

**U C H W A Ł A Nr .....**  
**RADY MIEJSKIEJ W JEDLNI-LETNISKU**  
**dnia .....**

**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 .

  
**BURMISTRZ**  
**mgr Piotr Leśnowolski**

  
**Martin Bożek**  
radca prawny  
WA - 14286

THE UNIVERSITY OF  
THE SOUTH PACIFIC

STUDENT  
ID CARD

## **PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY JEDL尼亚-LETNISKU 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 Piłsudskiego 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 urządzeń 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 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 remontów 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.



**UZASADNIENIE**  
**DO UCHWAŁY NR .....**  
**RADY MIEJSKIEJ W JEDLNI-LETNISKU**  
**z dnia .....**  
**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 należytych stanie technicznym oraz zwiększenia efektywności zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy.

**KIEROWNIK**  
**Referatu Inwestycji, Gospodarki Przestrzennej**  
**i Infrastruktury**  
  
**mgr inż. Artur Drózd**

100