

**UCHWAŁA NR 852/LXII/2023
RADY MIASTA JAROSŁAWIA**

z dnia 24 kwietnia 2023 r.

**w sprawie uchwalenia Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy
Miejskiej Jarosław na lata 2023-2028**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust.1, art. 41 ust.1 i art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U.2023.40 ze zm.) oraz art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (t.j.Dz.U.2022.172 z późn. zm.) Rada Miasta Jarosławia uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala się Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Jarosław na lata 2023 – 2028 stanowiący załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Jarosławia.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Podkarpackiego.

Wiceprzewodnicząca Rady
Miasta Jarosławia

mgr Agnieszka Wywrót

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY MIEJSKIEJ JAROSŁAW NA LATA 2023 – 2028

ROZDZIAŁ I

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy w poszczególnych latach.

- § 1. 1. Celem Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Jarosław na lata 2023 – 2028 jest określenie wielkości potrzeb remontowych i wysokości wydatków z tym związanych, planowanej sprzedaży, polityki czynszowej, zasad zarządzania, źródeł finansowania oraz innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania tym zasobem.
2. Według stanu na dzień 31 grudnia 2022 r. zasób mieszkaniowy Gminy Miejskiej Jarosław tworzy: **891 lokali mieszkalnych**, z czego:
- 1/ 276 lokali w 35 budynkach stanowiących własność lub współwłasność Gminy,
 - 2/ 178 lokali w 35 budynkach pozostających w samoistnym posiadaniu Gminy,
 - 3/ 437 lokali w 105 budynkach Wspólnot Mieszkaniowych.
3. Strukturę zasobu mieszkaniowego Gminy Miejskiej Jarosław wg stanu na dzień 31 grudnia 2022 r. przedstawiają poniższe zestawienia:

	Ilość budynków	Ilość lokali mieszkalnych	Powierzchnia lokali mieszkalnych komunalnych (m²)
Budynki stanowiące własność lub współwłasność Gminy	35	276	11 279,70
Budynki pozostające w samoistnym posiadaniu Gminy	35	178	8 313,52
Budynki Wspólnot Mieszkaniowych	105	437	20 367,23
Suma	175	891	39 960,45

Budynki stanowiące własność lub współwłasność Gminy

Lp.	Nieruchomość	Liczba lokali mieszkalnych	Powierzchnia lokali mieszkalnych (m²)	Instalacja elektryczna	Wodociąg	Kanalizacja	Gaz sieciowy
1	Boczna Szczytniańskiej 15	12	420,69	+	+	+	-
2	Braci Prośbów 6	3	383,57	+	+	+	+
3	Głęboka 9	7	425,73	+	+	+	-
4	Głęboka 11	3	246,82	+	+	+	-
5	Grodzka 13 A	1	41,66	+	+	+	+
6	Grottgera 22	1	41,94	+	+	+	+
7	Jana Pawła II 50 A	2	99,02	+	+	+	+
8	Krakowska 2	2	144,75	+	+	+	+
9	Lubelska 5	2	78,60	+	+	+	+
10	Lubelska 5 A	1	47,43	+	+	+	+
11	Pelkińska 4 – 4 A	10	382,08	+	+	+	+
12	Podzamcze 39	2	96,00	+	+	+	+
13	Podzamcze 39 A	2	90,74	+	+	+	+
14	Przemyska 3	7	198,81	+	+	+	+
15	Przemyska 17	46	900,05	+	+	+	+
16	Przemyska 17A	33	934,33	+	+	+	+
17	Rybacka 40	8	252,61	+	+	-	-
18	Rybacka 40 A	8	253,10	+	-	-	-
19	Rynek 5 A	5	231,20	+	+	+	+
20	Rynek 7	11	631,62	+	+	+	+
21	Siemieńskiego 1	4	146,41	+	+	+	+
22	Słowackiego 9 A	1	37,57	+	+	+	+
23	Spytka 9	1	74,01	+	+	+	+
24	Tarnowskiego 12	2	94,38	+	+	+	+
25	Węgierska 1	1	77,98	+	+	+	+
26	Wróblewskiego 16 A	27	1243,18	+	+	+	+
27	Wróblewskiego 16 B	15	738,60	+	+	+	-

28	Wróblewskiego 20 A	4	169,12	+	+	+	+
29	Wróblewskiego 20 B	4	219,51	+	+	+	+
30	Wróblewskiego 20 C	5	190,55	+	+	+	+
31	Wróblewskiego 20 D	5	186,33	+	+	+	+
32	Zamkowa 3 A	1	193,30	+	+	+	+
33	Zamkowa 3 B	1	203,30	+	+	+	+
34	Zwierzyniecka 24	9	332,06	+	+	+	+
35	Zwierzyniecka 26	30	1472,65	+	+	+	+
RAZEM		276	11 279,70				

Budynki pozostające w samoistnym posiadaniu Gminy

Lp.	Nieruchomość	Liczba lokali mieszkalnych	Powierzchnia lokali mieszkalnych (m ²)	Instalacja elektryczna	Wodociąg	Kanalizacja	Gaz sieciowy
1	3-go Maja 7	1	76,65	+	+	+	+
2	3-go Maja 22	3	134,99	+	+	+	+
3	3-go Maja 24	6	323,08	+	+	+	+
4	Cerkiewna 2	3	133,85	+	+	+	+
5	Cerkiewna 2A	1	21,60	+	+	+	+
6	Czarneckiego 5	4	298,24	+	+	+	+
7	Dominikańska 1	3	142,37	+	+	-	+
8	Głowackiego 10	3	187,64	+	+	+	+
9	Głowackiego 12	3	130,16	+	+	+	+
10	Grodzka 12	2	106,11	+	+	+	+
11	Grodzka 12 A	3	104,15	+	+	+	+
12	Grodzka 15	5	215,56	+	+	+	+
13	Jezuicka 4 - Ostrogskich 10	6	341,26	+	+	+	+
14	Kasztelańska 1	6	279,73	+	+	+	+
15	Kasztelańska 2	11	504,77	+	+	+	+
16	Kraszewskiego 12	12	622,42	+	+	+	+
17	Lubelska 6	5	203,35	+	+	+	+
18	Nad Sanem 21	1	26,40	+	+	+	+
19	Ostrogskich 6	4	173,17	+	+	+	+

20	Pelkińska 70	5	210,43	+	+	+	+
21	Plac Mickiewicza 1	6	153,30	+	+	+	+
22	Pogodna 15	2	98,38	+	+	-	+
23	Przemyska 2	5	188,28	+	+	+	+
24	Rynek 10	10	430,11	+	+	+	+
25	Rynek 20	8	339	+	+	+	+
26	Rynek 21	8	375,16	+	+	+	+
27	Sienkiewicza 5	12	646,65	+	+	+	+
28	Sienkiewicza 9	3	183,45	+	+	+	+
29	Słowackiego 11	15	766,62	+	+	+	+
30	Sobieskiego 2	6	312,96	+	+	+	+
31	Sobieskiego 2A	2	66,31	+	+	+	+
32	Sobieskiego 2B	4	128,57	+	+	+	+
33	Sobieskiego 4	4	192,03	+	+	+	+
34	Sobieskiego 4A	4	108,69	+	+	+	+
35	Zamkowa 16	2	88,08	+	+	+	+
RAZEM		178	8 313,52				

Budynki Wspólnot Mieszkaniowych

Lp.	Nieruchomość	Liczba lokali mieszkalnych	Powierzchnia lokali mieszkalnych (m ²)	Instalacja elektryczna	Wodociąg	Kanalizacja	Gaz sieciowy
1	1000-lecia 5	6	239,05	+	+	+	+
2	1000 – lecia 8	1	45,84	+	+	+	+
3	1000-lecia 10	7	297,34	+	+	+	+
4	1000-lecia 11	1	36,64	+	+	+	+
5	1000-lecia 12	2	73,58	+	+	+	+
6	3 – go Maja 6	4	212,51	+	+	+	+
7	3 – go Maja 14-14 A	4	233,49	+	+	+	+
8	3 – go Maja 23	4	235,33	+	+	+	+
9	3 – Go Maja 28	3	203,10	+	+	+	+
10	3 – go Maja 44	12	532,32	+	+	+	+
11	3 – go Maja 46	8	341,80	+	+	+	+
12	3 – go Maja 48	14	627,58	+	+	+	+

13	3 – go Maja 50	7	376,90	+	+	+	+
14	Chopina 2	2	98,09	+	+	+	+
15	Czarneckiego 2	6	256,10	+	+	+	+
16	Czarneckiego 6	2	111,01	+	+	+	+
17	Czarneckiego 8	1	50,84	+	+	+	+
18	Głowackiego 1	1	38,90	+	+	+	+
19	Grodzka 2 - Plac Św. Michała	5	206,70	+	+	+	+
20	Grodzka 4	1	78,35	+	+	+	+
21	Grodzka 13	5	197,16	+	+	+	+
22	Grodzka 16, 16A, 18	2	118,01	+	+	+	+
23	Grodzka 17	3	108,20	+	+	+	+
24	Grunwaldzka 6	1	45,58	+	+	+	+
25	Grunwaldzka 16 - Św. Ducha 4	4	180,99	+	+	+	+
26	Grunwaldzka 18	2	32,25	+	+	+	+
27	Grunwaldzka 22	2	135,16	+	+	+	+
28	Jagiellonów 2	6	210,23	+	+	+	+
29	Jagiellonów 3	10	433,69	+	+	+	+
30	Jagiellonów 4	3	151,56	+	+	+	+
31	Jagiellonów 5	7	282,70	+	+	+	+
32	Jana Pawła II 37	6	260,14	+	+	+	+
33	Jana Pawła II 50, 50 B	7	296,30	+	+	+	+
34	Kopernika 9	1	33,70	+	+	+	+
35	Kraszewskiego 2	8	357,03	+	+	+	+
36	Kraszewskiego 10	4	116,85	+	+	+	+
37	Kraszewskiego 13	1	34,92	+	+	+	+
38	Kraszewskiego 14	7	357,80	+	+	+	+
39	Kraszewskiego 18	6	248,60	+	+	+	+
40	Kraszewskiego 20	8	432,13	+	+	+	+
41	Kraszewskiego 36	2	163,90	+	+	+	+
42	Królowej Jadwigi 40	1	46,40	+	+	+	+
43	Legionów 6	3	173,58	+	+	+	+
44	Legionów 20	1	71,00	+	+	+	+
45	Lubelska 4	3	136,78	+	+	+	+

46	Lubelska 8	1	54,75	+	+	+	+
47	Lubelska 10	4	215,28	+	+	+	+
48	Matejki 2	1	36,78	+	+	+	+
49	Narutowicza 2	3	78,49	+	+	+	+
50	Opolska 1	4	217,00	+	+	+	+
51	Opolska 2	1	22,05	+	+	+	+
52	Ostrogskich 2	5	216,85	+	+	+	+
53	Pelkińska 12	4	200,35	+	+	+	+
54	Plac Bóźnic 3	4	184,83	+	+	+	+
55	Plac Mickiewicza 8	7	263,15	+	+	+	+
56	Plac Mickiewicza 14	3	81,70	+	+	+	+
57	Podzamcze 37	11	423,01	+	+	+	+
58	Poniatowskiego 33	5	310,57	+	+	+	+
59	Poniatowskiego 41	5	252,46	+	+	+	+
60	Poniatowskiego 45 A	1	45,30	+	+	+	+
61	Poniatowskiego 47	3	156,26	+	+	+	+
62	Przemyska 1	1	60,19	+	+	+	+
63	Przemyska 19	1	34,37	+	+	+	+
64	Pułaskiego 6	2	132,45	+	+	+	+
65	Pułaskiego 7	4	243,10	+	+	+	+
66	Pułaskiego 8	10	679,08	+	+	+	+
67	Pułaskiego 19	4	216,36	+	+	+	+
68	Pułaskiego 20	8	408,80	+	+	+	+
69	Pułaskiego 21	5	334,08	+	+	+	+
70	Reymonta 7	1	38,90	+	+	+	+
71	Reymonta 9	2	93,22	+	+	+	+
72	Rynek 3	1	44,51	+	+	+	+
73	Rynek 9	3	104,17	+	+	+	+
74	Rynek 16	1	45,41	+	+	+	+
75	Rynek 17, 18, 18 A	2	110,30	+	+	+	+
76	Rynek 19	3	80,94	+	+	+	+
77	Sienkiewicza 4	4	250,58	+	+	+	+
78	Sienkiewicza 7	1	17,16	+	+	+	+
79	Sikorskiego 4	12	476,71	+	+	+	+
80	Skarbowskiego 14	2	113,79	+	+	+	+

81	Słoneczne 3	1	45,28	+	+	+	+
82	Słoneczne 4	18	773,78	+	+	+	+
83	Słowackiego 4	12	594,49	+	+	+	+
84	Słowackiego 6	1	58,86	+	+	+	+
85	Słowackiego 9	2	120,00	+	+	+	+
86	Słowackiego 13	4	299,83	+	+	+	+
87	Słowackiego 14 – 16	13	594,43	+	+	+	+
88	Słowackiego 15	5	181,69	+	+	+	+
89	Słowackiego 20	5	262,86	+	+	+	+
90	Słowackiego 28	1	42,40	+	+	+	+
91	Słowackiego 32	9	434,43	+	+	+	+
92	Spytka 12	5	256,32	+	+	+	+
93	Strzeleckiego 2	2	113,64	+	+	+	+
94	Wąska 4	4	167,13	+	+	+	+
95	Wąska 6	6	177,31	+	+	+	+
96	Wojska Polskiego 1	3	93,47	+	+	+	+
97	Wojska Polskiego 2	3	146,74	+	+	+	+
98	Wojska Polskiego 3	2	98,68	+	+	+	+
99	Wojska Polskiego 4 ABC	3	157,89	+	+	+	+
100	Wojska Polskiego 6	2	87,50	+	+	+	+
101	Wojska Polskiego 7	1	38,58	+	+	+	+
102	Zielińskiego 1	4	160,55	+	+	+	+
103	Zielińskiego 5	1	45,91	+	+	+	+
104	Zielińskiego 7	4	139,66	+	+	+	+
105	Zielińskiego 9	3	112,72	+	+	+	+
RAZEM		437	20 367,23				

4. Prognoza wielkości zasobu mieszkaniowego Gminy Miejskiej Jarosław w latach 2023-2028.

	Stan zasobu mieszkaniowego na dzień 31.12.2022 r.	Prognozowana wielkość zasobu mieszkaniowego Gminy Miejskiej Jarosław w poszczególnych latach					
		2023	2024	2025	2026	2027	2028
Prognozowana ilość lokali mieszkalnych	891	891	891	891	891	891	891

5. Wielkość zasobu mieszkaniowego Gminy Miejskiej Jarosław na przestrzeni lat 2023 – 2028 nie ulegnie zmianie. Gmina Miejska Jarosław w 2021 r. przystąpiła do Spółki z Krajowym Zasobem Nieruchomości pod nazwą: Społeczna Inicjatywa Mieszkaniowa Podkarpacie Sp. z o. o. W ramach wsparcia finansowego z programów rządowych SIM wybuduje budynek mieszkalny wielorodzinny na terenie osiedla „Za Parkiem”. W ramach tej inwestycji powstanie 60 mieszkań. Rozpoczęcie inwestycji planowane jest na sierpień 2023 r., natomiast zakończenie prac planowane jest na styczeń 2026 r.

6. Stan techniczny budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Jarosław jest zróżnicowany. Na stan techniczny budynków rzutuje rodzaj konstrukcji, wyposażenie w instalacje, rodzaj i stan pokrycia dachowego, sposób podpiwniczenia i izolacji, sposób utrzymania, użytkowania i stopień zniszczenia.

7. Większość budynków wymaga remontów pociągających za sobą znaczne nakłady finansowe. Wiele z tych budynków objętych jest nadzorem i opieką Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. Powoduje to konieczność uzgadniania wszelkich remontów z służbami konserwatorskimi.

8. Stan techniczny budynków lub ich poszczególnych elementów wskazuje na konieczność przeprowadzenia remontów w zakresie: pokrycia dachowego, naprawy kominów i balkonów, malowania klatek schodowych, wykonania elewacji z dociepleniem, wymiany stolarki okiennej, instalacji elektrycznej, gazowej i wodnokanalizacyjnej.

ROZDZIAŁ II

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

§ 2. 1. Potrzeby remontowe wynikają z konieczności utrzymania stanu technicznego na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo dla życia, zdrowia ludzi i bezpieczeństwa mienia oraz środowiska. Mając na uwadze zasady prawidłowej eksploatacji w budynkach mieszkaniowego zasobu gminy, należy w pierwszej kolejności usunąć wady technologiczne zagrażające dekapitalizacji budynków oraz wymienić elementy technicznie zużyte.

2. Z uwagi na znaczny zakres koniecznych do wykonania prac oraz ograniczone możliwości finansowe, realizację przedsięwzięć remontowych należy rozłożyć na wiele lat.

3. W zakresie realizacji przedsięwzięć remontowych przyjmuje się jako priorytetowe:

- 1/ wykonanie koniecznych remontów dachowych;
- 2/ wymianę instalacji elektrycznej;
- 3/ roboty awaryjne i nieprzewidziane;
- 4/ wymianę stolarki;
- 5/ remonty klatek schodowych;
- 6/ remonty elewacji.

4. Stan techniczny budynków stanowiących zasób mieszkaniowy Gminy Miejskiej Jarosław wraz z zestawieniem potrzeb remontowych przedstawia poniższe zestawienie:

Budynki stanowiące własność lub współwłasność Gminy Miejskiej Jarosław		
Nieruchomość	Ogólny stan techniczny budynku	Potrzeby remontowe
Boczna Szczytniańskiej 15	Dobry	-
Braci Prosbów 6	Dobry	-
Głęboka 9	Dobry	Przemurowanie kominów
Głęboka 11	Dobry	Przemurowanie kominów
Grodzka 13 B	Dostateczny	Wymiana pokrycia dachowego
Grottgera 22	Dobry	-
Jana Pawła II 50 A	Dobry	-
Krakowska 2	Dobry	-
Lubelska 5	Dobry	-
Lubelska 5 A	Dostateczny	-
Pelkińska 4 – 4 A	Dostateczny	Remont elewacji i wymiana pokrycia dachowego
Podzamcze 39	Dobry	-
Podzamcze 39 A	Dobry	-
Przemyska 3	Dostateczny	Przemurowanie kominów
Przemyska 17	Dostateczny	-
Przemyska 17A	Dostateczny	-
Rybacka 40	Zły	Remont kapitalny
Rybacka 40 A	Zły	Remont kapitalny
Rynek 5 A	Dobry	-
Rynek 7	Dobry	Remont kominów wraz z obróbką blacharską, wymiana instalacji elektrycznej na klatce schodowej
Siemieńskiego 1	Dostateczny	Wymiana pokrycia dachowego i wykonanie wentylacji
Słowackiego 9 A	Dobry	-
Spytka 9	Dobry	-
Tarnowskiego 12	Dostateczny	Wymiana instalacji elektrycznej

Węgierska 1	Dostateczny	-
Wróblewskiego 16 A	Dobry	-
Wróblewskiego 16 B	Bardzo dobry	-
Wróblewskiego 20 A	Dobry	-
Wróblewskiego 20 B	Dobry	-
Wróblewskiego 20 C	Dobry	-
Wróblewskiego 20 D	Dobry	-
Zamkowa 3 A	Dobry	-
Zamkowa 3 B	Dobry	-
Zwierzyniecka 24	Dobry	Wymiana pokrycia dachowego z eternitu
Zwierzyniecka 26	Dobry	-

Budynki pozostające w samoistnym posiadaniu Gminy

Nieruchomość	Ogólny stan techniczny budynku	Potrzeby remontowe
3 – go Maja 7	Zły	Decyzją PINB budynek został wyłączony z użytkowania
3 – go Maja 22	Zły	Kapitalny remont
3 – go Maja 24	Zły	Wymiana pokrycia dachowego
Cerkiewna 2	Dostateczny	-
Cerkiewna 2A	Dostateczny	-
Czarneckiego 5	Dobry	-
Dominikańska 1	Dostateczny	Remont kominów i wykonanie przyłącza kanalizacyjnego
Głowackiego 10	Dostateczny	Remont kominów i wymiana pokrycia dachowego
Głowackiego 12	Dostateczny	Remont kominów i wymiana pokrycia dachowego
Grodzka 12	Dostateczny	Remont kominów
Grodzka 12 A	Dostateczny	Remont kominów, wymiana instalacji na klatce schodowej
Grodzka 15	Dostateczny	Remont kominów
Jezuicka 4 – Ostrogskich 10	Dostateczny	Wymiana pokrycia dachowego i remont elewacji
Kasztelańska 1	Dostateczny	Remont kominów i wymiana pokrycia dachowego

Kasztelańska 2	Dostateczny	Remont kominów i wymiana pokrycia dachowego
Kraszewskiego 12	Dostateczny	Remont zewnętrznej klatki schodowej
Lubelska 6	Dostateczny	Remont kominów
Nad Sanem 21	Dobry	-
Ostrogskich 6	Dostateczny	Remont kominów
Pelkińska 70	Dostateczny	Docieplenie ściany szczytowej
Plac Mickiewicza 1	Zły	Remont kapitalny
Pogodna 15	Dostateczny	-
Przemyska 2	Dostateczny	Remont balkonów
Rynek 10	Dobry	Remont kominów, wymiana instalacji na klatce schodowej
Rynek 20	Dobry	Remont kominów, wymiana instalacji na klatce schodowej
Rynek 21	Dobry	Remont kominów i wymiana pokrycia dachowego
Sienkiewicza 5	Dostateczny	Remont kominów
Sienkiewicza 9	Dostateczny	-
Słowackiego 11	Dostateczny	Remont kominów i wymiana pokrycia dachowego
Sobieskiego 2	Dostateczny	Remont kominów i wymiana pokrycia dachowego z świetlikiem
Sobieskiego 2A	Dobry	Docieplenie połowy ściany frontowej
Sobieskiego 2B	Dostateczny	Remont pokrycia dachowego
Sobieskiego 4	Dostateczny	-
Sobieskiego 4A	Dostateczny	Docieplenie ściany szczytowej
Zamkowa 16	Dobry	-

Stan bardzo dobry – elementy budynku (lub rodzaj konstrukcji, wykończenia, wyposażenia) jest dobrze utrzymany i konserwowany, nie wykazuje zużycia i uszkodzeń, cechy i właściwości wbudowanych materiałów odpowiadają wymogom polskich norm.

Stan dobry – w elementach budynku (konstrukcji, wykończenia, wyposażenia) występują niewielkie uszkodzenia lub ubytki nie zagrażające bezpieczeństwu publicznemu, wymagane drobne prace remontowe.

Stan dostateczny – w elementach budynku występują znaczne uszkodzenia i ubytki, cechy i właściwości materiałów mają obniżoną klasę, wymagane prace remontowe o dużym zakresie względnie wymiana poszczególnych elementów.

Stan zły – w elementach budynku występują duże uszkodzenia i ubytki, które mogą zagrażać dalszemu użytkowaniu, wymagane prace remontowe o dużym zakresie, względnie remont kapitalny całego budynku.

Prognozowany stan techniczny zasobu mieszkaniowego Gminy Miejskiej Jarosław przedstawia poniższe zestawienie:

Stan techniczny budynku	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Bardzo dobry	1	1	1	1	1	1
Dobry	30	33	37	40	44	46
Dostateczny	33	30	27	24	21	19
Zły	6	6	5	5	4	4

5. Plan remontów na lata 2023 – 2028.

Zakres planowanych remontów	Planowana wartość robót (zł)					
	2023 r.	2024 r.	2025 r.	2026 r.	2027 r.	2028 r.
Remonty pokryć dachowych (w tym remonty kominów)	70 000,00	300 000,00	300 000,00	350 000,00	350 000,00	350 000,00
Wymiana instalacji elektrycznej	50 000,00	50 000,00	50 000,00	40 000,00	40 000,00	40 000,00
Roboty awaryjne i nieprzewidziane (w tym wymiana pieców i wykonanie c.o.)	100 000,00	100 000,00	100 000,00	80 000,00	80 000,00	80 000,00
Wymiana stolarki	60 000,00	60 000,00	60 000,00	60 000,00	60 000,00	70 000,00
Remonty klatek schodowych	20 000,00	30 000,00	40 000,00	20 000,00	20 000,00	70 000,00
Remonty elewacji	-	-	150 000,00	100 000,00	100 000,00	110 000,00
RAZEM	300 000,00	540 000,00	700 000,00	650 000,00	650 000,00	720 000,00

ROZDZIAŁ III

Planowana sprzedaż lokali w latach 2023 – 2028

§ 3. W okresie objętym programem Gmina Miejska Jarosław nie planuje sprzedaży lokali.

ROZDZIAŁ IV

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.

§ 4. 1. Wynikające z przepisów prawa obowiązki Gminy Miejskiej Jarosław związane z koniecznością racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, w szczególności w obszarze utrzymania technicznego budynków mieszkalnych oraz remontu lokali odzyskanych do ponownej dyspozycji Gminy, zobowiązują Gminę do prowadzenia efektywnej polityki czynszowej, polegającej na osiągnięciu przychodów czynszowych pozwalających pokryć zmieniające się koszty utrzymania zasobu.

2. Skutkiem tego polityka czynszowa w latach 2023 – 2028 prowadzona przez Gminę powinna zmierzać do takiego poziomu stawek czynszu, które zapewniłyby samowystarczalność finansową gospodarki mieszkaniowej. Wpływy z czynszów stopniowo powinny pokrywać nie tylko koszty bieżącego utrzymania budynków, ale także umożliwić przeprowadzanie remontów.

3. W zasobie mieszkaniowym gminy rozróżnia się następujące rodzaje czynszów:

- a/ czynsz za najem lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony;
- b/ czynsz za najem socjalny lokalu;
- c/ czynsz za pomieszczenie tymczasowe.

4. W zasobie mieszkaniowym Gminy Miejskiej Jarosław ustala się następujące czynniki różnicujące stawki czynszu:

1/ obniżające poziom czynszu:

a/ mieszkanie bez urządzeń wodociągowo-kanalizacyjnych	-10%
b/ mieszkanie ze wspólną używalnością w.c.	-10%
c/ mieszkanie z ciemną kuchnią	-10%
d/ mieszkanie położone w II strefie	-10%
e/ mieszkanie położone w budynku do remontu kapitalnego	-10%

2/ podwyższające poziom czynszu:

a/ mieszkanie z centralnym ogrzewaniem	-30%
b/ mieszkanie z łazienką	-30%
c/ mieszkanie z w.c.	-30%
d/ mieszkanie wyposażone w gaz przewodowy	-30%

5. Osoby znajdujące się w trudnej sytuacji materialnej mają zapewnioną możliwość korzystania z dodatków mieszkaniowych, jako formy dofinansowania do ponoszonych opłat z tytułu użytkowania mieszkania. Gmina nie planuje obniżania czynszu na wniosek najemców osiągających niskie dochody.

6. Obecne stawki czynszu uwzględniają zarówno konieczność utrzymania substancji mieszkaniowej na wystarczającym poziomie, jak również uwzględniają realne możliwości finansowe lokatorów. Długookresowa polityka czynszowa będzie się opierała na zasadach określonych w przepisach prawnych z uwzględnieniem lokalnych uwarunkowań.

7. Planowana wysokość czynszu za lokale komunalne w latach 2023 – 2028:

Rodzaj stawki czynszu	2023 r.	2024 r.	2025 r.	2026 r.	2027 r.	2028 r.
Stawka podstawowa	3,65	5,11	5,11	5,11	7,15	7,15
Stawka maksymalna	8,03	11,24	11,24	11,24	15,73	15,73
Stawka za najem socjalny lokalu	1,28	1,79	1,79	1,79	2,51	2,51

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.

§ 5. 1. Budynki i lokale mieszkalne Gminy Miejskiej Jarosław zarządzane są przez Burmistrza Miasta Jarosławia. Zarządzanie odbywa się poprzez powierzenie ich zarządcy nieruchomości wyłonionemu w trybie ustawy prawo zamówień publicznych na podstawie umowy określającej warunki i zasady zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy. Zadania nie ujęte w umowie Gmina realizuje samodzielnie.

2. Zadania z zakresu administrowania mieszkaniowym zasobem gminy obejmują w szczególności:
- a/ zapewnienie najemcom lokali podstawowych warunków mieszkaniowych;
 - b/ prowadzenie spraw związanych z najmem lokali mieszkalnych poprzez zawieranie umów najmu, pobieranie czynszu i innych opłat związanych z najmem lokali;
 - c/ prowadzenie obsługi technicznej, eksploatacyjnej i finansowej zasobu mieszkaniowego;
 - d/ prowadzenie spraw remontowych;
 - e/ windykację należności gminnych dotyczących zarządzanego zasobu oraz prowadzenie spraw o eksmisję z tego zasobu.

3. Lokale mieszkaniowe Gminy Miejskiej Jarosław będące w zasobach Wspólnot Mieszkaniowych zarządzane są na podstawie umów cywilno-prawnych spisywanych pomiędzy zarządcą a zarządem wspólnoty.

4. Lokale mieszkaniowe Gminy Miejskiej Jarosław będące w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej są zarządzane przez Spółdzielnię Mieszkaniową w Jarosławiu.

5. Przyjęty model zarządzania zasobem zmierza do zapewnienia pełnego wykonywania funkcji właścicielskich przez Gminę Miejską Jarosław wobec lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy i pozwala na zachowanie ciągłości zarządzania. Stąd też Gmina nie przewiduje w kolejnych latach zmian w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem, o ile konieczność taka nie będzie wynikała z obowiązujących przepisów prawa lub z powodu nie wywiązywania się z postanowień zawartych umów.

ROZDZIAŁ VI

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach.

§ 6. 1. Jako źródło finansowania gospodarki mieszkaniowej w okresie objętym programem przyjmuje się:

- 1/ przychody z tytułu czynszów najmu i odszkodowań za bezumowne korzystanie z lokali;
- 2/ przychody z tytułu czynszów najmu za lokale użytkowe;

2. Dodatkowymi źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej mogą być:
- 1/ środki z dotacji budżetu państwa;
 - 2/ środki z dotacji Unii Europejskiej;
 - 3/ środki z kredytów i pożyczek;
 - 4/ inne źródła finansowania przewidziane przepisami prawa;

ROZDZIAŁ VII

Wysokość kosztów 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 nie jest jednym ze współwłaścicieli, a także koszty inwestycyjne.

§ 7. 1. Wysokość kosztów w poszczególnych latach objętych niniejszym programem będzie uzależniona od wzrostu kosztów eksploatacji, kosztów remontów, modernizacji lokali i budynków oraz kosztów administrowania lokalami.

2. Planowana wysokość kosztów w latach 2023-2028.

Rodzaj wydatku	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Koszty bieżącej eksploatacji	2 750 000,00	3 025 000,00	3 327 500,00	3 660 250,00	4 026 275,00	4 428 902,50
Koszty remontów i modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy	1 100 000,00	1 210 000,00	1 331 000,00	1 464 100,00	1 610 510,00	1 771 561,00
Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi	400 000,00	440 000,00	484 000,00	532 400,00	585 640,00	644 204,00
Koszty inwestycyjne	W zależności od pozyskanych środków zewnętrznych					
Razem	4 250 000,00	4 675 000,00	5 142 500,00	5 656 750,00	6 222 425,00	6 844 667,50

ROZDZIAŁ VIII

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

§ 8. Gmina w celu racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem będzie podejmować następujące działania:

- 1/ zabezpieczać corocznie w budżecie Gminy stosowne środki na wykonanie remontów bieżących.
- 2/ prowadzić działania mające na celu poprawę istniejącego stanu technicznego lokali poprzez dokonywanie niezbędnych remontów i modernizacji, co w konsekwencji pozwoli na utrzymanie stanu mieszkaniowego zasobu gminy w dobrym stanie technicznym.

- 3/ prowadzić windykację należności celem zwiększenia skuteczności podejmowanych działań wobec osób trwale zalegających z opłatami czynszowymi.
- 4/ wspierać dobrowolne zamiany lokali celem maksymalnego wykorzystania powierzchni użytkowej lokali stosownie do potrzeb i możliwości finansowych najemców.
- 5/ przeznaczanie terenów będących własnością Gminy dla innych podmiotów realizujących budownictwo mieszkaniowe.
- 6/ zatrzymanie w zasobie gminnym lokali mieszkalnych i użytkowych. Sytuacja taka zapewni pozyskiwanie stałych dochodów, które będą przeznaczone na poprawę istniejącego stanu zasobu mieszkaniowego.
- 7/ uczestniczenie w pozyskiwaniu środków publicznych pochodzących z Unii Europejskiej oraz źródeł krajowych.