



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

---

Wrocław, dnia 8 października 2015 r.

Poz. 4114

### UCHWAŁA NR XV/74/2015 RADY MIEJSKIEJ W JAWORZE

z dnia 30 września 2015 r.

#### **w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Jawor na lata 2015-2019.**

Na podstawie 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 (Dz. U. z 2014 r. poz.150, z późn. zm.) w związku z art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 2 pkt 3 i art. 41 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r. poz. 594, z późn. zm.) Rada Miejska w Jaworze uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala się „Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Jawor na lata 2015-2019” stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Jawora.

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

Przewodniczący Rady Miejskiej w Jaworze:

*D. Iwański*

Załącznik do uchwały nr  
XV/74/2015 Rady Miejskiej  
w Jaworze z dnia 30 września 2015 r.

## **WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY JAWOR NA LATA 2015-2019**

### **I. POSTANOWIENIA OGÓLNE**

1. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Jawor zwany dalej „programem”, stanowi formalną podstawę realizacji zadania własnego gminy w zakresie tworzenia warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej Gminy Jawor przy wykorzystaniu mieszkaniowego zasobu gminy, w tym:
  - 1) zapewnienia mieszkańcom lokali mieszkalnych, socjalnych i lokali zamiennych;
  - 2) zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach.
2. Ilekroć w niniejszym programie jest mowa o:
  - 1) mieście lub gminie – należy przez to rozumieć Gminę Jawor;
  - 2) burmistrzowi – należy przez to rozumieć Burmistrza Miasta Jawora;
  - 3) gminnym zasobie mieszkaniowym – należy przez to rozumieć lokale stanowiące własność Gminy Jawor i gminnych zasobach osób prawnych lub spółek handlowych utworzonych z udziałem gminy, z wyjątkiem towarzystw budownictwa społecznego, a także pozostające w posiadaniu samoistnym tych podmiotów;
  - 4) ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2014 r. poz. 150z późn. zm.)
  - 5) wspólnocie mieszkaniowej – należy przez to rozumieć wspólnotę mieszkaniową z udziałem Gminy Jawor – w rozumieniu art. 6 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz.U. 2000 r. Nr 80, poz. 903 ze zm.).
3. Program zawiera zasady tworzenia i wdrażania długookresowej strategii dotyczącej gospodarowania zasobem, a jednocześnie daje podstawę Burmistrzowi Miasta Jawora do podejmowania indywidualnych, bieżących decyzji.
4. Ustala się następujące podstawowe założenia programu:
  - 1) określenie działań mających na celu utrzymanie zasobu na dobrym poziomie technicznym;
  - 2) nakreślenie kierunków związanych z dalszą sprzedażą lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Jawor, w celu racjonalnego gospodarowania zasobem mieszkaniowym, w tym również pozyskiwaniem środków na rzecz mieszkalnictwa;

- 3) miasto w okresie objętym programem będzie zaspokajać potrzeby mieszkaniowe wspólnoty samorządowej głównie w oparciu o istniejące zasoby mieszkaniowe;
- 4) przewiduje się podjęcie przez Gminę inwestycji związanych z adaptacją budynków bądź lokali użytkowych na cele mieszkaniowe.

## II. PROGOZA DOTYCZĄCA WIELKOŚCI ORAZ STANU TECHNICZNEGO ZASOBU MIESZKANIOWEGO GMINY JAWOR

Tab. 1 Stan zasobów mieszkaniowych gminy Jawor na 01.06.2015r.

<b>Wyszczególnienie</b>	<b>Lokale mieszkalne ogółem</b>	<b>w tym Lokale mieszkalne o niskim standardzie</b>
<b>Liczba lokali</b>	1706	33
<b>Powierzchnia użytkowa w m<sup>2</sup></b>	88428,93	1034

Tab. 2 Charakterystyka gminnych zasobów lokalowych w 2015 roku.

<b>Wyszczególnienie (100% własności gminy)</b>	<b>01.06.2015r.</b>
Liczba budynków mieszkalnych	76
Liczba lokali mieszkalnych	340
Liczba lokali użytkowych	17
Powierzchnia użytkowa ogółem w m <sup>2</sup>	17785,21
Powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych w m <sup>2</sup>	16415,67
Przeciętna wielkość mieszkania w m <sup>2</sup>	47,19
Powierzchnia lokali użytkowych w budynkach mieszkalnych w m <sup>2</sup>	1369,54

Tab. 3 Charakterystyka zasobów lokalowych gminy w powiązaniu ze wspólnotami mieszkaniowymi z udziałem Gminy (dane obejmują własność Gminy oraz osób fizycznych, prawnych)

<b>Wyszczególnienie</b>	<b>01.06.2015r.</b>
Liczba wspólnot mieszkaniowych	311
Liczba lokali mieszkalnych we wspólnotach	2174
Powierzchnia użytkowa ogółem w m <sup>2</sup>	120685,63

**Standard techniczny budynków.**Struktura wiekowa budynków:

- budynki wybudowane przed rokiem 1910 – 84,80%
- budynki z lat 1911 – 1945 – 11,50%
- budynki wybudowane po roku 1960 – 3,70%.

Lokale komunalne znajdują się w zasadniczej większości w budynkach starych i ich stan techniczny jest adekwatny do wieku budynków.

Większość budynków należy do obiektów o podstawowym standardzie. Lokale mieszkalne wyposażone są w sieć wodno – kanalizacyjną, gazową (*gaz przewodowy*), łazienki, w.c., instalację elektryczną. Lokale ogrzewane są w sposób tradycyjny (*piece kaflowe*) bądź posiadają centralne ogrzewanie gazowe, na opał stały lub elektryczne, wykonane we własnym zakresie przez użytkowników.

Dziesięć budynków zostało wyposażonych w zbiorczą instalację centralnego ogrzewania z dostawą ciepła, która realizowana jest w następujący sposób:

- 2 budynki – dostawa ciepła z centralnej kotłowni dla miasta Jawora,
- 7 budynków – dostawa ciepła z lokalnych kotłowni opalanych gazem,
- 1 budynek – dostawa ciepła z indywidualnych kotłowni gazowych.

Nadal występują lokale mieszkalne, gdzie mieszkańcy korzystają z w.c. usytuowanych na klatkach schodowych, brak jest w lokalach łazienek, lokale mieszkalne łączone są wspólnymi korytarzami. Lokale mieszkalne o bardzo niskim standardzie zlokalizowane są w budynkach przy ulicy Starojaworskiej 121, 121 a, b, c (budynek bez gazu przewodowego).

**Prognozowany stan zasobu mieszkaniowego Gminy Jawor:**

W latach 2015 – 2019 założono sprzedaż lokali komunalnych na średnim poziomie około 30 lokali rocznie. Zasady sprzedaży lokali zostały określone w odrębnych przepisach prawa miejscowego tj. uchwale nr XVII/101/07 Rady Miejskiej w Jaworze z dnia 21 grudnia 2007r. w sprawie określenia zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Jawor zmienionej uchwałą: Nr XXVII/153/08 z dnia 29 października 2008r. oraz uchwałą Nr V/24/2015 Rady Miejskiej w Jaworze z dnia 25 lutego 2015r.

W latach wcześniejszych gmina uczestniczyła w programie rozwoju budownictwa mieszkaniowego poprzez udział w budowie nowych mieszkań w formie towarzystwa budownictwa społecznego. Z uwagi na znaczące koszty jak również ograniczony krąg osób zainteresowanych późniejszym najmem mieszkań odstąpiono od tej formy budownictwa.

W latach 2006 – 2010 podjęto działania zmierzające do pozyskiwania lokali komunalnych. W latach 2006 – 2007 dokonano termomodernizacji obiektu po byłym hotelu uzyskując 20 lokali mieszkalnych, w 2010 wybudowano budynek komunalny uzyskując 30 lokali komunalnych. W wieloletnim planie inwestycyjnym przewiduje się kontynuację zamierzeń w zakresie budownictwa komunalnego.

Zwiększenie stanu komunalnych zasobów mieszkaniowych może mieć miejsce również w sytuacji zaadaptowania przekazanych do Gminy obiektów o charakterze użytkowym co wiąże się z wysokimi nakładami finansowymi. Decyzje takie będą podejmowane w formie odrębnych ustaleń. Lokale socjalne mogą być pozyskiwane poprzez przekwalifikowanie ze względu na stan techniczny innych lokali mieszkalnych.

Tab. 4 Prognozowany stan gminnych zasobów mieszkaniowych w Jaworze w latach 2015 – 2019.

<b>Wyszczególnienie</b>	<b>2015</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>
Liczba mieszkalnych lokali komunalnych	1706	1676	1646	1616	1586
w tym lokali socjalnych	9	8	5	5	5

(dane z uwzględnieniem sprzedaży lokali obecnym najemcom w latach kolejnych)

Planowana ilość lokali socjalnych może ulec zmianie w zależności od potrzeb oraz możliwości ich pozyskania. Lokale socjalne to lokale o obniżonym standardzie, na które będzie wzrastać zapotrzebowanie z uwagi na potrzebę realizacji wyroków eksmisyjnych.

### **III. ANALIZA POTRZEB ORAZ PLAN REMONTÓW I MODERNIZACJI WYNIKAJĄCY ZE STANU TECHNICZNEGO BUDYNKÓW I LOKALI**

Potrzeby w zakresie remontów budynków i lokali mieszkalnych pozostających w zarządzie Zarządu Lokalami Komunalnymi ustalane będą przez zarządcę budynków na podstawie stanu technicznego budynków w oparciu o wyniki corocznych przeglądów technicznych, wykonywanych zgodnie z art. 62 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2013 r. poz. 1409, z późn. zm.), ekspertyz, nakazy instytucji zewnętrznych oraz wyników systematycznej kontroli budynków, dokonywanych przez służby techniczne Zarządu Lokalami Komunalnymi. Potrzeby remontowe określone na podstawie stanu technicznego budynków będą realizowane w ramach środków przeznaczonych na utrzymanie mieszkaniowego zasobu w kolejnych latach.

Niekorzystna struktura wiekowa zasobów powoduje konieczność ponoszenia wysokich nakładów finansowych na zatrzymanie procesu postępującej degradacji technicznej budynków, tym samym wymaga znaczącego zaangażowania środków na remonty kompleksowe. Prowadzona w latach wcześniejszych polityka spowodowała, że potrzeby remontowe dla zasobów mieszkaniowych finansowane są przede wszystkim z pozyskiwanych wpływów z czynszów za lokale oraz środków dodatkowych – dotacje celowe.

Niekorzystne relacje pomiędzy możliwościami finansowymi a potrzebami remontowymi stanowią przyczynę braku możliwości realizowania określonych potrzeb remontowych.

Podstawowym zadaniem gminy powinno być utrzymanie właściwego stanu technicznego budynków oraz utrzymanie zasobu gminy w stanie nie pogorszonym

Z punktu widzenia potrzeb remontowych można je podzielić na bieżące oraz okresowe. Najbardziej efektywne są remonty o charakterze modernizacji oraz kompleksowe. Należy przyjąć, że zabiegi konserwacyjne będą prowadzone we wszystkich posiadanych budynkach niezależnie od ich wieku i ogólnego stanu technicznego.

Potrzeby koncentrować się będą głównie w sferze remontów bieżących, pośrednich oraz zabezpieczających. Z uwagi na ograniczone możliwości finansowe remonty kompleksowe powinny być ustalone na dany rok po uwzględnieniu realnych możliwości finansowych Gminy.

Remonty kompleksowe mogą być finansowane z przeznaczonych na ten cel środków w formie dotacji. Uwzględniając wysokość wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych, który w 2015 wynosi 3675,50 zł za m<sup>2</sup> można szacunkowo określić wysokość potrzeb remontowych dla zasobów mieszkaniowych, na kwotę około 125 000 000,00 złotych. Uwzględniając realne możliwości oraz założenie, że remonty finansowane będą z przychodów czynszowych należy założyć, że podstawę określenia potrzeb remontowych stanowić będą przeglądy techniczne budynków. Za podstawowy priorytet należy uznać remonty wynikające z wymogów bezpieczeństwa i zagrożenia życia.

Przy określeniu stopnia pilności remontów należy kierować się zasadą określenia zużycia technicznego, oceną czy istnieje możliwość realizacji prac zabezpieczających oraz elementami oceny ekonomicznej.

W pierwszej kolejności powinny być realizowane remonty takich elementów budynków jak dachy, kominy, stropy stanowiące zagrożenie, schody, balkony, gzymsy, tynki elewacji, itp.

Przy ustalaniu szczegółowych planów niezbędnych remontów należy uruchamiać zadania remontowe w zależności od stopnia ich pilności.

Niewystarczające w stosunku do potrzeb środki na remonty powodują, że polityka remontowa od wielu lat oparta jest na stopniach pilności:

- pierwszy stopień – wykonywanie zadań związanych z usuwaniem zagrożeń życia lub mienia lokatorów, usuwanie awarii, remonty uszkodzonych stropów, kominów, balkonów, remonty instalacji: elektrycznych, gazowych, wodno – kanalizacyjnych przewodów kominowych, pieców, balustrad i poręczy, stopni schodowych);
- drugi stopień – wykonywanie zadań zabezpieczających przed postępującą dekapitalizacją (remonty dachów, obróbkę blacharskich, remonty instalacji wodnej, kanalizacyjnej, centralnego ogrzewania, uzupełnienie tynków elewacji);
- trzeci stopień – wykonywanie zadań, których realizacja ma wpływ na obniżenie kosztów eksploatacji obiektów (docieplenie szczytów ścian budynków, wymiana stolarki okiennej i drzwiowej);
- czwarty stopień – wykonywanie innych zadań wpływających na poprawę estetyki budynków i ich otoczenia (remonty elewacji, remonty balkonów, remonty klatek schodowych, wymiana bram wejściowych).

Należy dodatkowo podkreślić, że z uwagi na udział gminy we wspólnotach mieszkaniowych większa część decyzji remontowych będzie podejmowana w formie uchwał, a ich realizacja również będzie uzależniona od możliwości finansowych oraz gromadzonych środków na tworzonych funduszach remontowych. Gmina będzie zobowiązana przekazywać dodatkowe środki w przypadku podejmowania przez wspólnoty mieszkaniowe wiążących uchwał o remontach.

W budynkach wspólnot mieszkaniowych zarządzanych przez inne podmioty niż Zarząd Lokalami Komunalnymi, w których Gmina Jawor ma swoje udziały, potrzeby remontowe ustalane są przez zarządców tych budynków. Gmina Jawor – Zarząd Lokalami Komunalnymi przekazuje zaliczki na fundusz remontowy zgodnie z uchwałami poszczególnych wspólnot mieszkaniowych.

Tab 5. Planowany koszt remontów ze środków czynszowych.

<b>Rok 2015</b>	<b>Rok 2016</b>	<b>Rok 2017</b>	<b>Rok 2018</b>	<b>Rok 2019</b>
1 296 000	1 384 000	1 399 000	1 429 170	1 480 545

Powyższe koszty zostały wyliczone na podstawie przewidywanych potrzeb remontowych przy uwzględnieniu corocznego wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych.

Planowane koszty mogą ulegać zmianie co będzie uwzględnione w rocznym szczegółowym planie, zwłaszcza w sytuacji zwiększenia przychodów z czynszów oraz przekazywanych dotacji na cele remontowe. Dotacje celowe będą określone w danym roku budżetowym i w przypadku przyznania w całości będą przyznawane na realizację potrzeb remontowych.

Ogólny program remontowy zawiera tabela 6.



Tab. 6 Prognoza remontów dla budynków i lokali w latach 2015 – 2019 (finansowanie z czynszów)

		<b>Rok 2015 wartość</b>	<b>Rok 2016 wartość</b>	<b>Rok 2017 wartość</b>	<b>Rok 2018 wartość</b>	<b>Rok 2019 wartość</b>
1.	Remont dachów (kompleksowy)	561 000	529 000	609 000	629 170	600 000
2.	Remont instalacji gazowych	50 000	50 000	60 000	60 000	60 000
3.	Remont mieszkań	50 000	50 000	30 000	40 000	40 000
4.	Piece kaflowe	65 000	65 000	70 000	70 000	70 000
5.	Wymiana stolarki okiennej i drzwiowej	50 000	50 000	50 000	50 000	50 000
6.	Remont klatek	50 000	50 000	50 000	50 000	50 000
7.	Remont instalacji wod.-kan.	30 000	30 000	30 000	30 000	30 000
8.	Wymiana instalacji elektrycznej	30 000	40 000	30 000	30 000	30 000
9.	Remont elewacji, docieplenie szczytów	60 000	70 000	70 000	70 000	70 000
10.	Usuwanie zagrożeń	400 000	450 000	400 000	400 000	480 545
	<b>RAZEM</b>	<b>1 296 000</b>	<b>1 384 000</b>	<b>1 399 000</b>	<b>1 429 170</b>	<b>1 480 545</b>

#### **IV. PLANOWANA SPRZEDAŻ LOKALI MIESZKALNYCH.**

Sprzedaż lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Jawor nadal odbywa się na zasadach określonych ustawą z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2015r. poz.782,z późn. zm.), ustawą z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali (Dz. U. z 2000r. Nr 80, poz.903, z późn. zm.) oraz na podstawie uchwały nr XVII/101/07 Rady Miejskiej w Jaworze z dnia 21 grudnia 2007r. w sprawie określenia zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Jawor ze zmianami wniesionymi uchwałą Rady Miejskiej w Jaworze nr XXVII/53/08 z dnia 29 października 2008r. oraz uchwałą nr V/24/2015 Rady Miejskiej w Jaworze z dnia 25 lutego 2015 roku. Zgodnie z wymienionymi uchwałami, lokale mieszkalne sprzedawane są najemcom na zasadach preferencyjnych z zastosowaniem bonifikat określonych w tych uchwałach.

Planowana sprzedaż lokali w poszczególnych latach:

2015 – 30 lokali,

2016 – 30 lokali,

2017 – 30 lokali,

2018 – 30 lokali,

2019 – 30 lokali.

Ilość sprzedawanych lokali może ulegać zmianie w zależności od stopnia zainteresowania najemców wykupem.

Mając na celu stworzenie warunków do jak najbardziej racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy należy dążyć do sprzedaży tych lokali, które stanowią jedyne lokale mieszkalne będące własnością gminy w budynkach wspólnot mieszkaniowych, o ile pozwala na to stan prawny.

Sprzedaż lokali mieszkalnych położonych na nieruchomościach zabudowanych o nieuregulowanym stanie prawnym będzie wstrzymana do czasu jego uregulowania przez właściwe wspólnoty mieszkaniowe.

Lokale mieszkalne nie będące przedmiotem najmu mogą być sprzedawane w drodze przetargu.

#### **V. ZASADY POLITYKI CZYNSZOWEJ ORAZ WARUNKI OBNIŻANIA CZYNSZU.**

Stan lokali oraz budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy wymaga stałych znacznych nakładów finansowych. Obecne wpływy z tytułu czynszów nie dają możliwości gromadzenia środków wystarczających na prawidłowe gospodarowanie

zasobem. Oszczędności, jakie zostały poczynione w wyniku zreformowania sposobu zarządzania zasobem również nie gwarantują wystarczających środków finansowych na jego utrzymanie. Zatem konieczne staje się sukcesywne podnoszenie czynszów, tak aby w latach 2015–2019 osiągnąć pozwalający na samofinansowanie się zasobów mieszkaniowych Gminy.

Przyjmuje się możliwość stosowania obniżek czynszu ze względu na wysokość dochodu w gospodarstwie domowym najemcy. Zasady dotyczące warunków obniżenia czynszu w zasobie mieszkaniowym Gminy, w odniesieniu do najemców o niskich dochodach, określi odrębna uchwała.

1. Czynsz dla każdego komunalnego lokalu mieszkalnego wyliczany jest indywidualnie na podstawie obowiązującej stawki bazowej czynszu i czynników podwyższających lub obniżających stawkę bazową czynszu, uwzględniających w szczególności:
  - położenie budynku,
  - położenie lokalu w budynku,
  - wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stan,
  - ogólny stan techniczny budynku.
2. Stawka czynszu za lokal socjalny nie może przekroczyć połowy stawki bazowej czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.
3. Zasady określenia stawki czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni mieszkalnej:
  - 1) polityka czynszowa będzie zmierzać do stopniowego ustalania czynszów na poziomie umożliwiającym pełne pokrycie kosztów eksploatacji i remontów bieżących,
  - 2) stawka czynszu za lokale mieszkalne uwzględniać będzie czynniki obniżające lub podwyższające wartość użytkową lokalu według określonych kryteriów,
  - 3) przez stawkę bazową czynszu należy rozumieć czynsz ustalony dla lokalu standardowego wyposażonego w instalację elektryczną, wodno – kanalizacyjną, gazową oraz pomieszczenie łazienki i w.c.,
  - 4) przez łazienkę należy rozumieć wydzielone pomieszczenie w lokalu posiadające stałe instalacje wodno – kanalizacyjne, ciepłej wody dostarczonej centralnie bądź z innych urządzeń zainstalowanych w lokalu oraz możliwość podłączenia urządzeń łazienkowych,

5) przez w.c. należy rozumieć doprowadzoną do łazienki lub wydzielonego pomieszczenia instalację wodno – kanalizacyjną umożliwiającą podłączenie urządzeń sanitarnych, dotyczy to również w.c. przynależnego tylko do danego lokalu lecz znajdującego się poza lokalem – na tej samej kondygnacji.

Przy ustalaniu czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali wchodzących w skład zasobu, uwzględnia się lokalizację budynku i jego stan techniczny, lokalizację lokalu w budynku oraz układ funkcjonalny, stan i wyposażenie lokalu w urządzenia techniczne i instalacje, które to czynniki wpływają na wysokość stawki jakościowej;.

#### 4. Czynniki podwyższające stawkę bazową czynszu:

- dla lokali położonych w budynkach nowo wybudowanych – o 50%,
- dla lokali wyposażonych w instalację centralnego ogrzewania zasilaną z kotłowni lokalnej, centralnej ciepłowni lub pieca gazowego – o 20%,
- dla lokali położonych w budynkach po remoncie kapitalnym połączonym z termomodernizacją – o 20%,

#### 5. Czynniki obniżające stawkę bazową czynszu:

- dla lokali w budynkach przeznaczonych do rozbiórki ze względu na zły stan techniczny – 40%,
- dla lokali posiadających ciemną kuchnię lub pokoje bez naturalnego oświetlenia – 10%,
- dla lokali położonych na poddaszu, w tym stropodachy (z wyłączeniem budynków wyposażonych w c.o., po termomodernizacji, nowo wybudowanych) – 10%,
- dla lokali w budynkach, w których w.c. znajduje się na półpiętrze lub przeznaczone jest to wspólnego użytku – 10%,
- dla lokali bez pomieszczenia łazienki – 10%,
- dla lokali bez pomieszczenia w.c. – 10%,
- dla lokali znajdujących się w budynkach nie wyposażonych w instalację wodno – kanalizacyjną – 10%,
- dla lokali znajdujących się w budynkach nie wyposażonych w instalację gazową – 10%,
- dla lokali w budynkach, w których w.c. znajduje się poza budynkiem – 15%,
- dla lokali położonych w budynkach, dla których brak jest możliwości zapewnienia pomieszczeń składowych - 5% (nie dotyczy budynków nowowytbudowanych bądź po termomodernizacji).

6. Suma obniżek stawki czynszu nie może przekroczyć łącznie 40% zmniejszeń stawki bazowej.
7. Czynniki obniżające stawki czynszu nie dotyczą czynszu za lokale socjalne.
8. W czasie trwania stosunku najmu stawka czynszu ulega podwyższeniu, jeśli wynajmujący dokonał w lokalu ulepszeń mających wpływ na wysokość stawki czynszu.
9. Przyjmuje się możliwość stosowania obniżek czynszu w wysokości 10% stawki bazowej ze względu na wielkość dochodu gospodarstwa domowego najemcy, według następujących zasad:
  - o obniżkę czynszu mogą ubiegać się osoby, których miesięczny dochód nie przekracza 100% najniższej emerytury w gospodarstwach jednoosobowych oraz 75% najniższej emerytury na każdego członka w gospodarstwach wieloosobowych,
  - decyzje w sprawie obniżki stawki czynszu podejmuje Burmistrz Miasta Jawora na wniosek najemcy lokalu mieszkalnego stanowiącego własność Gminy,
  - obniżki czynszu, o której mowa wyżej, udziela się na okres 12 miesięcy,
  - najemca ubiegający się o obniżkę czynszu zobowiązany jest przedstawić deklarację o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego za okres trzech ostatnich miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku,
  - za dochód uważa się dochód w rozumieniu przepisów ustawy o dodatkach mieszkaniowych (tekst jednolity: Dz. U.z 2013 r. poz. 966 z późn. zm.),
  - ulgę w czynszu można otrzymać raz na trzy lata.

#### **Stosowane stawki czynszowe według stanu na 01.06.2015r.**

W zasobach komunalnych obowiązuje 12 stawek czynszowych za najem 1m<sup>2</sup> mieszkania.

Struktura stawek według stanu na 01 czerwca 2015r. przedstawia się następująco:

- 1,34 zł/m<sup>2</sup> – 6 lokali,
- 1,60 zł/m<sup>2</sup> – 47 lokali,
- 1,87 zł/m<sup>2</sup> – 295 lokali,
- 2,01 zł/m<sup>2</sup> – 4 lokale,
- 2,14 zł/m<sup>2</sup> – 586 lokali,
- 2,41 zł/m<sup>2</sup> – 241 lokale,
- 2,68 zł/m<sup>2</sup> – 7 lokali,
- 2,95 zł/m<sup>2</sup> – 8 lokali,
- 3,09 zł/m<sup>2</sup> - 61 lokali,

- 3,22 zł/m<sup>2</sup> – 31 lokali,
- 3,761 zł/m<sup>2</sup> – 36 lokali,
- 4,02 zł/m<sup>2</sup> – 29 lokali.

Stawka dla lokalu wyposażonego w łazienkę oraz urządzenia w.c. wynosi obecnie 2,68 zł/m<sup>2</sup>.

Tab.7 Propozycje wzrostu stawki bazowej czynszu w latach 2015 – 2019.

(Wskaźnik wzrostu około 6%)

<b>Wyszczególnienie</b>	<b>2015</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>
<b>Stawka bazowa czynszu w zł/m<sup>2</sup></b>	2,68	2,84	3,01	3,38	3,58
<b>Stawka lokali socjalnych w zł/m<sup>2</sup></b>	1,34	1,51	1,60	1,69	1,79

## **VI. SPOSÓB I ZASADY ZARZĄDZANIA LOKALAMI I BUDYNKAMI WCHODZĄCYMI W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY ORAZ EWENTUALNE ZMIANY SPOSOBU ZARZĄDZANIA W KOLEJNYCH LATACH.**

Zarządzanie nieruchomościami ustawowo polega na podejmowaniu decyzji i dokonywaniu czynności mających na celu:

- zapewnienie właściwej gospodarki ekonomiczno – finansowej nieruchomości,
- zapewnienie bezpieczeństwa użytkowania i właściwej eksploatacji nieruchomości,
- bieżące administrowanie nieruchomościami,
- utrzymanie nieruchomości w stanie niepogorszonym zgodnie z jej przeznaczeniem,
- uzasadnione inwestowanie w nieruchomości.

Gmina powierzyła zarządzanie mieszkaniowym zasobem gminy Jawor swojej jednostce organizacyjnej prowadzącej działalność w formie zakładu budżetowego.

Do podstawowych zadań jednostki należy:

- zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi własność osób fizycznych i Gminy do czasu określenia sposobu sprawowania zarządu przez właścicieli,
- kontrola techniczna oraz utrzymanie należytego stanu technicznego obiektów, a w szczególności zapewnienia ich bezpiecznej eksploatacji,
- reprezentowanie właściciela gminnego we wspólnotach mieszkaniowych,

- realizowanie zadań związanych z zaspokajaniem potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej,
- wykonywanie innych zadań zleconych przez gminę pod warunkiem zapewnienia środków finansowych.

Zarządzanie lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu miasta Jawora realizowane jest następująco:

- poprzez zakład budżetowy gminy w odniesieniu do komunalnych lokali mieszkalnych i budynków mieszkalnych stanowiących wyłącznie własność komunalną oraz współwłasność gminy i innych osób do czasu określenia przez właścicieli sposobu zarządu nieruchomością wspólną,
- poprzez innych zarządców – w odniesieniu do budynków stanowiących współwłasność gminy i innych osób, obecnie w ten sposób zarządzane są 33 wspólnoty, w tym poprzez zarząd właścicielski – 16 wspólnot, innych licencjonowanych zarządców – 17 wspólnot.

Gmina poprzez swoją jednostkę powinna nadal dążyć do podejmowania przez wspólnoty mieszkaniowe decyzji o zmianie sposobu zarządzania.

## **VII. ŹRÓDŁA FINANSOWANIA GOSPODARKI MIESZKANIOWEJ W KOLEJNYCH LATACH.**

1. Podstawę dochodów na finansowanie gospodarki mieszkaniowej stanowią:

- wpływy z czynszów za wynajem lokali komunalnych, zarówno mieszkalnych jak i socjalnych,
- wpływy z czynszów za wynajem lokali użytkowych,
- odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokali, przez osoby nie posiadające tytułu prawnego do ich zajmowania,
- wpływy z dzierżawy powierzchni pod reklamy,
- wpływy z dzierżawy ogródków przydomowych i terenów pod garażami,
- inne środki finansowe z budżetu miasta.

Przychody z tego tytułu przeznaczone są na pokrycie wydatków w zakresie eksploatacji zasobów oraz wydatki obejmujące techniczne utrzymanie zasobów. Nie przewiduje się finansowania podstawowej działalności związanej z utrzymaniem zasobów mieszkaniowych z innych źródeł niż czynsze z tytułu najmu. Przy możliwościach finansowych gminy zasadne

byłoby wspomóżenie utrzymania zasobów mieszkaniowych w pozycji wydatków na remonty kompleksowe w formie dotacji.

Dla poprawy złego stanu technicznego komunalnych zasobów mieszkaniowych zasadne byłoby stworzenie i określenie zasad przeznaczenia części środków pozyskanych ze sprzedaży lokali mieszkalnych na cele remontowe.

Założenia takie powinny być realizowane etapami. Jednym z etapów będzie przyjęcie zasady przeznaczania środków ze sprzedaży mieszkań na wykonanie niezbędnych robót remontowych w budynkach komunalnych. Zasady oraz wielkość przeznaczanych środków mogą być ustalane każdego roku przy sporządzaniu planu finansowego gminy na dany rok.

Tab. 8 Przewidywany wzrost czynszu z tytułu najmu lokali mieszkalnych w latach 2015 – 2019.

Rok	2015	2016	2017	2018	2019
<b>Wielkość czynszu*</b>	2 460 000	2 607 600	2 764 056	2 929 899	3 105 693

\* dane ustalone przy założonym średnim wzroście czynszu według stopy procentowej 6 punktów

Dodatkowo może nastąpić wzrost finansowania gospodarki mieszkaniowej w przypadku przeznaczenia w danym roku dotacji celowej przez właściciela zasobów.

2. Dodatkowymi źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej, w okresie objętym programem, mogą być ponadto:

- środki zewnętrzne, pozyskiwane m.in. w oparciu o program rewitalizacji,
- fundusze z Unii Europejskiej,
- środki z budżetu Państwa,
- kredyty na remonty i termomodernizację budynków.

**VIII. 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.**



Stosowane obecnie stawki czynszowe pokrywają 100% kosztów bieżącej eksploatacji, a w pozostałej części przeznaczane są na pokrycie kosztów technicznego utrzymania budynków.

Brak jest możliwości pokrywania kosztów remontów o charakterze kompleksowym. Ich realizacja ze środków czynszowych przyczynia się do ograniczeń rzeczowych remontów bieżących i konserwacyjnych.

Na koszt bieżącej eksploatacji składają się przede wszystkim:

- dostawa energii elektrycznej do części wspólnych budynków,
- niebilansowane koszty dostawy wody i odbioru ścieków,
- utrzymanie czystości budynków, posesji i chodników, dezynfekcja, dezynsekcja, deratyzacja, itp.,
- usługi kominiarskie,
- opłaty wynikające z udziału gminy w utrzymaniu budynków wspólnot mieszkaniowych, wywóz i składowanie pozostałych odpadów,
- koszty administrowania,
- koszty amortyzacji budynków,
- podatek od nieruchomości.

Prognozowany poziom tej grupy kosztów ustalony został w oparciu o analizę zmian czynników będących w większości poza kontrolą gminy, takich jak: zmiany cen nośników energii, zmiany cen usług komunalnych (usług sprzątaczy, wywozu nieczystości, usług kominiarskich), polityki państwa w zakresie ochrony środowiska, itp. W kosztach eksploatacji i technicznego utrzymania komunalnego zasobu mieszkaniowego znacząco będzie zwiększać się grupa kosztów dotyczących udziału gminy we wspólnotach mieszkaniowych, zarządzanych bezpośrednio przez organy tych wspólnot lub przez podmioty prywatne. W prognozie przyjęto stały wzrost wszystkich pozycji kosztowych związanych z udziałem gminy we wspólnotach mieszkaniowych, co jest wynikiem m.in.:

- zwiększającej się liczby wspólnot mieszkaniowych z udziałem gminy,
- większej świadomości właścicielskiej oraz odpowiedzialności za stan techniczny budynków, przekładającej się bezpośrednio na wzrost wydatków na utrzymanie techniczne.

Przyznane dotacje mogą być przeznaczane wyłącznie na remonty kompleksowe komunalnych zasobów mieszkaniowych.

Tab. 9 Wysokość prognozowanych wydatków w latach 2015 – 2019.

Rodzaj wydatku	2015	2016	2017	2018	2019
<b>Koszty bieżącej eksploatacji</b>	1 122 000	1 189 320	1 260 679	1 336 319	1 416 499
<b>Koszty remontów bieżących</b>	1 296 000	1 384 000	1 399 000	1 429 170	1 480 545
<b>Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi</b>	804 000	1 608 000	1 704 480	1 806 748	1 915 152
<b>Razem</b>	3 222 000	4 181 320	4 364 159	4 572 139	6 812 196
<b>Wydatki inwestycyjne (tylko na remonty)</b>	100 000	200 000	200 000	300 000	300 000
<b>Razem</b>	3 322 000	4 381 320	4 564 159	4 872 139	5 112 196

\* Założono wzrost kosztów eksploatacji oraz zarządu nieruchomościami wspólnymi w wysokości wskaźnika wzrostu cen i usług konsumpcyjnych w średniej wielkości 5%, natomiast wzrost remontów bieżących w wysokości 10%. (dane szacunkowe na podstawie ponoszonych kosztów w latach 2014, 2015).

Wydatki ustalono z założeniem ich finansowania wyłącznie z przychodów z czynszów najmu, natomiast wydatki inwestycyjne z przychodów przekazywanych przez właściciela zasobów.

**Planuje się podjęcie w latach 2015 – 2019 inwestycji związanych z gminnym zasobem mieszkaniowym z zakresu:**

- 1) zadań termomodernizacji przede wszystkim dla budynków stanowiących 100% własności gminy oraz dodatkowo udziału gminy we wspólnotach,
- 2) zadań zmierzających do uzyskania nowych lokali mieszkalnych poprzez budowę budynków komunalnych bądź socjalnych,
- 3) realizowania remontów kompleksowych z przyznawanych dotacji przez Gminę Jawor.

## **IX. OPIS INNYCH DZIAŁAŃ MAJĄCYCH NA CELU POPRAWĘ WYKORZYSTANIA I RACJONALIZACJĘ GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY.**

Poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem powinny zapewnić proponowane działania:

- 1) dalsze urealnianie opłat czynszu za lokale mieszkalne,
- 2) pełne zinwentaryzowanie zasobu gminnego,
- 3) racjonalne gospodarowanie środkami z budżetu gminy przeznaczonymi na utrzymanie gminnego zasobu mieszkaniowego,
- 4) podejmowanie działań zmierzających do obniżenia kosztów zarządu i podnoszenia efektywności zarządzania zasobem mieszkaniowym,
- 5) ukierunkowanie sprzedaży lokali komunalnych na sprzedaż lokali w budynkach wspólnot mieszkaniowych, zwłaszcza tych, w których Gmina posiada tylko jeden lub dwa lokale mieszkalne, a jeżeli najemca nie skorzysta z prawa pierwszeństwa nabycia, Gmina proponować będzie temu najemcy lokal zamienny,
- 6) w przypadku zadłużonych najemców proponowanie i egzekwowanie zamiany zajmowanych lokali na inne (mniejsze, o obniżonym standardzie technicznym), celem poprawy ściągalności zadłużeń czynszowych,
- 7) dążenie do sprzedaży na wolnym rynku pełnostandardowych lokali mieszkalnych zwalnianych w budynkach wspólnot mieszkaniowych, z przeznaczeniem uzyskanych środków na remonty gminnego zasobu mieszkaniowego,
- 8) uczestniczenie w remontach części wspólnych budynków wspólnot mieszkaniowych,
- 9) podejmowanie działań mających na celu budowę nowych budynków komunalnych oraz rewitalizację substancji istniejącej,
- 10) adaptacja pomieszczeń niemieszkalnych na cele mieszkalne.

Realizacja zamierzeń, celów i zadań zawartych w przedmiotowym programie umożliwi prawidłowe wypełnianie przez Gminę roli jako właściciela komunalnego zasobu mieszkaniowego.

**Tabela czynników podwyższających, obniżających stawkę czynszu bazowego 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego.**

<b>Lp.</b>	<b>Czynniki wpływające na wysokości stawki czynszu</b>	<b>% obniżki w stosunku do stawki czynszu bazowego</b>	<b>% podwyżki w stosunku do stawki czynszu bazowego</b>
1.	Lokal położony w budynkach nowo wybudowanych	-----	50%
2.	Lokal wyposażony w instalację c.o. zasilaną z kotłowni lokalnej, ciepłowni centralnej lub z pieca gazowego	-----	20%
3.	Lokale położone w budynkach po remoncie kapitalnym połączonym z termomodernizacją	-----	20%
4.	Lokale położone w budynkach przeznaczonych do rozbiórki ze względu na zły stan techniczny	40%	-----
5.	Lokal z tzw. ciemną kuchnią lub pokojami bez naturalnego oświetlenia	10%	-----
6.	Lokal położony na poddaszu, w tym stropodachy (z wyłączeniem budynków wyposażonych w c.o., po termomodernizacji, nowo wybudowanych)	10%	-----
7.	Lokale ze wspólnym w.c. lub w.c. położonym na półpiętrze	10%	-----
8.	Lokal bez pomieszczenia w.c.	10%	-----
9.	Lokal bez pomieszczenia łazienki	10%	-----
10.	Lokal bez instalacji wodno-kanalizacyjnej	10%	-----
11.	Lokale bez instalacji gazowej	10%	-----
12.	Lokale z w.c. poza budynkiem	15%	-----
13.	Lokale mieszkalne położone w budynkach, dla których brak jest możliwości zapewnienia pomieszczeń składowych (nie dotyczy budynków nowo wybudowanych lub po termomodernizacji)	5%	-----

UWAGA: Wyliczenia wielkości stawki czynszu dokonuje zarządca zasobów lokalowych Gminy Jawor zgodnie z ustalonymi zasadami.