



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 3 czerwca 2015 r.

Poz. 2452

UCHWAŁA NR VI/44/2015 RADY GMINY JEŻÓW SUDECKI

z dnia 29 kwietnia 2015 r.

wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Jeżów Sudecki na lata 2015 – 2020.

Na podstawie art. 40 ust. 1 i 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2013 roku, poz. 594 ze zmianami) w związku z art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2014 roku, poz. 150 ze zmianami) uchwała się co następuje:

§ 1. Uchwała się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Jeżów Sudecki na lata 2015-2020”, który stanowi załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Jeżów Sudecki.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Przewodniczący rady:
A. Smolarek

Załącznik do Uchwały Nr VI/44/2015
Rady Gminy Jeżów Sudecki
z dnia 29 kwietnia 2015 r.

WIELOLETNI PROGRAM
GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM
GMINY JEŻÓW SUDECKI
NA LATA 2015-2020

Spis treści:

- I. Postanowienia ogólne
- II. Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne.
- III. Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na lata 2015-2020.
- IV. Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych w latach 2015-2020.
- V. Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.
- VI. Sposób i zasady zarządzania budynkami i lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy w latach 2015-2020.
- VII. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2015-2020.
- VIII. Wysokość wydatków w latach 2015-2020, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy.
- IX. Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy.

I. Postanowienia ogólne.

Ilekcioć w programie jest mowa o:

1. Ustawie – rozumie się przez to ustawę o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t. j. Dz. U. z 2014 r. poz.150 ze zmianami).
2. Programie – należy przez to rozumieć „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Jeżów Sudecki na lata 2015-2020”.
3. Gminie – należy przez to rozumieć Gminę Jeżów Sudecki.
4. Wójtce-należy przez to rozumieć Wójtę Gminy Jeżów Sudecki.
5. Lokalu – należy przez to rozumieć lokal, o którym mowa w art. 2 ust. 1 pkt. 4 ustawy.
6. Lokalu socjalnym – należy przez to rozumieć lokal, o którym mowa w art. 2 ust. 1 pkt. 5 ustawy.
7. Lokalu zamiennym – należy przez to rozumieć lokal, o którym mowa w art. 2 ust. 1 pkt. 6 ustawy.
8. Pomieszczeniu tymczasowym – należy przez to rozumieć lokal, o którym mowa w art. 2 ust. 1 pkt. 5a ustawy.
9. Powierzchni użytkowej lokalu - należy przez to rozumieć powierzchnię, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 7 ustawy.
10. Gospodarstwie domowym – należy przez to rozumieć gospodarstwo domowe w rozumieniu art. 4 ustawy o dodatkach mieszkaniowych (t.j. Dz. U. z 2013 r. poz. 966 ze zmianami)
11. Czyszu – należy przez to rozumieć czynsz ustalony dla lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Jeżów Sudecki.
12. Stawce bazowej czynszu – należy przez to rozumieć stawkę czynszu ustaloną dla lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Jeżów Sudecki przed uwzględnieniem czynników obniżających i podwyższających.
13. Wskaźniku przeliczeniowym kosztu odtworzenia 1m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych – należy przez to rozumieć wskaźnik, o którym mowa w art. 2 ust. 1 pkt. 12 ustawy.
14. Dochodzie – należy przez to rozumieć dochód, którego definicja została określona w art. 3 ust. 3 ustawy o dodatkach mieszkaniowych (t.j. Dz. U. z 2013 r. poz. 966 ze zmianami).
15. Najniższej emeryturze – należy przez to rozumieć kwotę najniższej emerytury ogłaszanej przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych.

II. Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne.

1. Zasoby mieszkaniowe.

Zgodnie z art. 2 ust. 1 pkt. 10 ustawy przez mieszkaniowy zasób gminy należy rozumieć lokale stanowiące własność gminy albo gminnych osób prawnych lub spółek handlowych, utworzonych z udziałem gminy, z wyjątkiem towarzystw budownictwa społecznego, a także lokale pozostające w posiadaniu samoistnym tych podmiotów.

Zasób mieszkaniowy Gminy tworzą lokale znajdujące się w budynkach będących zarówno własnością jak i współwłasnością Gminy (nieruchomości wspólnot mieszkaniowych).

Tabela nr 1

Zasoby mieszkaniowe Gminy w budynkach stanowiących własność i współwłasność Gminy według stanu na dzień 31.12.2014 r.

Liczba budynków			Liczba lokali mieszkalnych			Powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy w m ²
Będących w 100% własnością Gminy	Wspólnot mieszkaniowych w których występują lokale mieszkalne Gminy	Ogółem z lokalami mieszkalnymi Gminy (kol. 1+2)	w budynkach stanowiących w 100% własność Gminy	Gminy w budynkach w których występują wspólnoty mieszkaniowe	Ogółem stanowiących własność Gminy (kol. 4+ 5)	
1	2	3	4	5	6	7
8	9	17	22	9	31	1275,38
			<i>w tym lokale socjalne</i>		4	175,10

Z powyższych danych wynika, że według stanu na dzień 31.12.2014 r. 29,03 % lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy znajdowało się w budynkach będących nieruchomościami wspólnymi (wspólnoty mieszkaniowe), natomiast 70,97 % znajdowało się w budynkach stanowiących w 100 % własność Gminy.

Według stanu na dzień 31.12.2014 r. budynki będące własnością Gminy stanowią 47,06 %, a budynki będące nieruchomościami wspólnymi, w których Gmina posiada swój udział to 52,94 %.

Zarządzeniem nr 16/2010 z dnia 21 maja 2010 roku Wójt Gminy Jeżów Sudecki wydzielił z zasobu Gminy 4 lokale, które docelowo przeznacza się na wynajem jako lokale socjalne.

Tabela nr 2

Prognoza wielkości zasobu mieszkaniowego Gminy w latach 2015-2020.

Wyszczególnienie	Stan na 31.12.2014 r.	Wielkość zasobu komunalnego na 31 grudnia każdego roku					
		2015	2016	2017	2018	2019	2020
1	2	3	4	5	6	7	8
Ilość mieszkań ogółem, w tym :	31	31	27	25	23	22	21
Lokale mieszkalne	27	24	21	19	17	16	15
Lokale socjalne	4	5	6	6	6	6	6

Prognozując wielkość zasobu mieszkaniowego Gminy przyjęto następujące założenia:

- 1) Planowana sprzedaż lokali na rzecz najemców lub w drodze przetargów- opisana w rozdziale IV.
- 2) Wyłączenia budynków z użytkowania ze względu na:
 - a) zły stan techniczny,
 - b) prowadzone inwestycje,
 - c) nagłe zdarzenia losowe.

Przedstawiona prognoza wielkości zasobu mieszkaniowego Gminy Jeżów Sudecki ma charakter szacunkowy, gdyż harmonogram wykwaterowania z budynków podlegających wyłączeniu z użytkowania- zmniejszenie zasobu Gminy, może ulegać zmianie w ciągu następnych lat. Na taki stan mogą wpływać zdarzenia losowe, które powodują konieczność pilnego wykwaterowania z budynku zagrożonego np. przez pożar, ulewy, wichury.

2. Stan techniczny zasobu mieszkaniowego.

Stan techniczny budynków oraz lokali mieszkalnych wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego Gminy jest ściśle związany z datą ich wybudowania. Większość budynków stanowiących własność i współwłasność Gminy, według stanu na dzień 21 grudnia 2014 r., wybudowano przed 1945 rokiem. Budynki te znajdują się w różnym stanie technicznym, co przekłada się odpowiednio na potrzebę wykonania prac remontowych.

Tabela nr 3**Stan techniczny budynków stanowiących własność i współwłasność Gminy według stanu na dzień 31.12.2014 r.**

L.p.	Ocena stanu technicznego	Stopień zużycia w %	Budynki	
			Liczba	struktura w %
1	2	3	4	5
1.	Dobry	0-15	1	5,88
2.	Zadawalający	16-30	2	11,77 10
3.	Średni	31-50	10	58,82
4.	Mierny	51-75	4	23,53
5.	Zły, w tym wyłączone z użytkowania	76-100	0	0,0
Ogółem			17	100,00

W budynkach o dobrym stanie technicznym nie zachodzi potrzeba remontu, jedynie prowadzenie bieżącej konserwacji i napraw. W budynkach o zadowalającym, średnim, miernym i złym stanie technicznym należy wykonać remonty lub modernizacje, aby zahamować proces dekapitalizacji substancji mieszkaniowej.

Tabela nr 4**Stan wyposażenia zasobów mieszkaniowych znajdujących się w budynkach stanowiących własność i współwłasność Gminy według stanu na dzień 31.12.2014 r.**

L.p.	Rodzaj instalacji	Udział wyposażenia budynków w instalacje (%)
1.	Elektryczna	100,00
2.	Gazowa	41,00
3.	Wodna	88,00

4. Kanalizacja ogólnospławna	35,00
5. c.o. z sieci i lokalnych kotłowni	6,00

Tabela nr 5

Prognoza stanu technicznego lokali mieszkalnych w zasobie mieszkaniowym Gminy na lata 2015-2020

L.p.	Ocena stanu technicznego	Liczba lokali według stanu na 31 grudnia każdego roku											
		2015		2016		2017		2018		2019		2020	
		sztuk	Struktura w %	sztuk	Struktura w %	sztuk	Struktura w %	sztuk	Struktura w %	Sztuk	Struktura w %	sztuk	struktura w %
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
	Dobry	7	16,3	6	14,81	5	12,00	4	8,70	3	9,09	13	16,13
1.	w tym socjalne	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	6	19,35
	Zadowolający	6	12,9	4	11,11	4	16,00	4	13,04	4	13,64	4	6,45
2.	w tym socjalne	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0	0	0,0
	Średni	13	41,92	12	37,04	11	32,00	10	34,7	10	31,8	8	25,81
3.	w tym socjalne	2	6,46	3	11,11	3	12,00	3	13,64	3	13,64	3	9,68
	Mierny	4	12,90	4	14,81	4	16,00	4	18,19	4	18,19	4	12,90
4.	w tym socjalne	2	6,45	2	7,41	2	8,00	2	9,09	2	9,09	2	6,45
	Zły	1	3,26	1	3,71	1	4,00	1	4,55	1	4,55	1	3,23
5.	w tym socjalne	1	3,26	1	-	1	-	1	-	1	-	1	-

	Razem	31	100,00	27	100,00	25	100,00	23	100,00	22	100,00	31	100,00
	w tym												
6.	socjalne	5	16,13	6	22,2	6	24,00	6	26,09	6	27,27	12	38,71

3. Zapotrzebowanie na lokale z zasobów Gminy.

Prognoza zapotrzebowania na lokale mieszkalne, socjalne, zamienne z zasobów Gminy w latach 2015-2020

Przydział lokali odbywa się na podstawie Uchwały Nr XXI/178/2005 Rady Gminy Jeźów Sudecki z dnia 18 maja 2005 roku w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Jeźów Sudecki.

Tabela nr 6

L.p.	Wyszczególnienie	2015	2016	2017	2018	2019	2020	Prognoza zapotrzebowania w latach 2015-2020
1	2	3	4	5	6	7	8	9
I. LOKALE MIESZKALNE								
1.	Wnioski pozytywnie zakwalifikowane do przydzielenia lokalu mieszkalnego	0	1	1	1	1	1	5
2.	Wykwaterowania	0	0	0	0	0	0	0
3.	Zamiany lokali mieszkalnych	0	0	0	0	0	0	0
	Razem:	0	1	1	1	1	1	5
II. LOKALE SOCJALNE								
1.	Wnioski pozytywnie zakwalifikowane do przydzielenia lokalu socjalnego	1	1	1	1	1	1	5
2.	Prawomocne wyroki eksmisyjne z zasobu komunalnego z zapewnieniem lokalu socjalnego	1	1	1	1	1	1	5
3.	Prawomocne wyroki eksmisyjne z zasobu komunalnego bez zapewnienia lokalu socjalnego	0	0	0	0	0	0	0

(konieczność zapewnienia pomieszczeń tymczasowych)								
Razem:	4	4	4	4	4	4	4	10
OGÓLEM I + II								

Z tabeli nr 6 wynika, że w latach 2015-2020 Gmina powinna zabezpieczyć 5 lokali mieszkalnych i 10 lokali socjalnych, w tym pomieszczeń tymczasowych. Z lat ubiegłych pozostaną do zrealizowania 32 wnioski spełniające kryteria określone w w/w uchwale, które wpisane zostały na listę oczekujących na lokal mieszkalny. Pozostałe wnioski zostały zarejestrowane jako niespełniające kryteriów.

Sposoby pozyskiwania lokali mieszkalnych i zamiennych:

- 1) inwestycje własne Gminy,
- 2) zakup u inwestorów lub na wolnym rynku,
- 3) pozyskiwanie lokali zwalnianych w wyniku tzw. „naturalnego ruchu ludności”. Wobec

postępującej prywatyzacji zasobu gminnego liczba tych lokali, zwłaszcza większych i o dobrym stanie technicznym, stale się zmniejsza.

Sposoby pozyskiwania lokali socjalnych:

- 1) pozyskiwanie lokali zwalnianych w wyniku tzw. „naturalnego ruchu ludności” o niskim standardzie, znajdujących się w wydzielonym zasobie Gminy przeznaczonym na wynajem jako lokale socjalne,
- 2) adaptacja wolnych nieruchomości na terenie Gminy,
- 3) partycypacja innych właścicieli w kosztach przygotowania lokali socjalnych,
- 4) zakup nieruchomości do adaptacji na lokale socjalne (dla rodzin wielodzietnych),
- 5) wynajem lokali od innych właścicieli.

Konieczność powiększania i tworzenia zasobu lokali socjalnych jak również pomieszczeń tymczasowych wynika z regulacji ustawowej – sądy powszechne w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu orzekają o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego lub o braku takiego uprawnienia. Dostarczenie lokalu socjalnego należy do obowiązków Gminy.

Niewykonanie przez Gminę obowiązku dostarczenia lokalu socjalnego daje podstawę kierowania do Gminy roszczenia o zapłatę odszkodowania.

Tabela nr 7

Program pozyskiwania lokali mieszkalnych i socjalnych do zasobu Gminy w latach 2015-2020.

L. p.	Wyszczególnienie	2015	2016	2017	2018	2019	2020	Ogółem
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1.	Lokale pozyskiwane z „ruchu ludności”, w tym: - lokale mieszkalne	1	2	2	2	2	2	11
	- lokale mieszkalne	0	1	1	1	1	1	5
	- lokale socjalne	1	1	1	1	1	1	6
2.	Nowe budownictwo mieszkaniowe realizowane przez gminę, bądź zakup lokali, w tym: - lokale mieszkalne	0	0	0	0	0	10	10
	- lokale mieszkalne	0	0	0	0	0	4	4
	- lokale socjalne	0	0	0	0	0	6	6
3.	Lokale mieszkalne i lokale socjalne pozyskiwane w wyniku adaptacji wolnych lokali niemieszkalnych, w tym: - lokale mieszkalne	0	0	0	1	0	1	2
	- lokale mieszkalne	0	0	0	0	0	0	0
	- lokale socjalne	0	0	0	1	0	1	2
	Ogółem, w tym: - lokale mieszkalne	1	2	2	3	2	13	23
	- lokale mieszkalne	0	1	1	1	1	5	9
	- lokale socjalne	1	1	1	2	1	8	14

Przedstawiony program pozyskiwania lokali mieszkalnych i socjalnych będzie wymagał dużych nakładów finansowych ze strony Gminy.

Pozyskanie mieszkań w ramach „ruchu ludności” następuje poprzez zdanie lokali przez osoby nieuprawnione do zamieszkania, eksmisje i zgony.

W celu wywiązania się przez Gminę z obowiązku dostarczenia lokali socjalnych oraz pomieszczeń tymczasowych nakazanych wyrokami eksmisyjnymi będzie powiększany wydzielony zasób lokali o obniżonym standardzie w ramach istniejącego zasobu poprzez budowę i zakup lokali przez Gminę.

III. Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na lata 2015-2020.

Gmina, wykonując obowiązki wynikające z art. 62 ust. 1 pkt 1 i 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2013 r., poz. 1409) przeprowadza okresowe kontrole, polegające na sprawdzeniu stanu technicznego i przydatności do użytkowania budynków mieszkalnych. Wyniki kontroli, na które ma wpływ stan techniczny zasobu, w tym wiek oraz stopień zużycia, wyznaczają potrzeby remontów bieżących i kapitalnych oraz modernizacji.

Głównym celem przeprowadzanych remontów jest zapewnienie bezpieczeństwa lokatorom, w związku z tym w pierwszej kolejności winny być podejmowane prace w zakresie konstrukcji budynków i instalacji technicznych.

Podejmowane remonty powinny mieć na celu utrzymanie i podwyższenie poziomu technicznego zasobu mieszkaniowego gwarantującego:

1. w zakresie standardu budynków:
 - a) sprawną i szczelną instalację gazową,
 - b) sprawną instalację odgromową,
 - c) stan konstrukcji budynku zapewniający bezpieczeństwo,
 - d) elewację budynku bez ubytków,
 - e) sprawną instalację elektryczną i wodno-kanalizacyjną,
 - f) sprawne przewody dymowe, spalinowe i wentylacyjne,
 - g) schludne i estetyczne latki schodowe oraz otoczenie budynków,
 - h) sprawne obróbki blacharskie i elementy odwodnienia dachów,
2. w zakresie standardu lokali:
 - a) sprawne i odpowiednie do kubatury źródła ciepła,
 - b) sprawną wentylację w kuchni i łazience,
 - c) sprawną stolarkę okienną i drzwiową,
 - d) sprawne instalacje elektryczne i gazowe,
 - e) wyposażenie lokalu w urządzenia sanitarne.

Plan rzeczowo-finansowy na lata 2015-2020 zakłada pokrycie około 40% tak zdefiniowanych potrzeb remontowych.

Tabela nr 8

Rzeczowo-finansowy plan remontów zasobu mieszkaniowego Gminy w latach 2015-2020 (w tys. zł.)

L.p.	Rodzaj prac /elementy scalone	Szacunkowe koszty remontów latach					
		2015	2016	2017	2018	2019	2020
1	2	3	4	5	6	7	8
	Ogółem, w tym:	7,0	12,00	14,5	13,5	11,00	28,00
I.	Remonty budynków stanowiących wyłączną własność Gminy, w tym:	1,0	3,0	13,00	5,00	5,00	11,00
1.	Dachy	0,0	0,0	8,00	0,0	5,00	0,0
2.	Instalacje gazowe	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	2,0
3.	Instalacje wodno-kanalizacyjne	1,0	0,0	0,0	0,0	0,0	4,0
4.	Instalacje elektryczne	0,0	3,0	0,0	0,0	0,0	0,0
5.	Instalacje c.o.	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
6.	Remonty klatek schodowych	0,0	0,0	0,0	5,0	0,0	0,0
7.	Remonty elewacji	0,0	0,0	5,0	0,0	0,0	5,0
8.	Rozbiórki	0,0	0,0	0	0,0	0,0	0,0
III.	Remonty komunalnych lokali mieszkalnych, w tym:	6,0	9,0	1,5	8,5	6,0	17,00
1.	Wolne lokale	0,0	0,0	0,0	3,0	0,0	0,0
2.	Instalacje gazowe	0,0	0,0	1,5	0,0	0,0	0,0
3.	Instalacje wodno-kanalizacyjne	0,0	0,0	0,0	0,0	1,0	2,0
4.	Instalacje elektryczne	1,5	2,0	0,0	0,0	0,0	2,0
5.	Instalacje c.o.	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
6.	Roboty zdunskie	1,5	2,0	0,0	1,5	0,0	3,0
7.	Stolarka okienna	2,0	2,0	0,0	2,0	5,0	5,0
8.	Stolarka drzwiowa	0,0	3,0	0,0	2,0	0,0	5,0
9.	Inne	1,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0

IV. Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych w latach 2015-2020.

Sprzedaż lokali mieszkalnych w Gminie reguluje uchwała Rady Gminy Nr XXXIV/181/98 z dnia 23 lutego 1998 r. w sprawie określenia zasad przeznaczania do sprzedaży lokali mieszkalnych w domach stanowiących własność Gminy Jeżów Sudecki oraz stosowania bonifikat udzielanym nabywcom tych lokali wraz ze zmianami.

Sprzedaż winna koncentrować się w budynkach, gdzie są już wykupione lokale mieszkalne. Doprowadzi to do uporządkowania struktury własności i sposobu zarządzania wspólnotami mieszkaniowymi, a tym samym ograniczy wydatki Gminy.

W latach 2015-2020, ze względu na korzystne dla nabywców rozwiązania zawarte w przywołanej Uchwale Rady Gminy planuje sprzedaż średnio 2 lokali mieszkalnych rocznie.

Tabela nr 9

Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych w latach 2015-2020.

L.p.	Rok	Liczba sprzedanych lokali
1	2	3
1.	2015	2
2.	2016	2
3.	2017	2
4.	2018	2
5.	2019	2
6.	2020	2
	Razem	12

V. Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.

1. Czynsz za lokale mieszkalne winien być ustalony na poziomie umożliwiającym pokrycie rzeczywistych kosztów utrzymania zasobu mieszkaniowego Gminy, a w szczególności kosztów administrowania, konserwacji i bieżących remontów.
2. Wysokość stawki bazowej czynszu ustala Wójt w drodze Zarządzenia, uwzględniając zasady zawarte w niniejszym rozdziale.
3. Ustala się czynniki podwyższające i obniżające stawkę bazową czynszu zgodnie z tabelą nr 10.
4. Ustala się obniżkę czynszu naliczonego w stosunku do najemców o niskich dochodach zgodnie z tabelą nr 11.
5. Wysokość dochodu uzasadniająca zastosowanie obniżek czynszu naliczonego, to udokumentowany średni dochód z ostatnich trzech miesięcy poprzedzających złożenie wniosku o obniżenie czynszu, przypadający na członka gospodarstwa domowego.

6. Obniżki dochodowe stosuje się na wniosek najemcy.
7. Od dnia 1 stycznia 2016 r. obniżki dochodowe przysługują do faktycznej powierzchni użytkowej zajmowanego lokalu, nie więcej jednak niż do:
 - 1) 45,5 m² - dla 1 osoby
 - 2) 52,0 m² - dla 2 osób
 - 3) 58,5 m² - dla 3 osób
 - 4) 71,5 m² - dla 4 osób
 - 5) 84,5 m² - dla 5 osób
- 6) 91,0 m² - dla 6 osób, a w razie zamieszkiwania w lokalu mieszkalnym większej liczby osób, dla każdej kolejnej osoby powierzchnię użytkową zwiększa się o 5,0 m²
8. W przypadku, gdy w lokalu mieszkalnym zamieszkuje osoba posiadająca orzeczenie o niepełnosprawności i uprawnienie do dodatkowego metrażu, to powierzchnię użytkową o której mowa w pkt. 8 i 9 zwiększa się o 15,0 m² niezależnie od liczby osób niepełnosprawnych zamieszkałych w lokalu.
9. Stawka czynszu po zastosowaniu obniżki czynszu naliczonego w stosunku do najemców o niskich dochodach nie może być niższa niż stawka czynszu za lokal socjalny.

Tabela nr 10**Obniżki czynszu naliczonego w stosunku do najemców o niskich dochodach od 01.01.2016 r.**

L.p.	Wysokość dochodu	Obniżka w %
1.	Dochód w gospodarstwie jednoosobowym nie przekracza 125% najniższej emerytury	30
2.	Dochód w gospodarstwie jednoosobowym nie przekracza 150% najniższej emerytury	20
3.	Dochód w gospodarstwie jednoosobowym nie przekracza 175% najniższej emerytury	10
4.	Dochód w gospodarstwie wieloosobowym nie przekracza 85% najniższej emerytury	30
5.	Dochód w gospodarstwie wieloosobowym nie przekracza 100% najniższej emerytury	20
6.	Dochód w gospodarstwie wieloosobowym nie przekracza 125% najniższej emerytury	10

Czynniki podwyższające i obniżające stawkę czynszu

Tabela nr 11

L.p.	Czynniki	Podwyższające w %	Obniżające w %
1	2	3	4
I. Czynniki podwyższające		Max 20	
1.	Lokal wyposażony w łazienkę	10	
2.	Lokal wyposażony w WC	10	
3.	WC w budynku- poza lokalem mieszkalnym	5	
4.	Gaz przewodowy	7	
5.	CO z kotłowni lokalnej	20	
II. Czynniki obniżające ze względu na wyposażenie, położenie oraz stan techniczny			Max 25
Położenie lokalu w miejscowościach: Płuszczyna, Wrzeszczyn,			
1.	Janówek, Chrośnica, Czernica		5
2.	Położenie lokalu w miejscowościach: Siedlęcín, Dziwiszów		3
3.	Położenie lokalu w suterenie lub na poddaszu		5
4.	Mieszkanie zawilgocone		do 10
5.	Stan techniczny budynku- budynki, co do których wydano decyzję o wykwaterowaniu ze względu na stan techniczny		10
6.	Stan techniczny urządzeń technicznych i instalacji przewidzianych do wymiany w okresie 5 lat		10

VI. Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy oraz przewidywane zmiany.

Zarządzanie lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy polega na podejmowaniu decyzji i dokonywaniu czynności mających na celu:

- 1) wykonywanie uprawnień właściciela w stosunku do lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy;
- 2) wykonywanie uprawnień właścicielskich w nieruchomościach, których gmina jest współwłaścicielem;
- 3) podejmowanie działań zmierzających do zapewnienia pomieszczeń tymczasowych;
- 4) wykonywanie czynności zarządczych, w których gmina jest współwłaścicielem,

w odniesieniu do nieruchomości o nieustalonym stanie prawnym lub takich, których właściciele nie sprawują

zarządu nieruchomościami, a w przeszłości zarząd nad nieruchomością ustalono decyzją administracyjną lub odrębnymi umowami;

- 5) wykonywanie czynności zarządczych w odniesieniu do nieruchomości, których gmina jest współwłaścicielem, a w których nie dokonano wyboru zarządu lub zarządcy - jako jeden ze współwłaścicieli, chyba że inny współwłaściciel lub współwłaściciele sprawują zarząd nad nieruchomością;
- 6) podejmowanie decyzji w zakresie umarzania, rozkładania na raty i odraczania terminu zapłaty wierzytelności;
- 7) prowadzenie windykacji należności.

Czynności w zakresie zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy wykonywane są przez Urząd Gminy Jeżów Sudecki.

Bieżące decyzje dotyczące zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy podejmuje Wójt Gminy.

Zarządzanie nieruchomościami, w których zostały wyodrębnione lokale własnościowe, wykonywane jest zgodnie z wolą właścicieli lokali wyrażonej w formie uchwał wspólnot mieszkaniowych.

VII. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2015-2020.

Koszty gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Jeżów Sudecki będą finansowane z następujących źródeł:

1. środki wewnętrzne:

- 1) środki uzyskiwane z dochodów z czynszu za najem lokali mieszkalnych i użytkowych oraz garaży, odszkodowań za bezumowne korzystanie z tych lokali i garaży oraz inne dochody,
- 2) środki budżetu Gminy.

2. środki zewnętrzne wspierające sferę mieszkalnictwa:

- 1) dotacje z budżetu państwa,
- 2) preferencyjne kredyty,
- 3) fundusze specjalne,
- 4) fundusze z Unii Europejskiej

Tabela nr 12

Prognoza wysokości źródeł finansowania w gospodarce mieszkaniowej w latach 2015-2020.

L.p.	Wyszczególnienie	Planowane przychody w latach					
		2015	2016	2017	2018	2019	2020
1	2	3	4	5	6	7	8
	Ogółem,	57000	60000	63000	65000	66000	70000
	w tym:						
1.	Dochody czynszowe z lokali mieszkalnych	49000	51000	53000	55000	56000	60000
2.	Dochody czynszowe za lokale użytkowe i dzierżawy	8000	9000	10000	10000	10000	10000

VIII. Wydatki związane z gminnym zasobem mieszkaniowym.

Gmina Jezów Sudecki przy założeniu, iż zarządcą całości gminnego zasobu będzie Urząd Gminy, ponosić będzie wydatki z następujących tytułów:

- kosztów eksploatacji i zarządzania budynkami stanowiącymi wyłączną własność Gminy,
- kosztów eksploatacji i zarządzania lokalami stanowiącymi własność Gminy, a znajdującymi się w budynkach gdzie istnieją wspólnoty mieszkaniowe oraz koszty eksploatacji i zarządu częściami wspólnymi budynków , gdzie znajdują się takie lokale,
- kosztów remontów budynków i lokali stanowiących wyłączną własność Gminy,
- wydatków inwestycyjnych.

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

W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania zasobem mieszkaniowym Gminy podejmowane będą następujące działania:

- 1) adaptacja pomieszczeń niemieszkalnych na lokale mieszkalne,
- 2) prowadzenie szerokiego programu zamian lokali z urzędu i zamian wzajemnych,
- 3) zmniejszenie liczby wspólnot mieszkaniowych z niskim udziałem Gminy poprzez sprzedaż lokali mieszkalnych ich najemcom; w przypadku odmowy nabycia lokalu przez najemcę, przekwaterowanie go do innego lokalu, następnie sprzedaż wolnego lokalu w drodze przetargu,
- 4) podejmowanie działań w celu uzyskania wsparcia finansowego na tworzenie lokali

- socjalnych i mieszkań chronionych,
- 5) skrócenie czasu istnienia pustostanów w zasobie mieszkaniowym,
 - 6) stałe inwentaryzowanie i analizowanie zasobu mieszkaniowego