

**Program gospodarowania zasobem mieszkaniowym
Gminy Jastrzęb na lata 2022 – 2026**

Rozdział I

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy.

- I. W skład mieszkaniowego zasobu Gminy Jastrzęb wchodzi lokale mieszkalne znajdujące się w szkołach podstawowych w Woli Lipienieckiej, w Gąsawach Rządowych oraz budynek mieszkalny jednorodzinny w miejscowości Lipienice Górne 14.
 1. W budynku Publicznej Szkoły Podstawowej w Woli Lipienieckiej znajduje się:
 - a) mieszkanie nr 1 o pow. 26,18 m²
 - b) mieszkanie nr 2 o pow. 36 m²
 2. W budynku Publicznej Szkoły Podstawowej w Gąsawach Rządowych znajduje się:
 - a) mieszkanie nr 1 o pow. 55 m²
 - b) mieszkanie nr 2 o pow. 55 m²
 - c) mieszkanie nr 3 o pow. 55 m²
 - d) mieszkanie nr 4 o pow. 55 m²
 3. Powierzchnia użytkowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego w miejscowości Lipienice Górne wynosi 42,47 m², które wyposażone jest w instalację elektryczną, ogrzewanie piecowe, w budynku brak jest łazienki oraz WC.
- II. Mieszkania w Woli Lipienieckiej:

Mieszkanie nr 1 znajduje się na parterze budynku, wyposażone jest w łazienkę i zimną wodę oraz centralne ogrzewanie.

Mieszkanie nr 2 znajduje się na I piętrze budynku, wyposażone jest w łazienkę i zimną wodę oraz centralne ogrzewanie.

W tych lokalach mieszkalnych wymieniono stolarkę okienną z drewnianej na PCV.

Mieszkania znajdują się w dobrym stanie technicznym.
- III. Mieszkania w Gąsawach Rządowych:

Mieszkania nr 1 i 2 znajdują się na parterze budynku, natomiast nr 3 i 4 na I piętrze budynku. Mieszkania wyposażone są w zimną wodę, centralne ogrzewanie, łazienki.
- IV. Budynek mieszkalny jednorodzinny w Lipienicach Górnych wyposażone jest w instalację elektryczną i ogrzewanie piecowe, w budynku brak jest łazienki.
- V. Gmina w swoim zasobie nie posiada lokali socjalnych.
- VI. Istniejący zasób mieszkaniowy Gminy nie pozwala na wygospodarowanie lokali na lokale socjalne. Realizacja nowych inwestycji mieszkaniowych również jest niemożliwa ze względu na brak środków finansowych w budżecie Gminy. Jedynym możliwym sposobem na realizację zadań w latach 2022 – 2026 będzie pozyskanie środków zewnętrznych.

Rozdział II

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego lokali.

1. Mieszkania w Woli Lipienieckiej oraz w Gąsawach Rządowych wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy są w dobrym stanie technicznym, natomiast budynek mieszkalny znajdujący się w Lipienicach Górnych jest w złym stanie technicznym i wymaga generalnego remontu.
2. Niezbędne remonty mieszkań mogą być prowadzone w ramach środków pochodzących z czynszu za lokale lub w miarę potrzeb z innych środków budżetowych.

Lp.	Lokalizacja budynku	Rodzaj planowanych prac/robót w poszczególnych latach				
		2022	2023	2024	2025	2026
1.	Mieszkania w PSP Wola Lipieniecka	-	Bieżące remonty	-	Bieżące remonty	-
2.	Budynek PSP Gąsawy Rządowe	-	Bieżące remonty	-	-	Bieżące remonty
3.	Budynek mieszkalny Lipienice Górne	-	Wykonanie przyłącza wodociągowego	Wymiana okien i drzwi	Zagospodarowanie pomieszczenia na łazienkę i WC	Remont podłóg, malowanie ścian

Rozdział III

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach.

W najbliższym czasie nie przewiduje się sprzedaży lokali mieszkalnych zlokalizowanych w budynkach PSP w Woli Lipienieckiej i Gąsawach Rządowych. Sprzedaż lokali będzie uzależniona od zainteresowania najemców.

Rozdział IV

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania lub podwyższania czynszu

1. Czynsz najmu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy ustala się na podstawie stawki bazowej za 1 m² powierzchni użytkowej z uwzględnieniem czynników obniżających lub podwyższających ich wartość użytkową.
2. Wprowadza się czynniki obniżające lub podwyższające stawkę bazową:
 - 1) czynniki obniżające stawkę bazową:
 - a) lokal bez wc o 10%,
 - b) lokal bez instalacji wodociągowej o 10%,
 - c) lokal bez łazienki o 10%;
 - 2) czynniki podwyższające stawkę bazową :
 - a) wyposażenie lokalu w wc i łazienkę o 10%,
 - b) wyposażenie lokalu w instalację c.o o 10%,
 - c) usytuowanie lokalu w budynku wolnostojącym o 10%.
3. Przez wc rozumie się doprowadzoną do łazienki instalację wodociągowo – kanalizacyjną umożliwiającą podłączenie muszli klozetowej i sfluczki.
4. Przez łazienkę rozumie się wydzielone w lokalu pomieszczenie wyposażone w instalację wodno– kanalizacyjną umożliwiającą podłączenie wanny lub brodzika.
5. Przez centralne ogrzewanie rozumie się ogrzewanie energią cieplną dostarczoną z kotłowni lub zamontowaną instalację c.o. wraz z piecem i pomieszczeniem na opał.
6. Obniżenie lub podwyższenie stawki bazowej czynszu następuje poprzez zsumowanie wszystkich występujących w lokalu czynników, z tym że obniżenie stawki bazowej za 1 m² powierzchni użytkowej nie może przekroczyć 30% tej stawki, choćby zsumowanie wszystkich występujących w lokalu tytułów dawało wartość większą, a podwyższenie stawki bazowej za 1 m² powierzchni użytkowej nie może przekroczyć 30 %.
7. W przypadku określenia stawki czynszu najmu za 1 m² powierzchni lokalu na poziomie co najmniej 1,50% wartości odtworzeniowej, stosuje się odpowiednie kryteria dochodowe uprawniające do obniżki czynszu najmu:
 - 1) dla gospodarstw domowych, w których przypada do 70% najniższej emerytury na 1 osobę uprawnioną do zajmowania lokalu mieszkalnego – 30% obniżki;
 - 2) dla gospodarstw domowych, w których przypada powyżej 70% do 100% najniższej emerytury na 1 osobę uprawnioną do zajmowania lokalu mieszkalnego – 10% obniżki”.

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 zarządza Wójt Gminy lub podmiot przez niego upoważniony.
2. Sprawujący zarząd kieruje się względami racjonalnej gospodarki mieszkaniowym zasobem.
3. Umowy najmu z osobami /najemcami/ - zawiera zarządca.
4. Zarządca, któremu powierzone zarządzanie mieszkaniowym zasobem gminy, powinien współdziałać z najemcami w szczególności w zakresie:
 - a) zagospodarowanie terenów wokół budynków,
 - b) wykonywania różnych prac z udziałem najemców,
 - c) przebudowy pomieszczeń mieszkalnych.

Rozdział VI

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach.

Koszty utrzymania zasobu mieszkaniowego, w tym koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów będą pokrywane w miarę potrzeb z własnych środków gminy.

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

W kolejnych latach wydatki przeznaczone na bieżące utrzymanie, remonty i modernizację lokali będą pochodziły ze środków budżetu gminy.

Poważniejsze remonty mogą być przeprowadzane pod warunkiem sfinansowania ich z budżetu gminy lub środków zewnętrznych.

Wysokość wydatków w kolejnych latach z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

Rodzaj wydatków	2022	2023	2024	2025	2026
Koszty bież. eksploatacji		2.000,00	2.000,00	3.000,00	2.000,00
Remonty i modernizacja		5.000,00	10.000,00	15.000,00	3.000,00
Ogółem		7.000,00	12.000,00	18.000,00	5.000,00

Rozdział VIII

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

1. W związku z pogarszającym się stanem technicznym tynków ścian zewnętrznych budynku mieszkalnego w Lipienicach Górnych konieczne jest dokonanie prac termomodernizacyjnych ścian celem utrzymania ich w należyтым stanie technicznym.
2. Remonty, o których mowa w pkt. 1 obejmują taki zakres, który nie wymaga przydzielenia najemcom lokalu zamiennego.
3. Pozyskiwanie nowych lokali odbywać się będzie poprzez:
 - wykup budynków nie należących do Gminy w celu przeznaczenia ich na lokale socjalne.