



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 5 marca 2026 r.

Poz. 1190

UCHWAŁA NR XXI/158/2026 RADY GMINY JERZMANOWA

z dnia 25 lutego 2026 r.

w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Jerzmanowa w latach 2026-2030

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1153), art. 21 ust. 1 pkt 1, ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 725) Rada Gminy Jerzmanowa uchwala co następuje:

§ 1. Uchwala się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Jerzmanowa w latach 2026-2030”, w brzmieniu stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Traci moc uchwała nr XXXVII/278/2021 Rady Gminy Jerzmanowa z dnia 24 marca 2021 r. w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy w latach 2021-2025.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Jerzmanowa.

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

Przewodniczący Rady:
Marcin Wojciechowski

Załącznik do uchwały Nr XXI/158/2026

Rady Gminy Jerzmanowa

z dnia 25 lutego 2026 r.



**WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA
MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY JERZMANOWA
W LATACH 2026-2030**

Jerzmanowa 2026

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Jerzmanowa w latach 2026-2030

Wprowadzenie

Obowiązek uchwalenia niniejszego dokumentu, wynika z art. 21 ustawy z dnia 21 marca 2001 r., o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz.U. z 2023 r., poz. 725). Zgodnie z ustawą, wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy powinien być uchwalony na co najmniej pięć kolejnych lat.

Postanowienia ogólne i cele programu

Gmina Jerzmanowa na zasadach i w przypadkach określonych w ustawie z dnia 21 marca 2001 r., o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz.U. z 2023 r. poz. 725.) zwanej dalej „ustawą”, zapewnia lokale będące przedmiotem najmu, oraz zaspokaja potrzeby mieszkaniowe gospodarstw domowych o niskich dochodach. Gmina wykonuje zadania wykorzystując mieszkaniowy zasób gminy Jerzmanowa.

Program zawiera prognozę działań Gminy w latach 2026-2030, nakierowanych na poprawę stanu technicznego i standardu posiadanego zasobu mieszkaniowego.

Główne cele gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Jerzmanowa na lata 2026-2030 stanowią następujące zadania:

- 1) Zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej o najniższych dochodach;
- 2) Poprawa jakości życia mieszkańców zamieszkujących w lokalach należących do Gminy Jerzmanowa;
- 3) Systematyczna poprawa stanu technicznego mieszkaniowego zasobu Gminy Jerzmanowa, w szczególności poprzez:
 - realizację koniecznych remontów i modernizacji istniejących lokali mieszkalnych,
 - likwidację barier architektonicznych w związku z remontami lokali wskazanych na zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych osób niepełnosprawnych,

- zmiany sposobu ogrzewania opartego na paliwach stałych na inne systemy grzewcze w celu ograniczenia zanieczyszczenia powietrza i poprawy efektywności energetycznej.
- 4) Zwiększenie zasobów mieszkaniowych Gminy Jerzmanowej w związku z planowaną budową dwóch budynków obejmujących nowe lokale komunalne.
 - 5) Prowadzenie polityki czynszowej, zapewniającej właściwe wpływy środków na utrzymanie zasobów mieszkaniowych, przy zachowaniu ochrony najuboższych najemców.
 - 6) Utrzymania nieruchomości w stanie nie pogorszonym, zgodnie z ich przeznaczeniem.

Opracowanie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy (zwanym dalej: „Programem”) w perspektywie najbliższych pięciu lat, pozwoli na przyjęcie odpowiedniej strategii finansowania i rozwoju zasobu mieszkaniowego, należącego do Gminy Jerzmanowa.

Zgodnie z art. 21 ust. 2 ww. ustawy, Program ten obejmuje następujące zagadnienia:

- 1) Prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach;
- 2) Analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata;
- 3) Planowaną sprzedaż lokali w kolejnych latach;
- 4) Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu;
- 5) Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych latach;
- 6) Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach;
- 7) Wysokość kosztów w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także koszty inwestycyjne;
- 8) Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

Ileokroć w niniejszym akcie jest mowa o:

- 1) Programie - należy przez to rozumieć Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Jerzmanowa na lata 2026-2030,
- 2) Gminie - należy przez to rozumieć Gminę Jerzmanowa,
- 3) Ustawie - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz.U. 2023 r. poz. 725),
- 4) Budynku - należy przez to rozumieć budynek stanowiący w całości własność Gminy Jerzmanowa lub w którym Gmina Jerzmanowa posiada udziały we współwłasności,
- 5) Lokalu - należy przez to rozumieć samodzielny lokal mieszkalny stanowiący w całości własność Gminy Jerzmanowa, zgodnie z art. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (t.j. Dz.U. z 2021 r. poz. 1048).
- 6) Najmie socjalnym lokalu, lokalu zamiennym, tymczasowym pomieszczeniu, mieszkaniowym zasobie gminy, powierzchni użytkowej lokalu - należy przez to rozumieć najem socjalny lokalu, lokal zamienny, tymczasowe pomieszczenie, mieszkaniowy zasób gminy, powierzchnię użytkową lokalu, o których mowa w ustawie z dnia 21.06.2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz.U. 2023 r. poz. 725);
- 7) Konserwacji - należy przez to rozumieć wykonywanie robót mających na celu utrzymanie sprawności technicznej elementów technicznych budynku lub lokalu,
- 8) Remoncie - należy przez to rozumieć przywrócenie budynkowi bądź jego elementowi pierwotnej lub zbliżonej do pierwotnej wartości użytkowej, nie stanowiący bieżącej konserwacji,
- 9) Modernizacji - należy przez to rozumieć przebudowę poprzez nadanie budynkowi lub jego części wartości użytkowej większej niż miał on w momencie oddania do użytku,
- 10) Wartości odtworzeniowej - należy przez to rozumieć przeciętny koszt budowy 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych ustalany w drodze obwieszczenia Wojewody Dolnośląskiego w wojewódzkim dzienniku urzędowym,
- 11) Gospodarstwie domowym - należy przez to rozumieć gospodarstwo domowe, o którym mowa w art. 4 ustawy z dnia 21.06.2001r. o dodatkach mieszkaniowych (t.j. Dz.U. 2023 r. poz. 1335).

Rozdział 1.
**Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu
mieszkaniowego gminy w latach 2026-2030**

§1

1. Mieszkaniowy zasób gminy objęty Programem, tworzą lokale będące własnością Gminy położone w budynkach stanowiących własność Gminy Jerzmanowa lub w których Gmina Jerzmanowa posiada udziały we współwłasności.
2. Informacje o mieszkaniowym zasobie Gminy, stanie technicznym, prognozie ilości na lata 2026-2030 oraz położeniu lokali przedstawiają tabele nr 1-6.
3. Informacje o mieszkaniowym zasobie Gminy w zakresie planowanej budowy nowych lokali mieszkalnych w budynkach wielorodzinnych przedstawia tabela nr 7.

Tabela 1. Wielkość posiadanych zasobów mieszkaniowych Gminy Jerzmanowa

Lp.	Adres budynku	Łączna ilość lokali w budynku	Łączna powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych(m ²)	Uwagi
1.	Jaczów ul. Główna 44	1	51,47	
2.	Jerzmanowa ul. Obiszowska 11	1	24,40	
3.	Jerzmanowa ul. Obiszowska 17a	1	64,20	
4.	Zofiówka 4a; 4b; 4c	6	303,05	
5.	Potoczek 14D	1	54,35	
6.	Potoczek 10a	2	77,80	
7.	Potoczek 15	2	104,70	
Razem:		14	679,97	

Tabela 2. Opis lokali mieszkalnych w budynkach stanowiących współwłasność Gminy Jerzmanowa

Lp.	Adres lokalu	Nr działki/obręb geodezyjny	Powierzchnia użytkowa lokalu w m ²	Opis lokalu
1.	Jaczów ul. Główna 44/4	508 obręb Jaczów	51,47	Kuchnia, 2 pokoje, łazienka, przedpokój, do lokalu przynależna jest piwnica.
2.	Jerzmanowa ul. Obiszowska 11/4	556/1 obręb Jerzmanowa	24,24	Pokój z aneksem kuchennym, przedpokój, łazienka.

3.	Jerzmanowa ul. Obiszowska 17a/1	547/6 obręb Jerzmanowa	64,20	Kuchnia, 3 pokoje, przedpokój, WC, łazienka.
4.	Zofiówka 4a/3	457/3 obręb Gaiki- Potoczek	29,50	Kuchnia, pokój, łazienka, wspólny korytarz.
5.	Zofiówka 4a/4	457/3 obręb Gaiki- Potoczek	39,70	Kuchnia, 2 pokoje, WC, łazienka, wspólny korytarz.
6.	Zofiówka 4b/2	457/3 obręb Gaiki- Potoczek	29,00	Kuchnia, pokój, WC, wspólny korytarz.
7.	Zofiówka 4b/3	457/3 obręb Gaiki- Potoczek	44,25	Kuchnia, 2 pokoje, WC, wspólny korytarz.
8.	Zofiówka 4c/1	457/3 obręb Gaiki- Potoczek	78,10	Kuchnia, 3 pokoje, łazienka, WC.
9.	Zofiówka 4c/2	457/3 obręb Gaiki- Potoczek	82,50	Kuchnia, 4 pokoje, łazienka z WC.
10.	Potoczek 14D/3	430/10 obręb Gaiki- Potoczek	54,35	Kuchnia, 2 pokoje, przedpokój, łazienka z WC, spiżarnia.

Tabela 3. Opis lokalu socjalnego w budynku stanowiącym współwłasność Gminy Jerzmanowa

Lp.	Adres budynku/ lokalu	Nr działki	Powierzchnia użytkowa lokalu w m ²	Opis lokalu
1.	Potoczek 10/4	430/20 obręb Gaiki- Potoczek	39,60	Pokój z aneksem kuchennym, korytarz, WC.

Tabela 4. Opis lokalu zamiennego w budynku stanowiącym współwłasność Gminy Jerzmanowa

Lp.	Adres budynku/ lokalu	Nr działki	Powierzchnia użytkowa lokalu w m ²	Opis lokalu
1.	Potoczek 10/6	430/20 obręb Gaiki- Potoczek	38,20	Pokój z aneksem kuchennym, korytarz, WC.

Tabela 5. Opis lokali mieszkalnych w budynkach stanowiących w całości własność Gminy Jerzmanowa

Lp.	Adres budynku / lokalu	Nr działki	Powierzchnia użytkowa lokalu w m ²	Opis lokalu
1.	Potoczek 15/1	279/4 obręb Gaiki-Potoczek	52,60	Kuchnia, 2 pokoje, łazienka, do lokalu przynależna jest piwnica i pomieszczenie gospodarcze.
2.	Potoczek 15/2	279/4 obręb Gaiki-Potoczek	52,10	Kuchnia, 2 pokoje, do lokalu przynależna jest piwnica i pomieszczenie gospodarcze.

Tabela 6. Wyposażenie i stan techniczny mieszkaniowego zasobu Gminy Jerzmanowa

Lp.	Adres budynku / lokalu	Sieć wodno- kanalizacyjna	Ogrzewanie: Piec kaflowy	Instalacja elektryczna	Ogrzewanie: CO z własnego pieca	Ogrzewanie: Kotłownia zbiorowa	Stan techniczny lokalu
1.	Jaczów ul. Główna 44/4	X	X	X			dostateczny
2.	Jerzmanowa ul. Obiszowska 11/4	X		X		X	dobry
3.	Jerzmanowa ul. Obiszowska 17a/1	X		X		X	bardzo dobry
4.	Potoczek 14D/3	X		X	X		dobry
5.	Potoczek 10a/4	X	X	X			dobry
6.	Potoczek 10a/6	X	X	X			dobry
7.	Potoczek 15/1	X	X	X			dobry
8.	Potoczek 15/2	X	X	X	X		dobry
9.	Zofiówka 4a/3	X		X	X		bardzo dobry
10.	Zofiówka 4a/4	X		X	X		bardzo dobry
11.	Zofiówka 4b/2	X		X	X		bardzo dobry
12.	Zofiówka 4b/3	X		X	X		dobry
13.	Zofiówka 4c/1	X		X	X		dobry
14.	Zofiówka 4c/2	X		X	X		dobry

4. W latach 2026- 2030 Gmina Jerzmanowa planuje budowę nowego zasobu mieszkaniowego (dwa budynki mieszkalne wielorodzinne, dwukondygnacyjne) obejmującego 8 lokali mieszkalnych o powierzchni od 30 m² do 60 m². Wstępny wariant został przedstawiony w tabeli nr 7.

Tabela 7. Zestawienie planowanych do budowy nowych lokali mieszkalnych*

Lp.	Rodzaj lokalu	Położenie w budynku / dostosowanie dla NPS	Powierzchnia użytkowa w m ²	Opis lokalu	Ilość lokali w budynku	Całkowita powierzchnia użytkowa w m ²
Budynek nr 1, dwukondygnacyjny - 4 mieszkania						
1.	M1 / M2	Parter bez barier / Tak	30,00	Kuchnia + 1 pokój (opcja: pokój z aneksem kuchennym), łazienka z WC, przedpokój.	1	30,00
2.	M4	Parter bez barier / Tak	60,00	Kuchnia + 3 pokoje, łazienka z WC, przedpokój.	1	60,00
3.	M1 / M2	I Piętro/ Nie	30,00	Kuchnia + 1 pokój (opcja: pokój z aneksem kuchennym), łazienka z WC, przedpokój.	1	30,00
4.	M4	I Piętro/ Nie	60,00	Kuchnia + 3 pokoje, łazienka z WC, przedpokój.	1	60,00
Razem powierzchnia użytkowa:						180,00 m²
Lp.	Rodzaj lokalu	Położenie w budynku / dostosowanie dla NPS	Powierzchnia użytkowa w m ²	Opis lokalu	Ilość lokali w budynku	Całkowita powierzchnia użytkowa w m ²
Budynek nr 2, dwukondygnacyjny-4 mieszkania						
1.	M3	Parter bez barier / Tak	48,00	Kuchnia + 2 pokoje, łazienka z WC, przedpokój.	1	48,00
2.	M3	Parter bez barier / Tak	52,00	Kuchnia + 2 pokoje, łazienka z WC, przedpokój.	1	52,00
3.	M3	I Piętro/ Nie	48,00	Kuchnia + 2 pokoje, łazienka z WC, przedpokój.	1	48,00
4.	M3	I Piętro/ Nie	52,00	Kuchnia + 2 pokoje, łazienka z WC, przedpokój.	1	52,00
Razem powierzchnia użytkowa:						200,00 m²
Razem:						380,00 m²

* Wstępne założenie, które może ulec zmianie na etapie przygotowywania i opracowywania dokumentacji projektowej.

5. W latach 2026 - 2030 Gmina Jerzmanowa planuje dokonać sprzedaży części lokali komunalnych obecnym najemcom lub na wolnym rynku w drodze postępowania przetargowego z zasobu mieszkaniowego Gminy, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.
6. W przypadku klęski żywiołowej w postaci powodzi, pożaru, katastrofy budowlanej lub innych nieprzewidzianych zjawisk, Gmina Jerzmanowa osobom dotkniętym nią zapewni lokale zamienne. Jeśli w danej chwili Gmina nie będzie dysponować wolnymi lokalami

mieszkalnymi, wówczas może dla tych osób wynajmować lokale od innych właścicieli i podnajmować lub też zakwaterować w hotelu.

7. W związku z realizacją obowiązku ustawowego w zakresie zapewnienia tymczasowych pomieszczeń, o których mowa w art. 1046 § 4 Ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks postępowania cywilnego (t.j. Dz.U. 2024 poz. 1568), Gmina Jerzmanowa planuje utworzyć zasób tymczasowych pomieszczeń w zależności od potrzeb poprzez wykorzystanie lokali będących w zasobie gminy, tj. poprzez zmianę statusu lokali mieszkalnych i użytkowych oraz adaptację pomieszczeń niemieszkalnych na mieszkalne, jak również zawieranie odrębnych umów z innymi podmiotami. Gmina Jerzmanowa na wezwanie komornika będzie wskazywać tymczasowe pomieszczenia dla dłużnika mającego obowiązek opuszczenia, opróżnienia i wydania lokalu wierzycielowi, celem przeznaczenia go na realizację wyroków eksmisyjnych przyznających uprawnienie do pomieszczenia tymczasowego.

Rozdział 2.

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali

§2

Analiza potrzeb mieszkaniowych.

1. Z uwagi na regulacje ustawowe, Gmina podejmuje działania zmierzające do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej. Do działań tych należą przede wszystkim:
 - a) zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych osiągających niskie dochody tj. w przypadku osób ubiegających się o najem socjalny lokalu;
 - b) zapewnienie lokali zamiennych;
 - c) realizacja wyroków sądowych, w których sąd orzekł o uprawnieniu do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu.
2. Wypełniając zawarty w ustawie obowiązek tworzenia zasobu tymczasowych pomieszczeń, Gmina niezależnie od własnych możliwości lokalowych, będzie dążyła do współpracy z podmiotami prywatnymi w zakresie najmu pokoi o charakterze hotelowym, celem przeznaczenia ich na realizację wyroków eksmisyjnych przyznających uprawnienie do pomieszczenia tymczasowego.

3. Prognozuje się na podstawie danych historycznych, że w kolejnych latach obowiązywania Programu liczba wniosków będzie utrzymywała się na podobnym poziomie, jak w latach poprzednich.
4. Realizacja przewidywanych w latach obowiązywania programu potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej następować będzie w szczególności poprzez realizację dotychczasowej polityki mieszkaniowej Gminy Jerzmanowa, w tym m.in. poprzez:
 - a) przeznaczanie lokali mieszkalnych na najem socjalny lub tymczasowe pomieszczenia,
 - b) najem lokali przez Gminę w innym zasobie nie będącym zasobem Gminy Jerzmanowa, z prawem do podnajmu lokali osobom oczekującym na liście, w tym również do realizacji prawomocnych wyroków sądowych,
 - c) przejęcie budynków lub lokali na podstawie obowiązujących przepisów poprzez dziedziczenie, zasiedzenie, kupno lub nabycie z mocy prawa celem adaptacji w zależności od standardu: na lokale mieszkalne, najem socjalny lub tymczasowe pomieszczenia,
jak również poprzez:
 - a) przygotowanie założeń koncepcyjnych, dokumentacji projektowej oraz realizację (budowę) dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych obejmujących lokale komunalne w ilości 8 mieszkań o powierzchni od 30 m² do 60 m². Budowę nowych budynków mieszkalnych gmina zamierza sfinansować z wykorzystaniem środków przeznaczonych na ten cel w budżecie Państwa m.in. z Funduszu Dopłat Banku Gospodarstwa Krajowego, gdzie można otrzymać do 80% bezzwrotnego dofinansowania kosztów kwalifikowanych. Pozostałą część inwestycji gmina zamierza sfinansować ze środków własnych lub kredytu bankowego.

Plan remontów i modernizacji.

1. W latach 2026-2030 stosownie do możliwości finansowych Gminy, prowadzone będą remonty, modernizacje budynków i lokali mieszkalnych stanowiących mienie Gminy Jerzmanowa w celu polepszenia ich stanu technicznego oraz warunków mieszkaniowych lokatorów. Priorytetem będzie usuwanie stanów awaryjnych, zagrażających bezpieczeństwu mieszkańców oraz konstrukcji technicznej budynków, zmiana sposobu ogrzewania opartego na paliwach stałych w celu ograniczenia zanieczyszczenia powietrza i poprawy efektywności energetycznej. Ponadto Gmina Jerzmanowa stosownie do potrzeb partycypuje w remontach i modernizacjach budynków, w których funkcjonują wspólnoty mieszkaniowe.

2. Plan remontów i modernizacji prezentuje tabela nr 8.

Tabela 8. Plan remontów i modernizacji wynikających ze stanu technicznego budynków i lokali z podziałem na kolejne lata

Lp.	Lokalizacja / Nazwa zadania	Okres planowanej realizacji i planowane nakłady inwestycyjne				
		2026	2027	2028	2029	2030
1.	Potoczek 10A/4 – wymiana bojlera cwu – zmiana sposobu ogrzewania	1.000,00 zł	37.000,00 zł			
2.	Potoczek 10A/6 – malowanie pomieszczeń – zmiana sposobu ogrzewania	3.000,00 zł	37.000,00 zł			
3.	Potoczek 15/1 – zmiana sposobu ogrzewania	37.000,00 zł				
4.	Bieżące naprawy i konserwacje	6.000,00 zł	20.000,00 zł	25.000,00 zł	20.000,00 zł	18.000,00 zł
RAZEM		47.000,00 zł	94.000,00 zł	25.000,00 zł	20.000,00 zł	18.000,00 zł

Rozdział 3.**Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach**

§3

1. W latach 2026 - 2030 Gmina Jerzmanowa planuje dokonać sprzedaży części lokali mieszkalnych obecnym najemcom lub na wolnym rynku w drodze postępowania przetargowego z zasobu mieszkaniowego Gminy.
2. W sprzedaży lokali mieszkalnych priorytet stanowi sprzedaż lokali w budynkach wspólnot mieszkaniowych, co uzasadnione jest względami ekonomicznymi, gdyż utrzymanie części wspólnych nieruchomości generuje wysokie koszty.
3. Zasady sprzedaży lokali mieszkalnych stanowiących własność gminy realizowane będą w oparciu o obowiązujące przepisy prawa i na podstawie zasad ustanowionych odrębną uchwałą Rady Gminy Jerzmanowa.
4. Prognozowana sprzedaż lokali mieszkalnych w latach 2026-2030 przedstawia tabela nr 9.

Tabela 9. Prognozowana sprzedaż lokali mieszkalnych w latach 2026-2030 (w przypadku zrealizowania planowanej budowy, o jakiej mowa w §1 pkt. 4).

Rok	2026	2027	2028	2029	2030
Prognozowana liczba sprzedanych lokali komunalnych	5	2	2	1	1

Rozdział 4.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§4

1. Polityka czynszowa Gminy Jerzmanowa powinna zmierzać do takiego kształtowania czynszu w latach 2026-2030, który zapewniłby samowystarczalność finansową gospodarki mieszkaniowej. Należy zmierzać do takiego stanu, aby zminimalizować obciążenia z budżetu gminy do utrzymania zasobu mieszkaniowego. Uwzględniając obecnie obowiązującą wysokość czynszu w stosunku do wartości odtworzeniowej oraz potrzeb remontowych lokali, należy przyjąć, że obecnie obowiązująca stawka czynszu jest za niska w stosunku do potrzeb. Prognozuje się, że zmiana wysokości czynszu będzie zmierzała do stałego wzrostu w latach obowiązywania programu.
2. Stawkę bazową czynszu dla zasobu mieszkaniowego Gminy Jerzmanowa za 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych ustala Wójt Gminy Jerzmanowa odrębnym Zarządzeniem. Wójt może podwyższyć stawkę podstawową czynszu nie częściej niż jeden raz w roku.
3. Stawka czynszu najmu za lokal objęty najmem socjalnym oraz tymczasowe pomieszczenie nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w mieszkaniowym zasobie Gminy Jerzmanowa.
4. Do stawki określonej w §4 ust. 3 nie stosuje się czynników obniżających i podwyższających stawek czynszu.
5. Najemcy lokali opłacają czynsz najmu, ustalony według stawki podstawowej za 1 m² powierzchni użytkowej lokali, z uwzględnieniem czynników podwyższających i obniżających ich wartość użytkową, w szczególności stanu technicznego budynku i lokalu oraz wyposażenia w urządzenia techniczne i instalacje.
6. Określa się następujące czynniki podwyższające i obniżające stawkę podstawową czynszu:
 - 1) Czynniki wpływające na podwyższenie stawki podstawowej czynszu:
 - Łazienka: wanna/brodzik / WC + 5 %

- CO z kotłowni w budynku lub kotłowni poza nim + 10%
 - pomieszczenie gospodarcze + 10 %
 - lokal w budynku położonym w miejscowości Jerzmanowa + 5 %
 - położenie lokalu na parterze + 5 %
- 2) Czynniki wpływające na obniżenie stawki podstawowej czynszu:
- brak łazienki / brak WC - 5 %
 - ogrzewanie tradycyjne -piec na paliwo stałe / piec kaflowy - 10 %
 - brak dostępu do ciepłej wody w lokalu - 5%
 - lokal w budynku położonym poza miejscowością Jerzmanowa - 5 %
 - położenie lokalu na I piętrze i wyższym - 5 %
7. Najemca lokalu oprócz czynszu zobowiązany jest do uiszczania opłat za dostawę lub odbiór:
- 1) energii elektrycznej,
 - 2) wody i ścieków,
 - 3) gazu,
 - 4) odpadów komunalnych,
 - 5) innych opłat wynikających z umów zawartych bezpośrednio z najemcą,
8. Czynniki mające wpływ na podwyższenie lub obniżenie stawki bazowej czynszu, o których mowa w § 4 ust. 4 niniejszego Programu podlegają zsumowaniu.
9. W czasie trwania stosunku najmu wynajmujący może podwyższyć stawkę czynszu, jeśli dokonał w lokalu ulepszeń mających wpływ na wysokość czynszu.
10. Nie podwyższa się stawek czynszu za ulepszenia dokonane za zgodą Gminy Jerzmanowa przez najemcę na własny koszt, o ile koszty tych ulepszeń nie zostały zwrócone.
11. Przed zmianą umowy najmu zmieniającą wysokość czynszu, należy sporządzić protokół stwierdzający fakt powstania czynników przedstawionych w ust. 9 i 10,
12. Wskazane jest coroczne urealnienie czynszu co najmniej do poziomu średniorocznego wzrostu wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych, co pozwoli uniknąć drastycznemu wzrostowi czynszu za okres dłuższy niż 1 rok i zmniejszy koszty utrzymania mieszkaniowego zasobu gminy.

Rozdział 5.

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Jerzmanowa oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy Jerzmanowa w kolejnych latach

§5

1. Zarządzanie lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy definiuje się jako podejmowanie wszelkich decyzji i dokonywanie wszelkich czynności zmierzających do utrzymania nieruchomości w stanie niepogorszonym, jak również do uzasadnionego inwestowania w nieruchomości.
2. Wszystkie budynki i lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Jerzmanowa zarządzane są przez jednostkę budżetową pod nazwą Zakład Gospodarki Komunalnej w Jerzmanowej.
3. Do obowiązków Zarządcy należy w szczególności:
 - 1) prowadzenie i aktualizowanie ewidencji budynków, zasobów lokalowych i ich użytkowników,
 - 2) konserwacja, drobne naprawy oraz roboty awaryjne mające na celu utrzymanie obiektów, instalacji i urządzeń technicznych w stałej sprawności użytkowej zgodnie z wymogami prawa,
 - 3) przeprowadzanie kontroli technicznej i okresowych przeglądów budynków i urządzeń,
 - 4) utrzymanie czystości i porządku w budynkach, oczyszczenie ze śniegu i lodu elementów budynku i dojeżdż,
 - 5) zawieranie i zmienianie umów najmu na podstawie dyspozycji Gminy,
 - 6) pobieranie od Najemców należności z tytułu czynszu i innych opłat, prowadzenie ewidencji przychodów i kosztów eksploatacji zasobów,
 - 7) nadzór nad terminowością regulowania opłat czynszowych oraz monitoring bieżących należności, polegający na regularnym wysyłaniu wezwań do zapłaty i zawiadomień o braku bieżących płatności,
 - 8) przygotowywanie planów remontów, modernizacji budynków i lokali,
 - 9) reprezentowanie Gminy we wspólnotach mieszkaniowych.
4. W celu zwiększenia skuteczności podejmowanych działań wobec osób trwale zalegających z opłatami z tytułu korzystania z lokali mieszkalnych, są podejmowane działania w zakresie:
 - 1) Podejmowania windykacji poprzez bezpośrednie negocjacje z dłużnikami w sprawie spłaty zadłużenia;
 - 2) Kierowania spraw na drogę postępowania sądowego i egzekucyjnego;
 - 3) Ponownego kierowania spraw na drogę postępowania egzekucyjnego.

5. Najemcom zalegającym z zapłatą czynszu i opłat za media, którzy zwrócili się do Wójta Gminy Jerzmanowa z wnioskiem o udzielenie pomocy w spłacie zobowiązań, udziela się pomocy za zasadach określonych w odrębnych przepisach.
6. O powierzeniu zarządu nieruchomością wspólną w budynkach wspólnot mieszkaniowych decydują współwłaściciele. Decyzja ta ma formę uchwały wspólnoty mieszkaniowej.
7. W okresie obowiązywania Wieloletniego planu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Jerzmanowa nie przewiduje się zmian w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy. Mieszkaniowym zasobem gminy będzie nadal zarządzał Zakład Gospodarki Komunalnej w Jerzmanowej.

Rozdział 6.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej Gminy Jerzmanowa w kolejnych latach

§6

1. Źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2026 - 2030 będą środki zabezpieczone w budżecie Gminy Jerzmanowa, pochodzące z dochodów własnych, w tym w szczególności z wpływów z czynszów za lokale, z odsetek za nieterminowe płatności.
2. Koszty remontów obciążają budżet Gminy w wysokości ustalonej w planie wydatków na dany rok budżetowy.
3. Koszty inwestycyjne w kolejnych latach będą kształtowały się w zależności od możliwości pozyskania dodatkowych źródeł finansowania. Źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2026 - 2030 będą pozyskane przez gminę środki zewnętrzne z programów rządowych, m.in. z/ze:
 - programu Budownictwo Socjalne i Komunalne (BSK), który obsługiwany jest przez BGK i finansowany ze środków Funduszu Dopłat. Bezzwrotne dofinansowanie wynosi do 80% środków kwalifikowanych;
 - wsparcia na utworzenie lub przystąpienie do SIM (Społeczne Inicjatywy Mieszkaniowe), np. w formie dotacji z Rządowego Funduszu Rozwoju Mieszkalnictwa;
 - innych programów rządowych.

Rozdział 7.

Wysokość kosztów w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Jerzmanowa, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których Gmina Jerzmanowa jest jednym ze współwłaścicieli, a także koszty inwestycyjne;

§7

1. Podstawowym źródłem bieżącego finansowania gospodarki mieszkaniowej Gminy Jerzmanowa są wpływy z czynszów za najem lokali. Głównym założeniem w zakresie kształtowania racjonalnej gospodarki mieszkaniowej będzie dążenie do kształtowania stawek czynszu za lokale mieszkalne i socjalne na takim poziomie, aby uzyskane wpływy pozwoliły na utrzymanie gminnego zasobu mieszkaniowego w stanie co najmniej nie pogorszonym.
2. Koszty utrzymania i remontu zasobu mieszkaniowego Gminy w latach 2022-2025 na terenie Gminy Jerzmanowa (w złotych), prezentuje tabela nr 10.
3. Na koszty utrzymania zasobu mieszkaniowego Gminy Jerzmanowa składają się między innymi:
 - 1) koszty eksploatacji;
 - 2) koszt przeglądów technicznych budynków, wymaganych przepisami prawa;
 - 3) koszty technicznego utrzymania zasobów;
 - 4) koszty konserwacji i usuwania awarii urządzeń wyposażenia technicznego;
 - 5) koszty remontów bieżących,
 - 6) koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, w których Gmina jest współwłaścicielem.
4. Szacowane koszty na gospodarowanie mieszkaniowym zasobem gminy w latach 2026-2030 przedstawiono w tabeli nr 11.
5. Wysokość kosztów na gospodarowanie mieszkaniowym zasobem gminy uzależniona będzie m.in. od:
 - 1) bieżących potrzeb w zakresie eksploatacji zasobu;
 - 2) zmieniającej się wielkości zasobu i jego struktury;
 - 3) cen materiałów, usług remontowych i modernizacyjnych;
 - 4) wysokości zmieniających się cen usług i mediów dostarczanych do zasobu.

Tabela 10. Koszty utrzymania i remontu zasobu mieszkaniowego Gminy Jerzmanowa w latach 2022-2025

Wyszczególnienie kosztu / Rok	2022	2023	2024	2025
Koszty bieżącej eksploatacji budynków i lokali	128.235,21 zł	95.391,84 zł	87.213,49 zł	66.850,60 zł
Remonty bieżące	430,50 zł	5.886,20 zł	-	2.507,50 zł
Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi	30.681,01 zł	57.219,46 zł	81.669,28 zł	127.930,60 zł

Tabela 11. Szacowane koszty na gospodarowanie mieszkaniowym zasobem Gminy Jerzmanowa w latach 2026-2030

Lp.	Rok	2026	2027	2028	2029	2030
1.	Koszty bieżące eksploatacji	98.436,16 zł	103.357,97 zł	108.525,87 zł	113.952,16 zł	119.649,77 zł
2.	Koszty remontów	10.000,00 zł	20.000,00 zł	25.000,00 zł	20.000,00 zł	18.000,00 zł
3.	Koszty modernizacji	37.000,00 zł	74.000,00 zł			
4.	Koszty zarządzania nieruchomościami wspólnymi	104.223,92 zł	109.435,12 zł	114.906,88 zł	120.652,22 zł	126.684,83 zł
5.	Koszty inwestycyjne	123.000,00 zł		2.200.000,00 zł	650.000,00 zł	
	Koszty inwestycyjne - dopłaty*		2.378.400,00 zł			
Ogółem 1- 4: (bez nakładów inwestycyjnych)		249.660,08 zł	306.793,09 zł	248.432,75 zł	254.604,38 zł	264.334,60 zł

*- Program Budownictwo Socjalne i Komunalne (BSK), który obsługiwany jest przez BGK i finansowany ze środków Funduszu Dopłat. Bezzwrotne dofinansowanie wynosi do 80% środków kwalifikowanych;

Rozdział 8.

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

§8

1. Działania Gminy Jerzmanowa mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy:
 - 1) Dążenie do zaspakajania potrzeb mieszkaniowych mieszkańców gminy.
 - 2) Sprawowanie bieżącego nadzoru nad terminowością regulowania opłat czynszowych oraz utrzymanie skuteczności windykacji zadłużeń w opłatach za najem lokali.
 - 3) Umożliwienie odpracowania zadłużenia czynszowego.

- 4) W związku z pogarszającym się stanem technicznym zasobu, zasadna będzie planowana budowa dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych obejmujących lokale komunalne w ilości 8 mieszkań o powierzchni od 30 m² do 60 m².
 - 5) Prowadzenie w pozostałym zasobie mieszkaniowy gminy bieżących remontów i modernizacji lokali mieszkalnych celem utrzymania ich w należyтым stanie technicznym.
 - 6) Sprzedaż lokali mieszkalnych z zasobu mieszkalnego gminy przeznaczonego do zbycia, wskazanego w Rozdziale 3 niniejszego dokumentu, na podstawie akcesu kupna wyrażonego we wniosku przez dotychczasowych najemców lokali lub w przypadku pustostanów na wolnym rynku w drodze postępowania przetargowego.
2. Działania podejmowane przez Gminę Jerzmanowa w celu poprawy racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem powinny uwzględniać każdorazowo aktualne możliwości finansowe i organizacyjne.