



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 23 czerwca 2025 r.

Poz. 2963

UCHWAŁA NR XIII/28/25 RADY MIEJSKIEJ W JAWORZYNIE ŚLĄSKIEJ

z dnia 12 czerwca 2025 r.

w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Jaworzyna Śląska na lata 2025-2030

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 z późn. zm.), 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 2023 r. poz. 725) uchwala się, co następuje:

§ 1. Uchwala się „*Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Jaworzyna Śląska na lata 2025–2030*”, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Jaworzyna Śląska.

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

Przewodniczący Rady Miejskiej:
Artur Nazimek

Załącznik do Uchwały Nr XIII/28/25
Rady Miejskiej w Jaworzynie Śląskiej
z dnia 12 czerwca 2025 r.

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY JAWORZYNA ŚLASKA NA LATA 2025-2030

Rozdział I. Postanowienia ogólne

Rozdział II. Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach.

Rozdział III. Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji oraz wysokość kosztów utrzymania mieszkaniowego zasobu Gminy w należytym stanie technicznym.

Rozdział IV. Planowana sprzedaż lokali.

Rozdział V. Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.

Rozdział VI. Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w tym zakresie.

Rozdział VII. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej oraz prognoza wysokości kosztów utrzymania zasobu mieszkaniowego.

Rozdział VIII. Działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

Rozdział I

Postanowienia ogólne

1. Uchwała niniejsza wprowadza wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy z uwzględnieniem jego wielkości, potrzeb remontowych i wysokości wydatków z tym związanych, planowanej sprzedaży lokali, polityki czynszowej, zasad zarządzania, źródeł finansowania oraz innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania tym zasobem.
2. Artykuły powołane w uchwale bez bliższego określenia oznaczają artykuły ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (Dz. U. z 2023 r., poz. 725)
3. Definicje
Ilekróć w uchwale jest mowa o:
 - a. programie – należy przez to rozumieć wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Jaworzyna Śląska na lata 2025-2030,
 - b. Burmistrz – należy przez to rozumieć Burmistrza Jaworzyny Śląskiej,
 - c. Gminie – należy przez to rozumieć Gminę Jaworzyna Śląska
 - d. ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001r o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego,
 - e. wynajmującym- należy przez to rozumieć Gminę Jaworzyna Śląska reprezentowaną przez Burmistrza Jaworzyna Śląska lub podmiot przez niego upoważniony.
4. W skład mieszkaniowego zasobu gminy wchodzi:
 - a. lokale mieszkalne
 - b. lokale socjalnebędące wyłącznie własnością gminy.
5. Gospodarowanie mieszkaniowym zasobem gminy polega na wynajmie lokali, ich sprzedaży oraz uzasadnionym inwestowaniu w nieruchomości komunalne, a także na ich użytkowaniu zgodnie z przepisami prawa budowlanego.
6. W przypadkach koniecznych, uzasadnionych okolicznościami, gmina może zaspakajać potrzeby mieszkaniowe wspólnoty samorządowej poza gminnym zasobem mieszkaniowym.

Rozdział II

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy

Wielkość zasobu mieszkaniowego Gminy Jaworzyna Śląska na dzień 31.12.2024 r., z podziałem na lokale mieszkalne i socjalne określa tabela Nr 1,2,3,4,5.

Tabela Nr 1. Wielkość zasobu mieszkaniowego

Rodzaj nieruchomości	Liczba budynków	Ilość lokali	Powierzchnia lokali
		W tym ilość lokali socjalnych	W tym powierzchnia lokali socjalnych
100% własność Gminy	12	67	2 597,09
		38	1 195,11
Budynki wspólnotowe	104	288	10 625,44
		36	799,38
Razem	116	356	13 154,58

Tabela Nr 2. Zestawienie budynków komunalnych miasto

L.p.	Adres	Ilość lokali	Powierzchnia użytkowa lokali [m ²]
1	Wolności 9	12	420,34
2	Wolności 6	6	216,08
3	Powstańców 3	8	256,27
4	Świdnicka 32	8	287,36
5	Mickiewicza 13	4	137,72
6	Studzienne 3	2	125,87
Łącznie		40	1 443,64

Tabela Nr 3. Zestawienie budynków komunalnych obszar wiejski

L.p.	Adres	Ilość lokali	Powierzchnia użytkowa lokali [m ²]
1	Witków 47	5	207,23
2	Piotrowice Świdnickie 60	4	145,37
3	Piotrowice Świdnickie 64	5	96,35
4	Piotrowice Świdnickie 72-72A	7	305,69
5	Nowy Jaworów 13	5	330,86
6	Pastuchów Wyzwolenia 31	2	67,95
Łącznie		28	1 153,45

Tabela Nr 4. Zestawienie budynków socjalnych miasto

L.p.	Adres	Ilość lokali	Powierzchnia użytkowa lokali [m ²]
1	Świdnicka 32	8	287,36
2	Mickiewicza 13	4	137,72
Łącznie		12	425,08

Tabela Nr 5. Zestawienie budynków socjalnych obszar wiejski

L.p.	Adres	Ilość lokali	Powierzchnia użytkowa lokali [m ²]
1	Piotrowice Świdnickie 64	5	96,35
2	Piotrowice Świdnickie 72-72A	7	305,69
Łącznie		24	827,12

2. Czynniki mającymi istotny wpływ na stan techniczny budynku są m.in.: wiek budynków, rodzaj zabudowy, rodzaj pokrycia dachowego, sposób podpiwniczenia, warunki gruntowe, sposób utrzymania budynków, sposób użytkowania przez mieszkańców.

Tabela Nr 6. Struktura wiekowa budynków wchodzących w skład gminnego zasobu mieszkalnego

L.p.	Data wzniesienia budynku	Budynki Komunalne (własność gminy)	Budynki wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy
1.	do roku 1902	6	44
2.	od 1903-1912	2	23
3.	od 1913-1922	3	22
4.	od 1923-1945	0	6
5.	od 1946-1965	0	1
6.	po 1965	1	5
	Razem	12	101

3. Systematyczne szacowanie stopnia zużycia budynku jest jednym z podstawowych elementów zarządzania substancją mieszkaniową. Posiadanie wiedzy dotyczącej stanu technicznego budynków pozwala na racjonalne planowanie remontów bieżących i kapitalnych.
4. Stan techniczny i prognoza stanu technicznego mieszkaniowego zasobu Gminy na lata 2025 – 2030 przedstawia tabela Nr 7.

Tabela Nr 7. Charakterystyka aktualnego stanu technicznego budynków mieszkalnych

Tytuł prawny	Ocena stanu technicznego		
	zły*	średni **	dobry***
Budynku w 100% będące własnością Gminy w tym	1	8	3
Budynki Wspólnot Mieszkaniowych z udziałem Gminy	0	79	25
Razem	1	87	28

Przy czym należy przyjąć, iż:

- *) **zły stan** – istnieje pilna potrzeba wykonania remontu (wymiany), co najmniej jednego z elementów budynku, np. konstrukcji pokrycia dachowego, instalacji stolarki,
- **) **średni stan** – w najbliższym czasie (do 4 lat) należy dokonać remontu (wymiany), co najmniej jednego z elementów budynków,
- ***) **dobry stan** – nie zachodzi potrzeba remontu budynku do następnego przeglądu technicznego.

5. Wielkość zasobu mieszkaniowego Gminy Jaworzyna Śląska systematycznie maleje w wyniku prowadzonej sprzedaży mieszkań komunalnych dla najemców. Przewiduje się dalszą tendencję wzrostową w zakresie sprzedaży mieszkań.
6. W latach 2025-2030 stosownie do możliwości finansowych Gminy, prowadzone będą remonty, modernizacje budynków mieszkalnych 100% gminnych w celu polepszenia ich stanu technicznego. Istotne będzie usuwanie stanów awaryjnych, zagrażających bezpieczeństwu mieszkańców oraz konstrukcji technicznych budynków, zmiana sposobu ogrzewania opartego na paliwach ekologicznych ograniczających zanieczyszczanie powietrza i poprawy efektywności energetycznej. Gmina stosownie do posiadanych udziałów partycypuje w remontach i modernizacjach budynków, w których funkcjonują wspólnoty mieszkaniowe.

7. Corocznie, po śmierci dotychczasowych najemcy, w wyniku eksmisji lub dobrowolnego przekazania lokalu przez poprzedniego lokatora- udaje się odzyskać ok. 5 lokali mieszkalnych. Analizę oparto o dane z okresu obowiązywania Programu na lata 2019-2024. Ilość ta nie zabezpiecza jednak zapotrzebowania na realizację ustawowego obowiązku Gminy do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych osób nie posiadających własnego mieszkania, których dochody uniemożliwiają rozwiązanie problemu mieszkaniowego we własnym zakresie.
8. W zależności od podstawy prawnej przydzielenia lokalu z mieszkaniowego zasobu Gminy, potrzeby wg stanu na 31.12.2024 r., kształtują się następująco:
- 12 lokali z tytułu realizacji wyroków eksmisyjnych w tym: 2 dla osób bez prawa do lokalu socjalnego;
 - 20 lokali dla osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego, które złożyły wnioski w latach ubiegłych i nadal oczekują na propozycję najmu (w tej grupie znajdują się również wnioski osób bez stałego zameldowania na terenie gminy oraz osób o bardzo niskich dochodach lub bez dochodu),
 - 43 lokale dla osób, które złożyły wnioski mieszkaniowe w latach ubiegłych włącznie i zostały umieszczone na liście oczekujących na poprawienie warunków mieszkaniowych,
 - 2 lokale dla osób usamodzielniających się po osiągnięciu pełnoletności i będących wychowankami domu dziecka bądź opuszczającymi rodziny zastępcze.
9. Liczbę wnioskodawców ubiegających się o pomoc mieszkaniową spełniających kryteria wg stanu na 31.12.2024 r. przedstawia Tabela 8.

Tabela Nr 8. Liczba wnioskodawców ubiegających się o pomoc mieszkaniową, spełniających kryteria jej udzielania wg stanu na 31.12.2024 r.

L.p.	Tytuł	Liczba wnioskodawców
1.	Lokale dla osób spełniających kryteria na najem lokalu socjalnego	20
2.	Lokale dla osób posiadających wyroki eksmisyjne, w tym: • z prawem do lokalu socjalnego • bez prawa do lokalu socjalnego	8 2
3.	Lokale dla potrzeb najmu na czas nieoznaczony dla osób spełniających kryteria	63
4.	Wymiana lokali z tyt. rozbiórki, remontu bądź modernizacji lokalu/budynku	5
5.	Lokale dla opuszczających domy dziecka bądź rodziny zastępcze	2
Razem:		100

10. Brakuje więc w zasobach ok.100 lokali, aby zrealizować zapotrzebowanie w 100%.
11. W chwili obecnej miasto posiada w dyspozycji 73 lokale socjalne rozproszone w kilkunastu budynkach, w tym również w budynkach wspólnot mieszkaniowych. Przypuszczalnie w latach kolejnych lokale te będą przedmiotem najmu socjalnego. Największe skupiska tego typu lokali znajdują się w budynkach na terenie wiejskim Piotrowice Świdnickie 60, Piotrowice Świdnickie 64, Piotrowice Świdnickie 72-72A, Pastuchów ul. Wyzwolenia 31, Witków 47.
12. Szacuje się, że w związku z wzrastającą ilością najemców, których zadłużenie wobec Gminy z tytułu należności czynszowych wynosi więcej niż 5 000,- zł, a tym samym wzrostem ilości wyroków eksmisyjnych i koniecznością zapewnienia lokali do przekwaterowań praktycznie

każdej eksmitowanej rodzinie, potrzeby w tym zakresie wzrosną w ciągu najbliższych 5 lat. Spowoduje to pilną konieczność pozyskania lokali z przeznaczeniem ich na najem socjalny.

13. Dla sprawnego bieżącego realizowania potrzeb osób oczekujących na najem socjalny bądź na najem tymczasowego pomieszczenia, za celowe uznaje się następujące działania:
 - a. po odzyskaniu wolnego lokalu o jego przeznaczeniu do najmu socjalnego decydować będzie aktualne zapotrzebowanie Gminy, podyktowane wysokością dochodu rodziny oczekującej na najem lokalu z mieszkaniowego zasobu Gminy bądź koniecznością realizacji wyroku eksmisyjnego osoby/osób bez prawa do najmu socjalnego lokalu.
 - b. w przypadku braku możliwości proponowania lokalu mieszkalnego, najemcami z którymi zawarto umowę najmu socjalnego, a którzy przestali spełniać warunki uprawniające do kontynuowania takiej umowy, Burmistrz Jaworzyny Śląskiej będzie proponował najem tego lokalu na czas nieoznaczony pod warunkiem, że w lokalu będzie zapewniona wymagana ustawa minimalna norma powierzchni mieszkalnej przypadająca na jedną osobę oraz będzie on wyposażony w media takie jak : instalacja elektryczna, instalacja wodno-kanalizacyjna i źródło ciepła.
 - c. z uwagi na przysługujące właścicielom lokali, roszczenia odszkodowawcze (art.18 ust 5.ustawy) z tytułu braku realizacji przez Gminę wyroków eksmisyjnych, skutkujące dodatkowym obciążeniem finansowym dla budżetu Gminy, zawarcie umowy najmu socjalnego proponowanego będzie tej grupie eksmitowanych w pierwszej kolejności.
 - d. wydzielenie z zasobu mieszkaniowego gminy lokalu socjalnego następuje z chwilą ustania dotychczasowego najmu.
14. W 2024 r. Gmina Jaworzyna Śląska przekształciła budynek niemieszkalny użyteczności publicznej na budynek mieszkalny z mieszkaniami komunalnymi. W wyniku przekształcenia powstało 12 lokali (budynek komunalny ul. Wolności 9).
15. Wydzielenie z zasobu mieszkaniowego gminy lokalu socjalnego następuje z chwilą ustania dotychczasowego najmu.
16. Wykaz lokali socjalnych wydzielonych z mieszkaniowego zasobu gminy oraz lokali które z chwilą ustania najmu zostaną przekwalifikowane na lokale socjalne przedstawia tabela Nr 9.

Tabela Nr 9. Lokale, które zostaną przekwalifikowane na lokale socjalne z chwilą ustania najmu

Lp.	Adres budynku	Nr lokalu mieszk.	Liczba lokali ogółem
	Miasto		
1	ul. Jana Pawła II Nr 6	2,4	2
2	ul. A. Mickiewicza Nr 1	4,9,14,16	4
4	ul. A. Mickiewicza Nr 3	10,11,13	3
5	ul. A. Mickiewicza Nr 4	12,15	2
6	ul. A. Mickiewicza Nr 5	9	1
7	ul. A. Mickiewicza Nr 6	14,16	2
8	ul. A. Mickiewicza Nr 8	11,12	2
9	ul. A. Mickiewicza Nr 13	1,2,3,4	4
10	ul. 1-go Maja Nr 10	3,5	2
11	ul. 1-go Maja Nr 32	6	1
12	ul. Polna Nr 1	9,12	2
13	ul. Polna Nr 4	2,5	2
14	ul. Powstańców Śl. Nr 3	1,3,4	3
15	ul. Juliusz Słowackiego Nr 8	6	1
16	ul. Juliusz Słowackiego Nr 5	3,9	2
17	ul. Studzienna Nr 3	1	1
18	ul. Świdnicka Nr 32	1,2,3,4,5,6,7,8	8
19	ul. Wolności Nr 6	1,2,3,5	4
20	ul. Wolności Nr 7	9	1
21	ul. Wolności Nr 8	12	1
22	ul. Wolności Nr 17	2	1
23	ul. Wolności Nr 19	11,12,13	3
	Razem Miasto		52
	GMINA		
1	Nowy Jaworów Nr 13	5	1
2	Pastuchów ul. Wyzwolenia Nr 31	4	1
3	Pastuchów ul. Stawowa Nr 2	5, 5A	2
4	Piotrowice Świdnickie Nr 24	2	1
5	Piotrowice Świdnickie Nr 64	1,2,3,4,5	5
6	Piotrowice Świdnickie Nr 72	1,2,3	3
7	Piotrowice Świdnickie Nr 72 A	1,1A,2,3	4
8	Witków Nr 47	1,2,3,5	4
	Razem Gmina		21
	Ogółem		73

17. Prognozuje się, że wielkość zasobu mieszkaniowego w najbliższych pięciu latach będzie kształtowała się następująco:

Tabela Nr 10. Prognoza wielkości zasobu mieszkaniowego w kolejnych latach

Wielkość zasobów	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Liczba mieszkań komunalnych (wg stanu na 31.12.2024 r.)	358	343	328	313	298	283	268
w tym : socjalnych	77	73	73	73	73	73	73

Rozdział III.**Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji oraz wysokości kosztów utrzymania mieszkaniowego zasobu Gminy w należytym stanie technicznym**

1. Potrzeby w zakresie remontów budynków i lokali mieszkalnych ustalane będą przez administratora budynków na podstawie stanu technicznego budynków i lokali mieszkalnych w oparciu o wyniki corocznych przeglądów technicznych, wykonywanych zgodnie z art. 62 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r., poz. 725), ekspertyz, nakazów instytucji zewnętrznych oraz wyników systematycznej kontroli budynków, dokonywanych przez służby techniczne podmiotu administrującego zasobem.

Potrzeby remontowe określa na podstawie stanu technicznego budynków będą realizowane w ramach środków przeznaczonych na utrzymanie mieszkaniowego zasobu w kolejnych latach.

2. Remonty i modernizację budynków będących w 100% własnością Gminy przedstawia tabela nr 11a.

Tabela Nr 11a. Remonty i modernizacja budynków będących w 100% własnością Gminy (w tys. zł)

L.p.	Rodzaj prac remontowych	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
1.	Realizacja decyzji nadzoru budowlanego	0	0	1303	0	0	0	0
2.	Prace podyktowane negatywnymi opiniami kominiarskimi	5	6	6	6	6	6	6
3.	Remont dachów	5	10	20	20	20	20	20
4.	Remont kominów i wentylacji	10	10	10	10	10	10	10
5.	Remont (wymiana) instalacji elektrycznych	10	20	20	20	20	20	20
6.	Remont (wymiana) instalacji wodno-kanalizacyjnych	0	20	20	20	20	20	15
7.	Naprawa (uzupełnienie) elewacji	0	15	15	20	20	20	20
8.	Malowanie klatek schodowych, naprawa tynków	0	5	5	5	5	5	5
9.	Naprawa (wymiana) stolarki okiennej i drzwiowej na klatkach schodowych	0	10	10	10	10	10	10
10.	Odwadnianie budynków	0	10	10	10	10	10	10
11.	Odgrzybianie budynków	0	5	5	5	5	5	5
12.	Sporządzanie dokumentacji technicznej, ekspertyz budowlanych	12	4	4	4	4	4	15
Razem:		42	115	1428	130	130	130	136

3. Remonty i modernizacje mieszkań w zakresie wynikającym z obowiązku wynajmującego przedstawia tabela nr 11b.

Tabela Nr 11b. Remonty i modernizacje mieszkań w zakresie wynikającym z obowiązku wynajmującego (w tys. zł)

L.p	Rodzaj prac remontowych	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
1.	Naprawa/wymiana wewnętrznych instalacji wodociągowych i kanalizacyjnych	20	12	12	12	12	12	12
2.	Naprawy/wymiana wewnętrznych instalacji gazowych	0	0	0	0	0	0	0
3.	Naprawa/wymiana wewnętrznych instalacji elektrycznych	13	20	20	20	20	20	20
4.	Naprawy/wymiana instalacji wewnętrznych c.o. i c.w.	5	5	5	5	5	5	5
5.	Wymiana stolarki okiennej i drzwiowej	12	12	12	12	12	10	10
6.	Naprawy (wymiana) podłóg, posadzek i wykładzin podłogowych	10	10	10	10	10	10	10
7.	Remonty pustostanów	30	20	20	20	20	20	20
8.	Sporządzanie dokumentacji technicznej i ekspertyz budowlanych	4	4	4	4	4	4	4
Razem:		94	81	81	81	81	81	81

4. Budynek Gminny we wsi Nowy Jaworów 13 został uwzględniony do remontu w latach 2025-2026 zgodnie z wytycznymi nadzoru budowlanego. Do czasu zakończenia remontu najemcy budynku zostali przeniesieni do lokali zamiennych.
5. W budynkach wspólnot mieszkaniowych zarządzanych przez inne podmioty, w których Gmina Jaworzyna Śląska ma swoje udziały, potrzeby remontowe ustalane są przez zarządców tych budynków. Gmina przekazuje zaliczki na fundusz remontowy zgodnie z uchwałami poszczególnych wspólnot mieszkaniowych.
- Zaliczki na fundusz remontowy w 2024 r. (w tys. zł) – 541.

Planowana wysokość zaliczek (w tys. zł):

2025	550
2026	560
2027	570
2028	580
2029	590
2030	600

6. Prognoza wydatkowania środków finansowych przeznaczonych na potrzeby remontowe w kolejnych latach przedstawiona została w tabeli nr 12.

Tabela Nr 12 Prognoza wydatkowania środków finansowych przeznaczonych na potrzeby remontowe w kolejnych latach

L.p.	Rodzaje prac remontowych	Wielkość wydatków na remonty zasobów w kolejnych latach (w tys. zł)					
		2025	2026	2027	2028	2029	2030
1.	Remonty budynków komunalnych	840	2700	4230	50	50	50
2.	Remonty lokali komunalnych	80	90	100	110	120	130
3.	Zaliczki na fundusz remontowy we Wspólnotach Mieszkaniowych	550	560	570	580	590	600
Razem:		1470	3 340	4 890	730	750	750

7. Wymienione kwoty dotyczące remontów budynków komunalnych są rozbieżne, ponieważ planowana jest termomodernizacja i remont tych budynków. Takie inwestycje w najbliższych latach będą możliwe dzięki pozyskanym m.in. środkom zewnętrznym.
8. Planowane remonty winny zapewnić realizację robót mających na celu eliminację zagrożenia życia i zdrowia użytkowników lokali, osób trzecich i zabezpieczenie przeciwpożarowe budynku.
9. Szczegółowy plan finansowo-rzeczowy remontów w zasobie mieszkaniowym Gminy na poszczególne lata będzie określany w rocznych planach opracowanych przez podmiot administrujący i przedkładanych Burmistrzowi Jaworzyny Śląskiej do zatwierdzenia.
10. Burmistrz Jaworzyny Śląskiej zapewnia przestrzeganie zasad opracowania planów robót remontowych dla poszczególnych budynków w zasobie mieszkaniowym zgodnie z odrębnymi przepisami.
11. Ogólny stan techniczny mieszkaniowego zasobu Gminy Jaworzyna Śląska winien ulegać systematycznej poprawie w miarę dostosowania stawek czynszu do poziomu odzwierciedlającego rzeczywiste nakłady na utrzymanie budynków.

Rozdział IV **Planowana sprzedaż lokali**

1. Sprzedaż lokali mieszkalnych z zasobu komunalnego Gminy Jaworzyna Śląska w latach 2019-2024 kształtowała się na poziomie około 15 mieszkań rocznie. Niewątpliwie wpływ na taki stan rzeczy miała uchwała Rady Miejskiej w Jaworzynie Śląskiej z dnia 27 października 2004 r. w sprawie określenia zasad gospodarowania nieruchomościami Gminy Jaworzyna Śląska. W uchwale tej ustalono wysokie bonifikaty do cen sprzedaży lokali mieszkalnych na rzecz ich najemców. Bonifikata na rok 2025 wynosi 99%. Na kolejne lata przewidywana bonifikata wynosić będzie (jak w latach poprzednich) 95%.

Zastosowany w Gminie tak wysoki stopień bonifikaty przy sprzedaży lokali mieszkalnych nie stanowi dużego wpływu środków finansowych do budżetu Gminy. Jednak dzięki takiej polityce utrzymuje się od wielu lat wzrost sprzedaży lokali komunalnych. Ponadto powstające, coraz lepiej zorganizowane Wspólnoty mieszkaniowe, które samodzielnie bądź w niektórych przypadkach z udziałem Gminy, wpływają na kształt nowych bytów prawnych.

Wpływa to pozytywnie na racjonalne gospodarowanie i wykorzystywanie wspólnego mienia oraz poprawę stanu technicznego, a także estetykę budynków wspólnotowych.

Sprzedaż lokali mieszkalnych w latach 2019-2024 przedstawia tabela nr 13.

Tabela Nr 13. Sprzedaż lokali mieszkalnych w latach 2019-2024

Rok	Ilość sprzedanych lokali mieszkalnych	Obowiązująca bonifikata	Wartość sprzedaży (tys.-zł)- z uwzględnieniem bonifikaty
2019	15	95 %	57 886,38
2020	8	95 %	26 313,50
2021	15	95 %	62 690,00
2022	12	95 %	99 095,00
2023	12	95 %	68 881,50
2024	15	95 %	107 322,00

2. Rynkowa wartość nieruchomości zwiększyła się od roku 2022 r. i ukształtowała ceny powierzchni użytkowej lokali na kwotę ok. 3 691 zł/m².

3. Zasady sprzedaży mieszkań komunalnych ich dotychczasowym najemcom oraz zasady udzielania bonifikaty przy ich sprzedaży określa odrębna uchwała Rady Miejskiej Jaworzyny Śląskiej.

Rozdział V

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

1. W odniesieniu do zasobów mieszkaniowych gminy ustala się następujące rodzaje czynszów:
 - a) za lokale mieszkalne,
 - b) za lokale socjalne.
2. Stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali ustala Burmistrz Jaworzyny Śląskiej, z uwzględnieniem czynników podwyższających i obniżających ich wartość użytkową:
 - 1) Czynniki obniżające stawkę czynszu:
 - a) położenie budynku na terenie wiejskim - 10%
 - b) brak instalacji kanalizacyjnej – 10%
 - c) WC poza budynkiem- 10%
 - 2) Czynniki podwyższające stawkę czynszu:
 - a) lokal posiadający instalację gazową + 10 %
 - b) budynek wyposażony w windę +15%
 - c) budynek o stanie zużycia nieprzekraczającym 20% +15%
3. Polityka czynszowa powinna zmierzać do takiego ukształtowania stawek czynszu w latach 2025-2030, aby wpływy z czynszów pokrywały nie tylko koszty bieżącego utrzymania budynków, ale zapewniły również pozyskanie środków na remonty.
4. Obliczeń stawki za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego dokonuje wynajmujący.
5. Wynajmujący może podwyższać czynsz wypowiadając wysokość czynszu dotychczasowego z zachowaniem terminu wypowiedzenia.
6. Jeżeli strony w umowie nie ustaliły terminu dłuższego, wówczas termin wypowiedzenia wysokości czynszu wynosi 3 miesiące.
7. Wypowiedzenie czynszu powinno być pod rygorem nieważności dokonane na piśmie.
8. Spory o wysokości czynszu i opłat umownych rozstrzyga sąd.
9. Stawka czynszu za najem lokalu socjalnego nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.
10. Wynajęcie, podnajęcie lub oddanie do bezpłatnego używania lokalu lub jego części wymaga zgody właściciela.
11. Odszkodowanie za zajmowanie lokalu bez tytułu prawnego będzie uiszczane co miesiąc do dnia opróżnienia lokalu z zastrzeżeniem przepisów ustawy.
12. Czynsz naliczony zgodnie z zasadami określonymi w uchwale może zostać obniżony na wniosek najemcy lokalu w przypadku, gdy poziom rocznego czynszu za dany lokal przekroczy pułap 3 % wartości odtworzeniowej lokalu.
13. O obniżkę czynszu mogą ubiegać się najemcy lokali stanowiących publiczny zasób mieszkaniowy, których średni miesięczny dochód osiągnięty przez wszystkich członków gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekroczył wysokości kwoty ustalonej na podstawie przepisów ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. 2023 poz.1335).
14. Szczegółowy tryb udzielania obniżek czynszowych regulują przepisy ustawy.
 1. Czynsz może zostać obniżony:
 - 1) W przypadku gospodarstwa jednoosobowego:
 - a) o 40% przy średnim dochodzie nie przekraczającym 50 % ustalonej ustawą kwoty,

- b) o 30 % przy średnim dochodzie nie przekraczającym 60%, ale przekraczającym 50% ustalonej ustawą kwoty,
 - c) o 20 % przy średnim dochodzie nie przekraczającym 70 %, ale przekraczającym 60% ustalonej ustawą kwoty.
- 2) W przypadku gospodarstwa wieloosobowego:
- a) o 40 % przy średnim dochodzie w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego nie przekraczającym 30% ustalonej ustawą kwoty,
 - b) o 30 % przy średnim dochodzie w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego nie przekraczającym 40 %, ale przekraczającym 30% ustalonej ustawą kwoty.
15. Dochód gospodarstwa domowego wykazuje się w deklaracji o osiągalnych dochodach, przy czym za dochód uważa się dochód w rozumieniu przepisów ustawy o dodatkach mieszkaniowych.
16. Obniżki czynszu udziela się na okresy dwunastomiesięczne.
17. Obniżki czynszu nie mogą być stosowane wobec osób posiadających decyzję o przyznaniu dodatku mieszkaniowego oraz osób kwalifikujących się do przyznania dodatku mieszkaniowego, a także wobec osób zajmujących lokale socjalne wydzielone z gminnego zasobu mieszkaniowego oraz wobec osób posiadających zadłużenie w opłatach czynszowych.
18. Rozpatrzenie wniosku o obniżkę czynszu kończy pisemne zawiadomienie o przyznaniu lub odmowie przyznania obniżki.
19. W przypadku uwzględnienia wniosku najemcy o obniżkę czynszu, obniżony czynsz obowiązuje od pierwszego dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym przyznano obniżkę.
20. Przyznana obniżka podlega wstrzymaniu w wypadku stwierdzenia, że osoba, której przyznano obniżkę nie opłaca na bieżąco należności za zajmowany lokal, a zwłoka w opłatach sięga wysokości trzymiesięcznego czynszu. Nie uregulowanie zaległości w okresie miesiąca od dnia wezwania do zapłaty powoduje odstąpienie od obniżenia czynszu.

Rozdział VI

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w tym zakresie

1. Zarządzanie i administrowanie zasobem mieszkaniowym polegać będzie na:
- a) organizowaniu i prowadzeniu konserwacji, remontów bieżących oraz prac zleconych,
 - b) utrzymywaniu należytego stanu technicznego budynków i lokali mieszkalnych,
 - c) naliczaniu, pobieraniu czynszów i innych opłat należnych z tytułu najmu lokali i innych nieruchomości gminnych z nimi związanych,
 - d) prowadzeniu windykacji należności z tytułu czynszów i innych opłat,
 - e) podejmowaniu decyzji w sprawie wykonania w lokalu ulepszeń przez lokatorów oraz określenia sposobu rozliczenia z tego tytułu,
 - f) współpracy z samorządami mieszkańców i wspólnot mieszkaniowych,
 - g) świadczeniu innych usług w zakresie gospodarki komunalnej,
 - h) wg. stanu na dzień 31.12.2024 r. Gmina Jaworzyna Śląska jest członkiem 104 wspólnot mieszkaniowych,
 - i) do reprezentowania Gminy jako właściciela we wspólnotach mieszkaniowych, Burmistrz Jaworzyny Śląskiej może upoważnić inne osoby, udzielając stosownego pełnomocnictwa,
 - j) w celu prawidłowego i racjonalnego korzystania z budynków i urządzeń z nimi związanych Gmina Jaworzyna Śląska powinna zwracać się do wspólnot mieszkaniowych o podjęcie działań dot. nabycia przez wspólnoty przyległych nieruchomości gruntowych, które nie spełniają wymogów przewidzianych dla działki budowlanej,

- k) Gmina przychylić się będzie do adaptacji części wspólnych w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy, jeżeli odbywać się ona będzie zgodnie z art.22 ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali (Dz. U. z 2021 poz.1048) i pod warunkiem, że taka adaptacja nie będzie sprzeczna z interesem Gminy. Wysokość pożytków z tego tytułu będzie każdorazowo określana w uchwale wspólnoty, podjętej przy udziale przedstawiciela Gminy,
 - l) Gmina wpłacając zaliczki na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną oraz wpłaty na fundusz remontowy bądź wpłaty zadaniowe na ten fundusz, które określą uchwały podjęte przez wspólnoty mieszkaniowe, będzie kontrolować rozliczenie dotyczące jej udziału.
2. Dopuszcza się zmiany w sposobie i zasadach zarządzania budynkami i lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, w okresie obowiązywania Programu, jeżeli obniży to koszty zarządzania zasobem.

Rozdział VII.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej oraz prognoza wysokości kosztów utrzymania zasobu mieszkaniowego

1. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej są przede wszystkim:
 - a) czynsze z tytułu najmu lokali komunalnych, a także lokali użytkowych,
 - b) odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokali, przez osoby nie posiadające tytułu prawnego do ich zajmowania,
 - c) wpływy z dzierżawy ogródków przydomowych i terenów pod garażami,
 - d) wpływy ze sprzedaży mieszkań,
 - e) inne środki finansowe z budżetu miasta.
2. Analiza potrzeb mieszkaniowych wskazuje, że Gmina Jaworzyna Śląska, aby zrealizować w latach 2025-2030 swoje ustawowe obowiązki w zakresie zaspokajania potrzeb mieszkaniowych, powinna rocznie pozyskiwać ok. 5 nowych lokali mieszkalnych.
3. Głównym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w okresie obowiązywania Programu będą opłaty czynszowe, wpływy ze sprzedaży lokali oraz inne środki z budżetu miasta.
4. Opracowując prognozę wydatków na utrzymanie zasobu, uwzględniono przewidywane zmiany powierzchni użytkowej zasobów oraz wzrost kosztów utrzymania. Planowane wydatki na utrzymanie zasobu mieszkaniowego objętym Programem przedstawia tabela nr. 14.

Tabela Nr.14 Planowane wydatki na utrzymanie zasobu mieszkaniowego w okresie objętym Programem (w tys.zł)

L.p.	Rodzaj wydatków:	Planowane koszty utrzymania zasobu (w tys. zł)					
		2025	2026	2027	2028	2029	2030
1.	Koszty bieżącej eksploatacji zasobu, ogółem:	1550	3412	4980	870	970	1000
	w tym:						
	• Koszty remontów oraz modernizacji lokali i budynków komunalnych	160	170	180	190	200	210
	• Zaliczki na fundusz remontowy, koszty zarządu we wspólnotach mieszkaniowych	550	560	570	580	590	600
	• Wydatki inwestycyjne	840	2 682	4 230	100	180	190

5. 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,
 - kredyty na remonty i termomodernizację budynków.

Rozdział VIII

Działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy

- Podstawą do racjonalnego gospodarowania zasobem jest jego zinwentaryzowanie.
Dla realizacji tego zadania należy:
 - wykonywanie i bieżące aktualizowanie inwentaryzacji zasobów, która określi stan techniczny budynków i lokali, wskaże wyposażenie budynków i lokali w podstawowe instalacje i urządzenia, określi powierzchnię użytkową zasobu oraz zgromadzi informacje o podstawie prawnej do zajmowania lokali przez najemców,
 - stworzenie jednolitej bazy danych dotyczącej lokali w zasobach, wspólnej dla Referatu Gospodarki Nieruchomościami i Ochrony Środowiska i administratora zasobów wraz z systemem umożliwiającym jej bieżącą aktualizację.
- W celu poprawy efektywnego wykorzystania mieszkaniowego zasobu gminy podejmowane będą następujące działania:
 - przewodzenie remontów budynków i lokali w skali pozwalającej na realizację określonych programem standardów,
 - adaptacja pomieszczeń niemieszkalnych oraz pomieszczeń strychowych na cele mieszkalne,
 - odzyskiwanie lokali mieszkalnych poprzez kontrolę uprawnień do ich zamieszkiwania, przejmowanie lokali porzuconych i zdewastowanych przez lokatora,
 - zachęcanie najemców, których nie stać na ponoszenie kosztów utrzymania lokalu, na jego wymianę „z urzędu”.
 - zwiększanie przychodów z tytułu najmu lokali poprzez dostosowywanie wysokości czynszów do rzeczywistych kosztów utrzymania zasobu mieszkaniowego,
 - wprowadzenie szerokiego programu zamian lokali przez dłużników, zmierzającego do poprawy ściągalności zadłużeń czynszowych,

- g) dążenie do wyznaczania sprzedaży w pierwszej kolejności lokali, położonych w budynkach wspólnot mieszkaniowych, w których Gmina posiada tylko jeden lub dwa lokale mieszkalne, a jeżeli najemca nie skorzysta z prawa pierwszeństwa nabycia, proponowanie temu najemcy lokalu zamiennego,
 - h) zapewnienie rezerwy terenów pod budownictwo komunalne,
 - i) inwestowanie w uzbrojenie terenów przeznaczonych pod budownictwo wielo - i jednorodzinne,
 - j) promowanie budownictwa mieszkaniowego realizowanego przez sektor prawny.
3. Dodatkowymi działaniami, które pozwolą na realizację zadań gminy w zakresie zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnot będzie:
- a) pozyskiwanie obiektów z przeznaczeniem ich na adaptacje na cele mieszkalne,
 - b) realizacja projektów inwestycyjnych przez Gminę,
 - c) nawiązanie współpracy z innymi podmiotami w celu zawarcia umów w sprawie nabycia przez Gminę prawa do wielokrotnego kierowania wytypowanych przez siebie osób, celem zawarcia umów najmu lokali mieszkalnych, w zamian za partycypację w kosztach budowy tych lokali bądź przeznaczenie terenów na realizację budownictwa, a także uczestniczenie w procesie uzbrajania terenów i scalania gruntów, na których te podmioty realizują budownictwo wielomieszkaniowe.
 - d) dążyć będzie do:
 - pozyskiwania nieodpłatnie budynków stanowiących mienie innych podmiotów lub jednostek samorządu terytorialnego nadających się do adaptacji na mieszkania,
 - przeznaczenie do adaptacji na mieszkania lokali niemieszkalnych stanowiących własność gminy,
 - umożliwianie zamian mieszkań pomiędzy najemcami lokali komunalnych w przypadku, kiedy rodzina zajmująca lokal o wyższym standardzie, z powodu trudności finansowych, nie jest w stanie utrzymać takiego mieszkania, na lokal o niższym standardzie,
 - planowania sprzedaży maksymalnej ilości mieszkań szczególnie w budynkach, które stanowią wspólnoty mieszkaniowe,
 - udzielanie bonifikat dla najemców zgłaszających chęć wykupu mieszkań.