



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 15 lutego 2016 r.

Poz. 750

UCHWAŁA NR XXI/121/2016 RADY MIEJSKIEJ W JAWORZE

z dnia 3 lutego 2016 r.

w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Jawor na lata 2015-2020

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 2015 r. poz. 1515, z późn. zm.) Rada Miejska w Jaworze uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala się „Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Jawor na lata 2015-2020” 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
XXI/121/2016
Rady Miejskiej w Jaworze
z dnia 3 lutego 2016

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA

MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY JAWOR NA LATA 2015-2020

ROZDZIAŁ I

Postanowienia ogólne

§ 1. Informacje 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:
 - a) zapewnienia mieszkańcom lokali mieszkalnych, socjalnych i lokali zamiennych;
 - b) zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach.
2. Ilekroć w niniejszym Programie jest mowa o:
 - 1) gminie – należy przez to rozumieć Gminę Miejską Jawor;
 - 2) burmistrzowi – należy przez to rozumieć Burmistrza Miasta Jawora;
 - 3) zasobie mieszkaniowym gminy – należy przez to rozumieć lokale stanowiące własność Gminy Jawor i gminnych osób prawnych lub spółek handlowych utworzonych z udziałem gminy, z wyjątkiem towarzystw budownictwa społecznego, a także lokale 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 (t.j. Dz.U. z 2014r. poz.150);
 - 5) wskaźniku przeliczeniowym kosztu odtworzenia 1m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych – należy przez to rozumieć przeciętny koszt budowy 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych, którym mowa w ustawie
 - 6) Programie – należy przez to rozumieć „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Jawor na lata 2015-2020”
 - 7) lokalu – należy przez to rozumieć lokal, o którym mowa w art. 2 ustawy
 - 8) lokalu socjalnym – należy przez to rozumieć lokal, o którym mowa w art. 2 ustawy
 - 9) Najniższej emeryturze – należy przez to rozumieć kwotę najniższej emerytury ogłaszanej przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych
 - 10) gospodarstwie domowym – należy przez to rozumieć gospodarstwo domowe, o którym mowa w ustawie o dodatkach mieszkaniowych
 - 11) czynszu – należy przez to rozumieć czynsz ustalony dla lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Jawor
 - 12) stawce bazowej czynszu – należy przez to rozumieć stawkę czynszu ustaloną dla lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Jawor przed uwzględnieniem czynników obniżających i podwyższających stawkę czynszu.

ROZDZIAŁ II

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Jawor w latach 2015-2020, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne

§ 2. Zasób mieszkaniowy Gminy Jawor.

1. Mieszkaniowy zasób gminy objęty niniejszym Programem tworzą lokale mieszkalne położone w budynkach stanowiących w całości własność Gminy oraz lokale mieszkalne położone w budynkach stanowiących współwłasność Gminy. Liczba budynków w 100% objętych własnością Gminy wynosi 76 , a budynków wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy wynosi 341.
2. Liczba mieszkań komunalnych wg stan na dzień 30.10.2015r. wynosi 1711 lokali, a ich łączna powierzchnia użytkowa 94 505,94 m2. Dane dotyczące wielkości ujętych w pkt.1 i 2 obrazuje tabela nr 1 i 2.

Tabela nr 1. Stan zasobu mieszkaniowego Gminy Jawor na 01.10.2015r. – budynki, w których znajdują się lokale komunalne

L.p.	Wyszczególnienie zasobu mieszkaniowego	Liczba	Pow.uz.w m ² lokali komunalnych	%
1	Budynki w 100 % komunalne	76	16 415,67	18,2
2	Budynki wspólnot mieszkaniowych, w których gmina ma swoje udziały	341	78 090,27	81,8
3	Razem budynki komunalne i wspólnot mieszkaniowych	417	94 505,94	100%

3. W budynkach wspólnot mieszkaniowych znajduje się ponad 80% całego zasobu mieszkaniowego gminy.
4. Średnia powierzchnia lokalu komunalnego wynosi 55 m2.
5. W Gminie Jawor obowiązuje uchwała o możliwości sprzedaży lokali komunalnych na rzecz ich najemców z określoną bonifikatą 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/153/08 z dnia 29 października 2008r.
6. Położenie zasobu mieszkaniowego w budynkach wspólnot mieszkaniowych obrazuje tabela nr 3.

Tabela nr 2. Stan zasobu mieszkaniowego Gminy Jawor na 01.01.2015r. – lokale komunalne

L.p.	Wyszczególnienie zasobu mieszkaniowego	Liczba	Pow.uz.wm2	%
1.	Lokale mieszkalne komunalne ogółem, w tym:	1711	94 505,94	100
	Lokale mieszkalne	1702	93 471,94	100
	Lokale socjalne	9	186,25	100
1.1.	Lokale znajdujące się w budynkach w 100% komunalnych:	340	16 415,67	19,9
	Lokale mieszkalne	331	16 229,42	X
	Lokale socjalne	9	186,25	X
1.2.	Lokale znajdujące się w budynkach wspólnot mieszkaniowych, w których gmina ma swoje udziały	1371	78 090,27	8,1
	Lokale komunalne	1371	78 090,27	X
	Lokale socjalne	0	0	X

Tabela nr 3. Mieszkania komunalne w budynkach wspólnot mieszkaniowych.

L.p.	Wspólnoty z udziałem gminy Jawor	Liczba wspólnot	%
1	Wspólnoty z jednym mieszkaniem komunalnym	50	14,6
2	Wspólnoty z dwoma mieszkaniami komunalnymi	63	18,5
3	Wspólnoty z trzema mieszkaniami komunalnymi	65	19,1
4	Wspólnoty z czterema i więcej mieszkaniami komunalnymi	163	47,8
	Razem:	341	100

7. W ok.60% wspólnotach mieszkaniowych większość udziałów posiada Gmina Jawor, co związane jest z większym obciążeniem finansowym ponoszonym na koszty zarządu nieruchomością wspólną, które nie przekłada się jednak na moc decyzyjną we wspólnocie, bowiem ponad 58% wspólnot to małe wspólnoty (do 7 lokali). Średni udział Gminy Jawor we wspólnotach to ponad 54%.

Tabela nr 4. Zasób mieszkaniowy Gminy Jawor – wskaźniki mieszkaniowe

L.p.	Wyszczególnienie	Wskaźniki
1	Liczba mieszkań w zasobie	1711
2	Powierzchni użytkowa mieszkań komunalnych	94 505,94 m ²
3	Liczba osób zamieszkałych w lokalach komunalnych	3904
4	Przeciętna powierzchnia mieszkania komunalnego	55 m ²
5	Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania w przeliczeniu na osobę (m ² /osobę)	24 m ² /osobę
6	Przeciętna liczba osób zamieszkująca w mieszkaniach	2,3

§ 3. Prognoza dotycząca wielkości zasobu mieszkaniowego gminy.

1. Dane dotyczące prognozowanej wielkości zasobu mieszkaniowego Gminy Jawor przedstawia tabela nr 5.

Tabela nr 5. Prognoza wielkości zasobu mieszkaniowego w latach 2015-2020.

L.p.	Wyszczególnienie	ROK					
		2015	2016	2017	2018	2019	2020
1	Lokale mieszkalne komunalne	1702	1671	1628	1644	1612	1578
2	Lokale mieszkalne socjalne	9	12	15	19	21	25
3	Razem lokale zasobu mieszkaniowego	1711	1683	1643	1663	1633	1603

2. W zasobie mieszkaniowym Gminy znajduje się 9 lokali o statusie lokalu socjalnego. Na przydział lokalu socjalnego czeka 54 rodzin. Są to głównie rodziny posiadające wyrok eksmisyjny z orzeczonym prawem do lokalu socjalnego, którym Gmina jest zobowiązana zapewnić ten lokal. Brak realizacji tego obowiązku powoduje powstawanie nowych zaległości czynszowych, bowiem rodziny te przeważnie nie realizują obowiązku zapłaty odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokali i nie płacą do czasu dostarczenia im lokalu socjalnego wraz z opłatami niezależnymi z tytułu dostarczania mediów do lokalu.
3. W zasobach mieszkaniowych Gminy znajdują się 33 lokale o obniżonym standardzie technicznym nadającym się jednak do zamieszkania. Gmina zamierza sukcesywnie zmieniać status tych lokali na socjalne z ustawowo obniżonym czynszem w wysokości nie przekraczającej połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w zasobie mieszkaniowym Gminy Jawor. Działanie takie wymaga jednak wyszukania odpowiednich lokali komunalnych dla osób je obecnie zamieszkujących. Możliwa jest także zgodna wzajemna zamiana lokali rodzin z orzeczeniem eksmisyjnym, na te właśnie lokale komunalne.
4. W latach 2015-2020 Gmina Jawor zamierza zrealizować budynek wielorodzinny komunalny z 40-toma mieszkaniami o średniej powierzchni użytkowej 45m². Projektowany budynek o niskiej zabudowie (do 4 kondygnacji nadziemnych) wyposażony zostanie w parking podziemny bez piwnic, zaś wszystkie mieszkania zostaną wyposażone w balkony oraz pomieszczenia gospodarcze jako miejsce przechowywania lub spiżarnie. Budynek będzie posadowiony na działce gminnej, której teren w zamierzeniach będzie przeznaczony na kompleksową zabudowę mieszkaniową. W 2016r. wykonany zostanie projekt budowlany uwzględniający wszystkie przyłącza i sieci oraz zagospodarowanie działki budowlanej, a z początkiem 2017 roku powinna rozpocząć się budowa, której okres przewidujemy na ok. 14 miesięcy. W 2018r. przybędzie zatem 40 mieszkań do zasobu komunalnego.
5. Gmina Jawor przewiduje także tereny pod budownictwo developerskie. Realizacja tego typu budownictwa pozwoli na uwolnienie części mieszkań z zasobu.
6. W przypadkach naglących Gmina będzie też wynajmować mieszkania na lokale komunalne z zasobu innego np. funkcjonującego w Jaworze Towarzystwa Budownictwa Społecznego w Kamiennej Górze czy z rynku wtórnego.

7. Prognoza wielkości zasobu mieszkań socjalnych zakłada ich wzrost o 16 w końcowym okresie obowiązywania Programu, które będą pozyskiwane w sposób wymieniony powyżej.
8. Jednocześnie w okresie obowiązywania Programu zakładany jest realny spadek liczby lokali komunalnych z uwagi na trwającą sukcesywnie ich sprzedaż
9. Gmina Jawor przewiduje podejmowanie modernizacji związanych z adaptacją niewynajmowanych lokali użytkowych na lokale mieszkalne. W prognozie w roku 2016 ujęto 2 lokale mieszkalne przekształcone z lokalu użytkowego.

§ 4. Prognoza dotycząca stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Jawor.

1. Strukturę wiekową budynków komunalnych określa tabela nr 6.

Tabela nr 6. Struktura budynków komunalnych ze względu na ich wiek i ich techniczne zużycie.

L.p.	Budynki wybudowane w latach	Ilość	%	Zużycie techniczne w % wg tablic ROSSA
1	Do 1910 roku	64	84,2	70
2	Od 1911-1945	9	11,8	46,6
3	Po 1960	3	4,0	36,6
	Razem:	76	100	X

2. Aktualny stan techniczny budynków jest adekwatny do ich wieku. Ponad 80% zasobu nie spełnia standardów określonych w aktualnych przepisach prawa budowlanego, jednakże w dalszym ciągu po ich renowacji nadają się do bieżącego użytkowania i spełniają swoją funkcję mieszkalną i użytkową.
3. Większość budynków należy do obiektów o podstawowym standardzie. Znajdujące się w nich 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.
4. Dziesięć budynków zostało wyposażonych w zbiorczą instalację centralnego ogrzewania z dostawą ciepła, która realizowana jest w następujący sposób:
 - 1) 2 budynki – dostawa ciepła z centralnej kotłowni dla miasta Jawora,
 - 2) 7 budynków – dostawa ciepła z lokalnych kotłowni opalanych gazem,
 - 3) 1 budynek – dostawa ciepła z indywidualnych kotłowni gazowych.
5. Nadal występują liczne lokale mieszkalne, gdzie mieszkańcy korzystają z w.c. usytuowanych na klatkach schodowych, brak jest w lokalach łazienek, lokale mieszkalne łączone są też wspólnymi korytarzami. Lokale mieszkalne o bardzo niskim standardzie zlokalizowane są w budynkach przy ulicy Starojaworskiej 121, 121 a, b, c (budynek bez gazu przewodowego).
6. Określając zużycie techniczne budynków komunalnych posłużono się metodą czasową ROSSA, przy założeniu niepełnej gospodarki remontowej. Metoda ta zakłada w sposób umowny jednakowe liniowe zużycie wszystkich elementów składowych budynku. Zużycie techniczne określone tą metodą można obniżyć np. o 10% wykonując remont kompleksowy poszycia dachowego lub remontując budynek zastępując uszkodzone elementy konstrukcyjne budynku nowymi. Ocena budynków pod względem technicznym dokonana została w następujący sposób:
 - 1) Stan techniczny dobry oznacza budynek wymagający jedynie bieżącej konserwacji.
 - 2) Budynki o stanie technicznym średnim i dostatecznym wymagają remontów i modernizacji o średnim natężeniu.
 - 3) Budynek o złym stanie technicznym wymaga remontu kapitalnego dachu, przemurowania kominów, wymiany instalacji, remontu elewacji i napraw w mieszkaniach.

Tabela nr 7. Aktualny stan techniczny budynków komunalnych.

L.p.	Wyszczególnienie	Stan techniczny budynków							
		Dobry		Średni i dostateczny		Zły		Ogółem	
		Liczba	%	Liczba	%	Liczba	%	Liczba	%
1	Budynki mieszkalne	12	15,8	62	81,6	2	2,6	76	100

Tabela nr 8. Prognoza stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Jawor w latach 2015-2020 – lokale komunalne

L.p	Wyszczególnienie	ROK											
		2015	%	2016	%	2017	%	2018	%	2019	%	2020	%
1	Stan techniczny dobry	607	35,5	603	35,8	583	35,5	629	37,8	632	38,7	640	39,9
	Lokale socjalne	0	0	0	0	0	0	2	0,3	4	0,6	6	1
	Lokale komunalne	607	100	603	100	583	100	627	99,7	628	99,4	634	99
2	Stan techniczny średni i dostateczny	957	56	939	55,8	926	56,4	910	54,7	888	54,4	865	54,0
	Lokale socjalne	0	0	0	0	6	0	8	0,9	10	1,1	14	1,6
	Lokale mieszkalne	957	100	939	100	932	100	902	99,1	878	98,9	851	98,4
3	Stan techniczny zły	147	8,6	141	8,4	134	8,1	124	7,5	113	6,9	98	6,1
	Lokale socjalne	9	6,1	12	8,5	9	6,7	9	7,3	7	6,2	5	5,1
	Lokale mieszkalne	138	93,8	129	91,5	125	93,3	115	92,7	106	93,8	93	94,9
4	Ogółem	1711	100	1683	100	1643	100	1663	100	1633	100	1603	100
	Lokale socjalne	9	0,5	12	0,7	15	0,9	19	1,2	21	1,3	25	1,6
	Lokale mieszkalne	1702	99,5	1671	99,3	1628	99,1	1644	98,8	1612	98,7	1578	98,4

7. Pozyskiwane drogą zamiany i przekwalifikowania lokale socjalne będą sukcesywnie remontowane poprawiając swój stan techniczny. Gmina wychodzi w tym zakresie z założenia, że brak remontów w tych lokalach spowoduje ich dalszą degradację techniczną, która w efekcie zmusi właściciela do wyłączenia tych lokali z najmu.
8. Większość budynków komunalnych należy do obiektów o podstawowym standardzie, który w drodze realizacji w poszczególnych latach remontów pozwoli na jego podwyższenie. W konsekwencji tych działań udział lokali o dobrym stanie technicznym z 35,5% wzrośnie na koniec Programu do 38,4%, udział lokali o średnim i dostatecznym stanie technicznym zmniejszy się z 56% do 55,3%, zaś udział lokali o złym stanie technicznym zmniejszy się z 8,6% do 6,3%.
9. Gmina nie posiada puli lokali zamiennych. Remonty są tak planowane, aby nie utrudniały bieżącego funkcjonowania zamieszkujących i powodowały konieczności wyprowadzenia rodzin.

ROZDZIAŁ III

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

§ 5. Analiza potrzeb mieszkaniowych.

1. Gmina Jawor podejmuje różne działania prowadzące do zaspakajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej. Do działań tych należą m.in.
 - 1) powiększanie sukcesywnie zasobu lokali socjalnych z realizacją wyroków sądowych eksmisyjnych z orzeczonym uprawnieniem do otrzymania lokalu socjalnego ,
 - 2) zaspakajanie potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych w postaci adaptacji lokali użytkowych na lokale mieszkalne ,
 - 3) zaspakajanie potrzeb mieszkaniowych wnioskodawców spełniających ustawowe kryteria dochodowe.
3. Gmina Jawor prowadzi postępowania związane ze złożonymi przez jaworzan wnioskami mieszkaniowymi dotyczącymi m.in. przydziału lokalu:
 - 1) socjalnego,
 - 2) mieszkalnego, w tym do remontu na własny koszt,

- 3) powstałego po adaptacji części wspólnych nieruchomości na mieszkanie lub adaptacji do istniejącego lokalu przestrzeni powiększającej jego metraż,
 - 4) z tytułu wzajemnej zamiany lokali komunalnych,
 - 5) po śmierci głównego najemcy na podstawie przepisów kodeksu cywilnego.
4. Na dzień 31 grudnia 2015 roku pozostało do realizacji 58 wniosków o przydział lokalu mieszkalnego i 19 wyroki eksmisyjne z orzeczonym uprawnieniem do lokalu socjalnego oraz 54 wniosków o przyznanie lokalu socjalnego z tytułu pozostawiania w niedostatku i dla osób o niskich dochodach.
 5. Gmina Jawor z uwagi na brak wolnych lokali mieszkalnych i socjalnych nie posiada zasobu mieszkań na zamianę. Ta ostatnia jest tylko możliwa w wyniku wzajemnej i zgodnej, zamiany między lokatorami. Zamiana ta nie dotyczy lokali socjalnych.

§ 6. Analiza potrzeb remontowych.

1. Stan techniczny nieruchomości, w tym jego wiek i stopień zużycia, o którym mowa w § 4, są wyznacznikami określającymi potrzeby remontowe – bieżące i kapitałowe – oraz modernizacyjne.
2. Konkretnie zadania remontowe wynikają głównie z przeprowadzanych na podstawie prawa budowlanego przeglądów budowlanych, gazowych, elektrycznych i kominarskich. Zalecenia zawarte w tych dokumentach wskazują też priorytety wykonywania robót budowlano-remontowych. Za podstawowy priorytet Gmina uznaje remonty wynikające z wymogów bezpieczeństwa lub zagrożenia życia.
3. Podejmowane remonty w zasobie mieszkaniowym Gminy Jawor mają na celu podwyższanie jego stanu technicznego w zakresie standardu budynku i lokali wchodzących w skład tego zasobu.
4. Przy określeniu stopnia pilności remontów należy kierować się zasadą określenia zużycia technicznego, oceną czy istnieje możliwość realizacji prac zabezpieczających oraz elementami oceny ekonomicznej.
5. Uwzględniając wysokość wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych, który aktualnie wynosi dla województwa dolnośląskiego 3631,50 zł za m² (od 01.04.2015 do 30.09.2015r.) można szacunkowo określić wysokość potrzeb remontowych dla zasobów mieszkaniowych, na kwotę około 125 000 000,00 złotych w wersji docelowej dla stanu technicznego dobrego.
6. Niekorzystna struktura wiekowa zasobów powoduje konieczność ponoszenia wysokich nakładów finansowych na zatrzymanie procesu postępującej degradacji technicznej budynków, a tym samym wymaga znaczącego zaangażowania środków na remonty kompleksowe. Jednak negatywne relacje pomiędzy możliwościami finansowymi a potrzebami remontowymi stanowią przyczynę braku możliwości zrealizowania wszystkich potrzeb remontowych.
7. Zestawienie potrzeb remontowych przedstawiono w tabeli nr 9 i 10.

Tabela nr 9. Planowany koszt remontów..

Rok 2015	Rok 2016	Rok 2017	Rok 2018	Rok 2019	Rok 2020
1 296 000,00	1 384 000,00	1 399 000	1 430 000,00	1 480 000,00	1 495 000,00

Tabela nr 10. Plan remontów i modernizacji w poszczególnych latach.

L.p.	Rodzaj remontu	ROK						Ogółem (w tys. zł)
		2015	2016	2017	2018	2019	2020	
		(w tys. zł)	(w tys. zł)	(w tys. zł)	(w tys. zł)	(w tys. zł)	(w tys. zł)	
1	Remont dachów	661,0	639,0	709,0	680,0	680,0	650,0	4 019,0
2	Remont instalacji gazowych	50,0	50,0	60,0	60,0	60,0	60,0	340,0
3	Remont mieszkań (m.in. podłogi, tynki, odgrzybianie)	170,0	190,0	190,0	200,0	210,0	180,0	1 130,0
4	Piece (postawienie i przebudowa)	65,0	65,0	70,0	70,0	70,0	70,0	410,0

5	Wymiana stolarki okiennej i drzwiowej, wymiana bram	70,0	80,0	90,0	90,0	90,0	90,0	510,0
6	Remont klatek schodowej	50,0	60,0	70,0	80,0	90,0	90,0	440,0
7	Remont instalacji wod-kan	40,0	40,0	40,0	40,0	40,0	40,0	240,0
8	Wymiana instalacji elektrycznej	30,0	40,0	40,0	40,0	40,0	40,0	230,0
9	Remont elewacji, docieplenie szczytów	110,0	170,0	80,0	130,0	160,0	245,0	895,0
10	Pozostałe remonty m.in. wynikające ze zdarzeń losowych (m.in. pożar, zalanie)	50,0	60,0	50,0	40,0	40,0	30,0	270,0
	Razem	1 296,0	1 384,0	1 399,0	1 430,0	1 480,0	1 495,0	8 484,0

9. Plan zakłada ponoszenie największych kosztów na remonty kompleksowe połączeń dachowych. W okresie obowiązywania programu koszty te wyniosą ponad 4 mln złotych.
10. Pozostałe planowane koszty uwzględnione w poz. Od 2 do 8 są remontami poszczególnych składników substancji budowlanej znajdującej się wewnątrz budynku. W okresie programowania planuje się te koszty na poziomie blisko 3 mln złotych.
11. W poszczególnych latach planuje się remont elewacji wraz z dociepleniem na niektórych budynkach (wyłączone są zabytki rejestrowe). Przy poniesionych wcześniej nakładach na remonty dachów i elementów budowlanych wewnątrz budynków, uzasadnionym jest wykonanie prac elewacyjnych jako kończących remont kompleksowy. W kolejnych latach koszty te wzrastają i w okresie 2015-2020 wyniosą 895 tys. zł.
12. Łącznie w okresie planowania Gmina Jawor zakłada wydatkowanie na planowe remonty i modernizację kwotę 8 484 000,00 zł, przeznaczone na lokale komunalne i budynki będące w 100% własnością Gminy.
13. Dodatkowo na remonty i modernizację w budynkach wspólnot mieszkaniowych w ich częściach wspólnych przeznaczono w latach 2015-2020 kwotę 2 600 000,00 zł. Wielkość ta stanowi wkład Gminy Jawor wg swoich udziałów na powyższe działania. Są one podejmowane na podstawie uchwał wspólnot mieszkaniowych dotyczących części wspólnych nieruchomości. Gmina Jawor będzie wspierała te działania, gdyż renowacja części wspólnych podnosi jakość życia mieszkańców, w tym najemców lokali komunalnych, podwyższa standard techniczny budynku i zwiększa wartość rynkową lokali komunalnych.

Tabela nr 11. Remonty na podstawie uchwał we wspólnotach mieszkaniowych.

	ROK					
	2015 (w tys.zł)	2016(w tys.zł)	2017(w tys.zł)	2018(w tys.zł)	2019(w tys. zł)	2020(w tys.zł)
Remonty i modernizacje w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy	395,0	415,0	431,0	457,0	469,0	433,0

ROZDZIAŁ V

Planowana sprzedaż lokali w latach 2015-2020.

§ 7. Sprzedaż lokali komunalnych.

1. Sprzedaż lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Jawor odbywa się na zasadach określonych ustawą z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity: Dz. U. z 2014r. poz.518 z późn. zm.), ustawą z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali (tekst jednolity: 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.
2. Zgodnie z wymienionymi uchwałami, lokale mieszkalne sprzedawane są najemcom na zasadach preferencyjnych z zastosowaniem bonifikat określonych w tych uchwałach.
3. Planowana sprzedaż lokali w poszczególnych latach:
2015 – 31 lokali,
2016 – 30 lokali,
2017 – 30 lokali,
2018 – 30 lokali,
2019 – 30 lokali,
2020 – 30 lokali.
4. Ilość sprzedawanych lokali może ulegać zmianie w zależności od stopnia zainteresowania najemców wykupem.
5. 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.
6. Sprzedaż lokali mieszkalnych położonych na nieruchomościach zabudowanych o nieuregulowanym stanie prawnym będzie wstrzymana do czasu jego uregulowania przez właściwe wspólnoty mieszkaniowe.
7. Lokale mieszkalne nie będące przedmiotem najmu mogą być sprzedawane w drodze przetargu.

ROZDZIAŁ VI

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.

§ 8. W celu poprawy efektywności gospodarowania zasobem mieszkaniowym, Gmina Jawor będzie dążyć do takiego kształtowania stawek czynszowych, aby docelowo zapewnić samowystarczalność finansową gospodarki mieszkaniowej w zakresie bieżącego utrzymania budynków i lokali.

§ 9. W zasobie mieszkaniowym Gminy obowiązuje stawka bazowa czynszu.

1. Stawka bazowa za 1m² powierzchni użytkowej lokali ma zastosowanie do lokali posiadających na wyposażeniu:
 - 1) łazienkę
 - 2) instalację ekлекtyczną
 - 3) WC
 - 4) gaz przewodowy
 - 5) instalacje wod-kan
2. Stawka czynszu za 1m² powierzchni użytkowej lokali stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy ustalana jest na podstawie bazowej stawki czynszu z uwzględnieniem czynników podwyższających i obniżających wartość użytkową lokali.
3. Stawka bazowa czynszu może być podwyższana nie częściej niż raz w roku i każdorazowo jej wysokość będzie ustalał Burmistrz Jawora w oparciu o zasady określone niniejszą uchwałą.
4. Burmistrz Jawora ustala także wysokość stawki czynszu dla lokali socjalnych, przy czym stawka ta nie może przekroczyć połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w zasobie mieszkaniowym Gminy.

§ 10. Czynniki wpływające na wysokość czynszu najmu poprzez podwyższanie lub obniżanie wartości użytkowej lokalu.

1. Czynniki wpływające na podwyższenie stawki bazowej czynszu:
 - 1) Położenie budynku w zabudowie wolnostojącej o +5%
 - 2) Położenie lokalu na I piętrze (o ile nie jest to ostatnia kondygnacja) o + 5%
 - 3) Położenie lokalu w budynkach po termomodernizacji lub remoncie kompleksowym o + 20%
 - 4) Położenie lokalu w budynkach nowowytbudowanych o + 40%
 - 5) Lokale wyposażone w instalację c.o. z sieci miejskiej lub kotłowni lokalnej- o + 10%
 - 6) Lokale wyposażone w instalację ciepłej wody zasilaną z sieci miejskiej lub kotłowni lokalnej o + 10%
2. Czynniki powodujące obniżenie stawki bazowej czynszu:
 - 1) położenie lokalu na parterze lub ostatniej kondygnacji budynku (z wyjątkiem adaptacji strychowych i o ile ostatnia kondygnacja nie jest I piętrzem) o -5%
 - 2) lokale bez gazu przewodowego o – 10%
 - 3) lokale ze wspólnym używaniem pomieszczeń przez dwóch co najmniej odrębnych najemców (łazienka, wc) - o 10%
 - 4) lokale bez łazienki – o 10%
 - 5) lokale bez WC - o 10%
 - 6) dla lokali posiadających kuchnię lub pokoje bez naturalnego oświetlenie – o 10%
 - 7) dla lokali położonych w budynku o średnim lub dostatecznym stanie technicznym - o 5 %
 - 8) dla lokali położonych w budynku o złym stanie technicznym - o 10%
3. Położenie lokalu w budynku o stanie technicznym dobrym nie powoduje podwyższenia lub obniżenia stawki bazowej czynszu.
4. Obniżenia stawki czynszu następuje nie więcej niż z dwóch tytułów i nie więcej niż o 40%.
5. Czynniki podwyższające lub obniżające stawkę czynszu nie dotyczą lokali socjalnych.

§ 11. Zmiany stawki czynszu w trakcie trwania najmu.

1. W przypadku, gdy zwiększy się wartość użytkowa lokali po remoncie wskutek prac podjętych przez wynajmującego, odpowiednio do zapisów niniejszej uchwały, można dokonać zmiany stawki czynszu najmu.
2. Zapis w ust.1 nie dotyczy lokali socjalnych.
3. W przypadku, gdy podwyższenia standardu lokalu dokonał najemca, za zgodą i pisemną umową rozliczeniową z wynajmującym, ulepszenia te nie powodują zmiany wysokości czynszu najmu.

§ 12. Obniżki czynszu stosowane w stosunku do najemców o niskich dochodach.

1. W stosunku do najemców o niskich dochodach może być udzielona obniżka czynszu, zgodnie z zasadami określonymi w niniejszej uchwale.
2. Obniżka czynszu przysługuje, jeśli średni dochód miesięczny najemcy na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku , nie przekracza kwot określonych w tabeli nr 12.
3. Przy udzielaniu obniżki uwzględnia się kwotę najniższej emerytury obowiązującej w dniu złożenia wniosku.
4. Procedura obniżki czynszu rozpoczyna się na wniosek najemcy złożony wraz z deklaracją o wysokości dochodów. Wzór deklaracji jest określony w ustawie o dodatkach mieszkaniowych.
5. Obniżki czynszu udziela się od pierwszego dnia miesiąca następującego po dniu złożenia wniosku.
6. Stawka czynszu po zastosowaniu obniżki nie może być mniejsza od stawki za lokal socjalny.
7. Obniżki czynszu nie udziela się w przypadkach:
 - 1) określonych w ustawie,
 - 2) najemcy lokalu socjalnego
 - 3) najemcy zalegającego z zapłatą należności za najmowany lokal za okres co najmniej 3 miesięcy, chyba, że zastosowano ulgę w spłacie należności na podstawie innych przepisów
8. Wniosek o obniżkę czynszu nie będzie uwzględniony w przypadkach:
 - 1) wystąpienia przesłanek określonych w ustawie

- 2) najemca utracił tytuł prawny do lokalu
- 3) najemca nie wywiązuje się z warunków określających spłatę należności

Tabela nr 12. Wysokość obniżek czynszu w zależności od dochodu .

I.p.	Średni dochód na 1 członka gospodarstwa domowego liczony wg najniższej emerytury		Wysokość obniżki czynszu	
1	Gospodarstwo jednoosobowe	1	Do 110% najniższej emerytury	20%
		2	Powyżej 110% do 120% najniższej emerytury	15%
		3	Powyżej 120% do 150% najniższej emerytury	10%
2	Gospodarstwo wieloosobowe	1	Do 85% najniższej emerytury	20%
		2	Powyżej 85% do 100% najniższej emerytury	15%
		3	Powyżej 100% do 150% najniższej emerytury	10%

ROZDZIAŁ VII

Sposoby i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Jawor oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem w latach 2015-2020.

§ 13. Zarządzanie nieruchomościami, w których nie wyodrębniono własności lokali oraz lokalami znajdującymi się w budynkach wspólnot mieszkaniowych wykonywane jest przez Burmistrza Jawora.

§ 14. Zarządzanie nieruchomościami wspólnot mieszkaniowych, w których Gmina ma swoje udziały, wykonywane jest przez zarządców nieruchomości na podstawie umowy cywilno-prawnej zawartej przez wspólnotę z zarządcą. Gmina będzie optować i uczestniczyć w wyborze zarządcy, który gwarantować będzie:

1. Właściwą gospodarkę finansową nieruchomości.
2. Właściwą eksploatację nieruchomości oraz bezpieczeństwo jej użytkowania.
3. Rzetelne inwestowanie w nieruchomość będące w zgodzie z interesem Gminy.
4. Ograniczenie kosztów w zarządzania i administrowania zasobem przy jednoczesnej poprawie stanu technicznego zasobu.

§ 15. Gmina będzie przychylić się do decyzji wspólnot mieszkaniowych w sprawie zmiany przeznaczenia części wspólnych nieruchomości , o ile takie zmiany nie będą sprzeczne z interesem Gminy, na:

1. Pozyskiwanie korzyści dla wspólnoty obniżających koszty zarządu.
2. Adaptacje pomieszczeń wspólnych.

§ 16. Gmina będzie dążyć do poprawy gospodarki wodno-ściekowej w nieruchomościach poprzez wnioskowanie do zarządców o rzetelne monitorowanie zużywanych mediów i ich właściwy pomiar.

§ 17. Gmina nie przewiduje zmian w modelu zarządzania zasobem mieszkaniowym w okresie obowiązywania programu.

ROZDZIAŁ VIII

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2015-2020.

§ 18. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2015-2020 są:

1. Czynsze z tytułu najmu lokali komunalnych, socjalnych a także lokali użytkowych, w tym komórek i garaży.

2. Dotacje celowe Gminy Jawor z przeznaczeniem na remonty kapitalne części składowych nieruchomości (m.in. dachy, elewacje).
3. Wpływy z dzierżawy powierzchni budynków lub innych elementów infrastruktury pod reklamy , z zachowaniem porządku przestrzeni publicznej (tzw. Ustawa krajobrazowa) i poszanowaniem ochrony zabytków.
4. Wpływy z dzierżawy terenów gminnych pod ogródki przydomowe.
5. Odszkodowanie za bezumowne korzystanie z lokali przez osoby nie posiadające tytułu prawnego do ich najmowania.

Tabela nr 13. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2015-2020.

L.p.	Wyszczególnienie	ROK (w tys. zł)					
		2015	2016	2017	2018	2019	2020
1	Czynsz za najem mieszkalnych lokali komunalnych	2 448,0	2520,0	2590,0	2 670,0	2 760,0	2840,0
2	Czynsz za najem lokali użytkowych, w tym komórek, garaży, ogródków przydomowych	649,0	652,0	652,0	660,0	660,0	660,0
3	Odszkodowanie za bezumowne korzystanie z lokali komunalnych	25,0	25,0	26,0	28,0	29,0	29,0
4	Przychody z reklam	18,0	18,0	19,0	20,0	21,0	22,0
5	Przychody z budżetu Gminy na remonty	150,0	200,0	200,0	200,0	200,0	200,0
6	Pozostałe przychody	80,0	60,0	50,0	45,0	30,0	30,0
7	Przychody z budżetu Gminy na inwestycje mieszkaniowe	0,0	100,0	3500,0	1500,0	0,0	0,0
	Ogółem:	3 370,0	3 575,0	7037,0	5123,0	3 700,0	3 781,0

ROZDZIAŁ IX

Wysokość wydatków w latach 2015-2020 z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Jawor, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których Gmina Jawor jest jednym ze współwłaścicieli, a także wydatki inwestycyjne.

§ 19. Koszty utrzymania zasobu mieszkaniowego Gminy Jawor w latach 2015-2020 finansowane są w 100% ze źródeł wykazanych w § 18.

1. Na koszty te składają się:

- 1) koszty bieżącej eksploatacji (m.in. przeglądy budowlane, elektryczne, gazowe, kominiarskie, ubezpieczenia, podatek od nieruchomości, drobne naprawy leżące po stronie wynajmującego, utrzymanie czystości itp.),
- 2) koszty remontów i modernizacji lokali i budynków będących własnością Gminy,
- 3) Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi w budynkach, w których Gmina ma swoje udziały wg planu gospodarczego wspólnot,
- 4) Koszty remontów w budynkach wspólnot mieszkaniowych zgodnie z podjętymi uchwałami remontowymi.

2. Przy planowaniu wydatków w poszczególnych latach programowania uwzględniono:

- 1) prognozowaną wielkość zasobu mieszkaniowego,
- 2) planowane remonty budynków i lokali komunalnych,
- 3) zmniejszenie kosztów bieżących w związku z planowaną sprzedażą lokali mieszkalnych,
- 4) zwiększenie wielkości jednostkowych kosztów związanych z remontami budynków wspólnot z uwagi na ich niedostateczny stan techniczny,
- 5) nieznaczne zwiększenie kosztów zarządu nieruchomością wspólną z uwagi na koszty będące poza sferą oddziaływania Gminy (nośniki cen energii, zmiany cen usług świadczonych dla wspólnot).

§ 20. Gmina przewiduje w okresie programowania wydatki inwestycyjne związane z powiększeniem zasobu mieszkaniowego Gminy w wysokości 5,1 mln zł.

Tabela nr 14. Wydatki na utrzymanie zasobu mieszkaniowego.

L.p.	Wyszczególnienie	Rok (w tys.zł)					
		2015	2016	2017	2018	2019	2020
1	Koszty bieżącej eksploatacji	1 174,0	1 146,0	1 117,0	1 116,0	1 111,0	1 183,0
2	Koszty remontów oraz modernizacji lokali i budynków Gminy	1 296,0	1 384,0	1 399,0	1 430,0	1 480,0	1 495,0
3	Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, w których Gmina jest jednym ze współwłaścicieli	505,0	530,00	590,0	620,0	640,0	670,0
4	Koszty remontów w budynkach wspólnot mieszkaniowych, w których Gmina posiada udziały	395,0	415,0	431,0	457,0	469,0	433,0
5	Wydatki inwestycyjne związane z powiększeniem zasobu mieszkaniowego Gminy	0,0	100,0	3500,0	1500,0	0,0	0,0
	Ogółem:	3 370,0	3 575,0	7037,0	5123,0	3 700,0	3 781,0

ROZDZIAŁ X

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

§ 21. Prowadzone remonty budynków lokali określone perspektywicznie w niniejszym Programie prowadzone będą bez wykwaterowania rodzin do innych lokali. Gmina nie posiada zasobu lokali zamiennych przeznaczonych na ten cel. Rodzaje remontów prowadzonych wewnątrz lokali (wymiana stolarki okiennej drzwiowej, remont pieców czy naprawy instalacji) nie wymagają opuszczenia lokali przez rodziny.

§ 22. Planowana sprzedaż lokali określona ilościowo w § 7 jest jednym z działań, które wpłyną na wykorzystanie zasobu mieszkaniowego poprzez pozyskanie środków na remonty zasobów. Gmina będzie ukierunkowywać tę sprzedaż na przekształcenie w prawo własności ostatnich lokali we wspólnotach, tym samym powierzając opiekę techniczną na budynku nowym zarządom. Zmniejszanie kosztów w tych wspólnotach o zaliczki na zarząd nieruchomością wspólną i fundusz remontowy zostaną przeniesione na niewralgiczne koszty w innych budynkach lub zostaną w Gminie.

§ 23. Poprawie działań w zakresie gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy, służyć też będą procedury wspierające ściągalność zadłużenia czynszowego. Działania te to:

- 1) Jednym z tych działań jest możliwość odpracowania zaległości czynszowych w jednostkach organizacyjnych Gminy. W roku 2015 z tej możliwości skorzystało 18 najemców, którzy w ten sposób spłacili swoje zadłużenie na podstawie umów o świadczenie rzeczowe.
- 2) W przypadku zadłużeń w stosunku do najemców lokali o większej powierzchni, Gmina proponować będzie lokale mniejsze umożliwiając najemcom ich utrzymanie bez zadłużania się. W związku z brakiem zasobu lokali zamiennych działanie to wymagać będzie zgody najemców lokali zamienianych.

§ 24. Gmina Jawor będzie prowadzić działania zmierzające do adaptacji pomieszczeń niemieszkalnych na mieszkania.

§ 25. Do optymalizacji wielkości zasobu mieszkaniowego i jego racjonalizacji Gmina Jawor dążyć będzie poprzez:

1. Prywatyzację zasobów.

2. Przeznaczanie lokali mieszkalnych o niskim standardzie na lokale socjalne.
3. Zbywanie lokali mieszkalnych zwolnionych wskutek naturalnego ruchu ludności w drodze przetargu, w tych wspólnotach, w których pozostały nie więcej niż dwa lokale komunalne.
4. Poprawa warunków mieszkaniowych dotychczasowym najemcom poprzez prowadzenie polityki wzajemnej zamiany mieszkań.

§ 26. Podstawą do racjonalnego gospodarowania zasobem jest jego zinwentaryzowanie. W celu realizacji tego zadania Gmina Jawor spowoduje:

1. Wykonanie i bieżące aktualizowanie inwentaryzacji zasobów, która określi stan techniczny budynków i lokali oraz terenów gminnych przeznaczonych do obrotu nieruchomościami (wynajem, dzierżawa), wskaże ich wyposażenie, powierzchnię użytkową i zgromadzi informacje o podstawie prawnej do zajmowania lokali przez najemców lub dzierżawców.
2. Stworzenie jednolitej bazy danych dotyczących lokali w zasobach, wspólnej dla wydziału właściwego ds. mieszkalnictwa i jednostki organizacyjnej zajmującej się w imieniu Gminy gospodarowaniem zasobami.
3. Wykonywanie sukcesywne dla lokali komunalnych inwentaryzacji budowlanej przez uprawnionych rzeczoznawców majątkowych, co pozwoli na skrócenie czasu potrzebnego dla wyodrębnienia własności.