJ  
  
mgr Sylwia Moskwa

**UZASADNIENIE**  
**DO UCHWAŁY NR LXXIX/411/2023**  
**RADY MIEJSKIEJ W JEDLNI-LETNISKU**  
**z dnia 24 marca 2023 r.**  
**w sprawie Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem**  
**Gminy Jedlnia-Letnisko na lata 2023-2027**

Opracowanie Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Jedlnia-Letnisko jest realizacją obowiązku, który nakłada ustawa z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Przyjęty uchwałą nr XLIX/306/2018 Rady Gminy Jedlnia-Letnisko „Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Jedlnia-Letnisko NA LATA 2018-2022” z dnia 29 stycznia 2018 roku, zmieniony uchwałą nr XXIII/135/2020 Rady Gminy Jedlnia-Letnisko z dnia 26 lutego 2020 roku obejmował lata 2018-2022. W związku z powyższym wymagana jest jego aktualizacja poprzez przyjęcie programu na kolejny okres pięcioletni. Tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych mieszkańców Gminy zgodnie z art. 4 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego jest własnym zadaniem Gminy. Celem Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Jedlnia-Letnisko na lata 2023-2027 jest wdrożenie racjonalnej polityki mieszkaniowej zmierzającej do zwiększenia możliwości zabezpieczenia potrzeb mieszkaniowych najuboższych mieszkańców gminy, poprawy stanu technicznego mieszkaniowego zasobu miasta, określenia polityki czynszowej zapewniającej utrzymanie zasobu w należyтым stanie technicznym oraz zwiększenia efektywności zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy.

**PRZEWODNICZĄCA**  
**RADY MIEJSKIEJ**  
  
**mgr Sylwia Moskwa**