



# DZIENNIK URZĘDOWY WOJEWÓDZTWA ŚLĄSKIEGO

---

Katowice, dnia 25 października 2017 r.

Poz. 5585

## **UCHWAŁA NR XXXII/247/2017 RADY GMINY JAWORZE**

z dnia 17 października 2017 r.

### **w sprawie przyjęcia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Jaworze na lata 2017-2021**

Działając 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 2016 r. poz. 446 ze zm.) oraz 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 2016 r. poz. 1610),

#### **Rada Gminy Jaworze uchwala, co następuje:**

§ 1. Przyjąć Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Jaworze na lata 2017-2021, w brzmieniu określonym w Załączniku do niniejszej uchwały.

§ 2. Traci moc uchwała nr XV/129/12 Rady Gminy Jaworze z dnia 24 kwietnia 2012 roku.

§ 3. Wykonanie uchwały powierzyć Wójtowi Gminy Jaworze.

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

2. Uchwała podlega podaniu do publicznej wiadomości w sposób zwyczajowo przyjęty.

Przewodniczący Rady Gminy Jaworze

**Mieczysław Brzezicki**

Załącznik do uchwały Nr XXXII/247/2017

Rady Gminy Jaworze

z dnia 17 października 2017 r.

**WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY  
JAWORZE NA LATA 2017-2021****Rozdział 1  
Przepisy ogólne****§ 1**

Ilekróć w Programie Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Jaworze na lata 2017-2021 jest mowa o:

- 1) zasobie – należy przez to rozumieć mieszkaniowy zasób Gminy Jaworze;
- 2) ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego;
- 3) Gminie – należy przez to rozumieć Gminę Jaworze;
- 4) Wójcie – należy przez to rozumieć Wójta Gminy Jaworze;
- 5) Radzie – należy przez to rozumieć Radę Gminy Jaworze.

**Rozdział 2****Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Jaworze w latach 2017-2021 z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne****§ 2****Wielkość zasobu mieszkaniowego**

Mieszkaniowy zasób Gminy Jaworze wg stanu na dzień 31 grudnia 2016 roku tworzy 19 lokali mieszkalnych oraz 5 socjalnych lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy, znajdujących się w 6-ciu budynkach, z których 5 stanowi własność Gminy, a 1 budynek znajduje się we władaniu Gminy na podstawie umowy użyczenia z Powiatem Bielskim.

Część budynków posiada wyłączenie funkcję mieszkalną, a część funkcję użytkowo-mieszkalną. Spośród 23-ech lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, 9 lokali położonych jest w budynkach użytkowo-mieszkalnych, a 14 lokali w budynkach mieszkalnych. Łączna powierzchnia użytkowa wszystkich lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy wynosi 832,74 m<sup>2</sup>.

Dokładne dane dotyczące zasobu mieszkaniowego Gminy przedstawia się następująco:

Tabela nr 1.

<b>Adres budynku</b>	<b>Stan prawny budynku</b>	<b>Ilość lokali mieszkalnych</b>	<b>Ilość lokali socjalnych</b>	<b>Powierzchnia lokali</b>
ul. Wapienicka 10	własność	1	0	45,30 m <sup>2</sup>
ul. Zdrojowa 30	własność	5	3	200,62 m <sup>2</sup>
ul. Zdrojowa 40	własność	1	1	77,44 m <sup>2</sup>
ul. Zdrojowa 85	użyczenie	1	0	52 m <sup>2</sup>
ul. Zdrojowa 111	własność	5	1	234,74 m <sup>2</sup>
ul. Wapienicka 117	własność	3	0	116,81 m <sup>2</sup>
ul. Wapienicka 317	własność	2	0	105,83 m <sup>2</sup>
	<b>RAZEM</b>	<b>18</b>	<b>5</b>	<b>832,74 m<sup>2</sup></b>

Z uwagi na wzrastającą liczbę osób, które oczekują na pomoc Gminy w zakresie oddania im w najem lokalu komunalnego, mając jednocześnie na uwadze możliwości finansowe Gminy na realizację nowego budownictwa mieszkaniowego, przyjmuje się zasadę, iż w pierwszej kolejności realizowane będą zadania wynikające wprost z Ustawy, dotyczące zapewnienia lokali socjalnych i lokali zamiennych oraz tymczasowych pomieszczeń.

### § 3

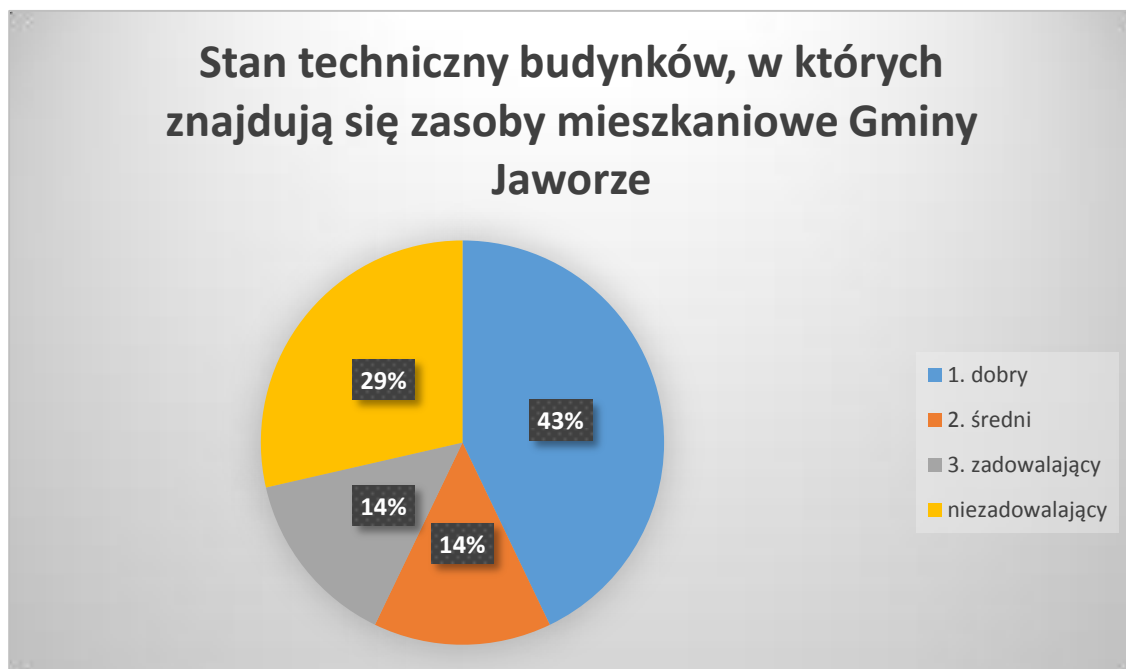
#### Stan techniczny zasobu

Stan techniczny zasobu został określony na podstawie wieku budynków, stanu technicznego i wyposażenia lokali oraz budynków, a także stopnia ich zużycia. Dane dotyczące stanu technicznego zasobu pochodzą z protokołów okresowych przeglądów i kontroli stanu technicznego budynków.

Szczegółowy opis obecnego stanu technicznego z podziałem na poszczególne budynki przedstawia się następująco:

Tabela nr 2.

Adres budynku	Stan prawny budynku	Ilość lokali mieszkalnych	Ilość lokali socjalnych	Stan techniczny
ul. Wapienicka 10	własność	1	0	dobry
ul. Zdrojowa 30	własność	4	3	zadowalający
ul. Zdrojowa 40	własność	1	1	niezadowalający
ul. Zdrojowa 85	użyczenie	1	0	dobry
ul. Zdrojowa 111	własność	5	1	zadowalający
ul. Wapienicka 117	własność	3	0	niezadowalający
ul. Wapienicka 317	własność	2	0	dobry



Prognozowany stan techniczny zasobu mieszkaniowego na lata 2017-2021 przedstawia się następująco:

Tabela nr 3.

ROK	Stan lokali socjalnych				Stan techniczny pozostałych lokali			
	Bardzo dobry	Dobry	Zadowolający	Niezadowolający	Bardzo dobry	Dobry	Zadowalający	Niezadowolający
2017	0	0	4	1 (bud. 30)	2 (bud. 317)	10	6	0
2018	12	0	4	0	0	10	6	0
2019	12	0	4	0	0	10	6	0
2020	12	0	4	0	0	10	6	0
2021	12	0	4	0	0	10	6	0

#### Analiza zapotrzebowania na lokale mieszkalne i socjalne lokale mieszkalne.

Według stanu na dzień 31 grudnia 2016 roku.:

- liczba osób oczekujących na przydział lokalu mieszkalnego wynosi **7 osób**,
- liczba wniosków o przydział lokalu mieszkalnego oczekujących na rozpatrzenie wynosi **0 szt.**,
- liczba prawomocnych wyroków sądu o przyznaniu prawa do lokalu socjalnego wynosi **0 szt.**,
- liczba toczących się postępowań o eksmisję wynosi **3 szt.**

Średniorocznie wpływa:

- 1-2 wniosków o przydział lokalu socjalnego, w związku z tym konieczne będzie zapewnienie w latach 2017-2021 około 5-10 lokali socjalnych;
- 4-6 wniosków o przydział pozostałych lokali, w związku z tym konieczne będzie zapewnienie w latach 2017-2021 około 10-15 lokali mieszkalnych,
- 1-2 prawomocne wyroki sądowe zobowiązujące gminę do zapewnienia lokalu socjalnego, wobec czego zakłada się, że konieczne będzie zapewnienie w latach 2017-2021 około 5-10 lokali socjalnych,
- 1-2 prawomocne wyroki sądowe o przeprowadzeniu eksmisji bez prawa do lokalu socjalnego, wobec tego będzie konieczne zapewnienie w latach 2017-2021 około 2 pomieszczeń tymczasowych.

Równocześnie koniecznym jest wydzielenie w gminnym zasobie mieszkaniowym pomieszczeń tymczasowych dla osób bez uprawnienia do lokalu socjalnego. Wydzielenie lokali socjalnych oraz pomieszczeń tymczasowych w ramach mieszkaniowego zasobu Gminy następuje w drodze uchwały Rady Gminy.

Przewidywane zapotrzebowanie na lokale socjalne i mieszkalne w latach 2017-2021 przedstawia się następująco:

Tabela nr 4

Podstawa wskazania lokalu	Zapotrzebowanie na dzień 31.12.2016r.	Prognozowane potrzeby w kolejnych latach					Zapotrzebowanie na lokale socjalne i pozostałe lokale w latach 2017-2021
		2017	2018	2019	2020	2021	
Wnioskodawcy ubiegający się o lokale socjalne	1	1	1	0	0	0	2
Wnioskodawcy ubiegający się o pozostałe lokale	6	6	5	5	4	4	24
Eksmisje z prawem do lokalu socjalnego	0	1	1	1	1	1	5
Eksmisje bez prawa do lokalu socjalnego	1	1	1	1	1	1	5

## § 4

**Prognoza wielkości mieszkaniowego zasobu Gminy**

Gmina Jaworze odzyskuje prawo swobodnego dysponowania lokalem średnio raz na 2 lata, co należy uznać za wielkość niewystarczającą do zaspokojenia bieżących potrzeb mieszkaniowych. Brak płynności w dysponowaniu lokalami wynikający z jednej strony z ustawowych ograniczeń możliwości wypowiedzania umów najmu, a z drugiej długotrwały proces opróżniania lokali na drodze sądowej wymusza pozyskiwanie nowych lokali do zasobu mieszkaniowego.

W związku z tym podjęto działania zwiększające efektywność zarządzania zasobem mieszkaniowym (w zakresie odzyskiwania lokali od osób zajmujących je bez tytułu prawnego oraz odzyskiwanie mieszkań od najemców, którzy zawartej umowy najmu lokalu faktycznie nie użytkują).

W miarę możliwości finansowych zostaną przeprowadzone prace modernizacyjno-adaptacyjne istniejących budynków, co również przyczyni się do zwiększenia wielkości zasobu mieszkaniowego, zwłaszcza w obszarze wydzielenia lokali na pomieszczenia tymczasowe, którymi obecnie Gmina w ogóle nie dysponuje.

W latach 2017-2021 planuje się wybudowanie budynku socjalnego, który pozwoli na zwiększenie zasobu mieszkaniowego przede wszystkim w zakresie lokali socjalnych, którymi Gmina jest zobowiązana dysponować. Po wybudowaniu budynku socjalnego zasób mieszkaniowy powiększy się o 12 lokali socjalnych.

Prognozowana wielkość zasobu mieszkaniowego na lata 2017-2021 przedstawia się następująco:

Tabela nr 5.

<b>ROK</b>	<b>Ilość lokali socjalnych</b>	<b>Powierzchni użytkowa lokali socjalnych</b>	<b>Ilość pozostałych lokali mieszkalnych</b>	<b>Powierzchnia użytkowa pozostałych lokali mieszkalnych</b>	<b>Łączna powierzchnia użytkowa wszystkich lokali</b>
2017	5	131,26 m <sup>2</sup>	16 (sprzedaż bud 317)	701,48 m <sup>2</sup>	832,74 m <sup>2</sup>
2018	15 (-2 soc. na bud 30)	438,47 m <sup>2</sup>	14 (sprzedaż bud 40)	595,65 m <sup>2</sup>	1 034,12 m <sup>2</sup>
2019	15	438,47 m <sup>2</sup>	16	595,65 m <sup>2</sup>	1 034,12 m <sup>2</sup>
2020	15	438,47 m <sup>2</sup>	16	595,65 m <sup>2</sup>	1 034,12 m <sup>2</sup>
2021	15	438,47 m <sup>2</sup>	16	595,65 m <sup>2</sup>	1 034,12 m <sup>2</sup>

**Rozdział 3****Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata.**

## § 5

Gmina podejmuje działania prowadzące do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej.

Do zadań tych należą przede wszystkim:

- 1) powiększanie zasobu lokali socjalnych,
- 2) realizacja wyroków sądowych, w których sąd orzekł o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego,
- 3) zapewnianie lokali zamiennych,
- 4) zapewnianie pomieszczeń tymczasowych,
- 5) zapewnianie lokali osobom, które opuściły rodzinę zastępczą, placówkę opiekuńczo – wychowawczą,
- 6) zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych:
  - a) pozostających w niedostatku – w przypadku osób ubiegających się o najem lokalu socjalnego,

- b) osiągających niskie dochody – w przypadku osób ubiegających się o najem lokalu mieszkalnego.

Podstawą działań w zakresie udostępniania lokali z zasobu Gminy są przepisy uchwały Rady Gminy Jaworze w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Jaworze. Uchwała będzie aktualizowana stosownie do zmieniających się potrzeb i uwarunkowań prawnych, w tym także w celu uwzględniania zapisów niniejszego Programu.

## § 6

### **Analiza potrzeb remontowych i modernizacyjnych**

1. Gmina gospodaruje mieszkaniowym zasobem dążąc do poprawy jego stanu technicznego i warunków zamieszkujących w nim lokatorów oraz do racjonalnego i ekonomicznego wydatkowania środków finansowych na ten cel.
2. Znajomość stanu technicznego zasobu, z uwzględnieniem stopnia jego zużycia oraz wieku budynków, a także wymogów nałożonych na wynajmującego obowiązującymi przepisami prawa, wyznacza wielkość potrzeb i pozwala na racjonalne planowanie remontów oraz prawidłowe zarządzanie zasobem.
3. Czynniki mającymi wpływ na stan techniczny budynku są między innymi: wiek budynku, sposób jego użytkowania i utrzymania, rodzaj zabudowy oraz wysokość środków finansowych przeznaczonych na wykonanie koniecznych remontów w budżecie Gminy na dany rok.
4. Oceny stanu technicznego budynków będą sporządzane w oparciu o obowiązujące przepisy prawa w tym zakresie.
5. Za sporządzenie oceny stanu technicznego oraz corocznych planów remontów budynków i lokali komunalnych odpowiedzialna jest Gmina.
6. W oparciu o przeglądy stanu technicznego budynków określone będą szczegółowo potrzeby remontowe nieruchomości stanowiących własność Gminy na każdy rok kalendarzowy, tak aby środki finansowe niezbędne dla realizacji konkretnych – najpilniejszych działań, mogły zostać zabezpieczone w budżecie Gminy na kolejny rok.
7. W okresie objętym Programem zakłada się systematyczną poprawę stanu technicznego mieszkaniowego zasobu Gminy.

Priorytetem przy realizacji remontów nieruchomości będzie usuwanie stanów awaryjnych zagrażających życiu i bezpieczeństwu mieszkańców i ich mienia oraz konstrukcji technicznej budynku. Najistotniejsze są prace związane z zapewnieniem bezpieczeństwa przeciwpożarowego, likwidacją nieszczelności przewodów kominowych i instalacji gazowych, prace zabezpieczające konstrukcję budynków, szczelność pokryć dachowych oraz zapewniające prawidłowe działanie instalacji elektrycznych, odgromowych, kanałów wentylacyjnych, instalacji wodno-kanalizacyjnych oraz centralnego ogrzewania. W następnej kolejności są wykonywane prace zmierzające do obniżenia kosztów eksploatacji budynków i lokali takie jak: kompleksowa wymiana stolarki okiennej i drzwiowej, naprawa lub wymiana podłóg czy naprawa tynków.

## § 7

### **Plan remontów i modernizacji**

Plan remontów i modernizacji jest sporządzany w oparciu o roczne i pięcioletnie przeglądy techniczne budynków i lokali z uwzględnieniem możliwości finansowych Gminy. Priorytetowo traktowane są prace remontowe zmierzające do usunięcia istniejącego lub przewidywanego stanu zagrożenia oraz zapewniające bezpieczeństwo lokatorów.

Szczegółowy plan i zakres remontów jest ustalany w okresach rocznych z uwzględnieniem wysokości środków finansowych możliwych do zaplanowania na ten cel w danym roku. Bieżące prace remontowe i modernizacyjne są finansowane głównie ze środków uzyskanych z opłat czynszowych oraz środków własnych Gminy.

Prognozowany plan remontów i modernizacji budynków na lata 2017-2021 przedstawia się następująco:

Tabela nr 6

Adres budynku	Planowane remonty i modernizacje budynków				
	2017	2018	2019	2020	2021
ul. Wapienicka 10	Bieżące utrzymanie prawidłowego stanu technicznego budynku	Bieżące utrzymanie prawidłowego stanu technicznego budynku	Bieżące utrzymanie prawidłowego stanu technicznego budynku	Bieżące utrzymanie prawidłowego stanu technicznego budynku	Bieżące utrzymanie prawidłowego stanu technicznego budynku
ul. Zdrojowa 30	Wymiana drzwiczek kominowych wyciorowych.	Bieżące utrzymanie prawidłowego stanu technicznego budynku	Modernizacja budynku	Modernizacja budynku	Modernizacja budynku
ul. Zdrojowa 40	Remont kominów oraz ściany kominowej w kuchni w lokalu mieszkalnym	Bieżące utrzymanie prawidłowego stanu technicznego budynku	Brak planowanych remontów (budynek w 2018 roku do sprzedaży)	Brak planowanych remontów (budynek w 2018 roku do sprzedaży)	Brak planowanych remontów (budynek w 2018 roku do sprzedaży)
ul. Zdrojowa 85	Zabezpieczenie dziury przewodu kominowego	Remont kominów, Remont elewacji	Wymiana drewnianych okien na nowe okna PCV	Wymiana kotła gazowego oraz remont kotłowni	Bieżące utrzymanie prawidłowego stanu technicznego budynku
ul. Zdrojowa 111	Wymiana uszkodzonych daszków kominowych	Malowanie klatki schodowej, Wymiana drzwi wejściowych	Modernizacja budynku – nadbudowa przybudówki budynku wraz ze zmianą dachu	Modernizacja budynku – adaptacja części budynku na lokale mieszkalno-socjalne	Modernizacja budynku - części budynku na lokale mieszkalno-socjalne
ul. Wapienicka 117	Remont kominów – część ponad dachem	Modernizacja budynku – wymiana dachu	Bieżące utrzymanie prawidłowego stanu technicznego budynku	Bieżące utrzymanie prawidłowego stanu technicznego budynku	Bieżące utrzymanie prawidłowego stanu technicznego budynku
ul. Wapienicka 317	Bieżące utrzymanie prawidłowego stanu technicznego budynku	Brak planowanych remontów (budynek w 2017 roku do sprzedaży)	Brak planowanych remontów (budynek w 2017 roku do sprzedaży)	Brak planowanych remontów (budynek w 2017 roku do sprzedaży)	Brak planowanych remontów (budynek w 2017 roku do sprzedaży)

## **Rozdział 4**

### **Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach 2017-2021.**

#### **§ 8**

1. W latach 2017-2021 przewiduje się sprzedaż 4 lokali mieszkalnych, a przewidywana sprzedaż obejmie lokale znajdujące się w dwóch budynkach mieszkalnych.
2. Sprzedaż lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy odbywać się będzie w oparciu o obowiązujące przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz według zasad określonych odrębnymi uchwałami Rady.
3. Celem sprzedaży lokali z mieszkaniowego zasobu Gminy będzie w szczególności:
  - 1) zracjonalizowanie gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy,
  - 2) obniżenie kosztów utrzymania mieszkaniowego zasobu Gminy,
  - 3) pozyskanie środków na utrzymanie mieszkaniowego zasobu Gminy,
  - 4) pozyskanie środków na inwestycje mieszkaniowe Gminy
4. Ewentualna sprzedaż niektórych lokali uzależniona będzie od zainteresowanych najemców ich wykupem i może być dokonana na wniosek najemcy, zgodnie z ustawą z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami.

Prognozowana sprzedaż lokali z zasobu mieszkaniowego w latach 2017-2021 przedstawia się następująco:

Tabela nr 7.

<b>ROK</b>	<b>Sprzedaż lokali socjalnych</b>	<b>Sprzedaż pozostałych lokali mieszkalnych</b>
2017	0	2
2018	0	2
2019	0	0
2020	0	0
2021	0	0

## **Rozdział 5**

### **Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu**

#### **§ 9**

1. Polityka czynszowa Gminy zmierzać będzie w kierunku uzyskania stawki czynszu na poziomie zapewniającym pokrycie kosztów utrzymania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu.
2. Celem polityki czynszowej jest pozyskanie środków na poziomie umożliwiającym utrzymanie mieszkaniowego zasobu Gminy w odpowiednim stanie technicznym oraz pokrycie kosztów związanych z bieżącym utrzymaniem lokali. Koniecznym jest więc dążenie do określenia stawki czynszu na takim poziomie, aby przychody z czynszów pokrywały koszty eksploatacyjne budynków.
3. Obecna wysokość stawki bazowej za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej wynosi 3,60 zł.
4. W latach 2017-2021 planuje się podwyższanie stawki bazowej w taki sposób by pozwoliło to na uzyskanie przychodów z czynszu zbliżonych do ponoszonych kosztów bieżącego utrzymania budynków i wykorzystania tych przychodów jako jedno ze źródeł finansowania remontów.
5. Podwyższenie czynszu może być dokonywane:
  - nie częściej niż raz w roku, w terminie do końca II półrocza, w oparciu wskaźnik przeliczeniowy kosztu odtworzenia 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych, ogłaszany przez Wojewodę Śląskiego raz na 6 miesięcy;
  - po dokonaniu w lokalu ulepszeń mających wpływ na wartość użytkowa lokalu.



6. Stawkę bazową czynszu miesięcznego za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy ustala w drodze Zarządzenia Wójt. Stawkę czynszu dla danego lokalu ustala się z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających wartość użytkową lokali w zależności od położenia budynku, położenia lokalu w budynku, wyposażenia lokalu w instalacje lub urządzenia techniczne.
7. Stawki czynszu za lokale socjalne ustala się w wysokości 50% stawki najniższego czynszu obowiązującego w zasobie.

### § 10

Przy ustalaniu stawki czynszu uwzględnia się następujące czynniki podwyższające lub obniżające wartość użytkową lokal:

1) Czynniki podwyższające stawkę czynszu :

korzystne położenie budynku	cicha ulica o mniejszym natężeniu ruchu pojazdów, zieleń w otoczeniu	<i>plus 10%</i>
korzystne położenie lokalu	zlokalizowany na parterze, naświetlone, o regularnym kształcie	<i>plus 5%</i>
doprowadzenie sieci gazowej do budynku		<i>plus 5%</i>
łazienka w lokalu		<i>plus 5%</i>
wc w lokalu		<i>plus 5%</i>
wydzielona kuchnia w lokalu		<i>plus 5%</i>
stan techniczny budynku	<i>bardzo dobry</i>	<i>plus 10%</i>
	<i>dobry</i>	<i>plus 5%</i>
stan techniczny instalacji	<i>nowe instalacje</i>	<i>plus 5%</i>

2) Czynniki obniżające stawkę czynszu:

niekorzystne położenie budynku	przy ruchliwej ulicy, brak zieleni w otoczeniu	<i>minus 10%</i>
niekorzystne położenie lokalu	zlokalizowany na I lub II piętrze, ciemne, o nieregularnym kształcie	<i>minus 5%</i>
brak sieci gazowej w budynku		<i>minus 5%</i>
brak łazienki w lokalu		<i>minus 5%</i>
brak wc w lokalu		<i>minus 5%</i>
brak wydzielonej kuchni w lokalu		<i>minus 5%</i>
stan techniczny budynku	<i>zadowolający</i>	<i>minus 5%</i>
	<i>niezadowolający</i>	<i>minus 10%</i>
stan techniczny instalacji	<i>stare instalacje</i>	<i>minus 5%</i>

### § 11

1. Stawki czynszu za lokale socjalne ustala się w wysokości 50% stawki najniższego czynszu obowiązującego w zasobie.
2. Wójt może stosować obniżki czynszu naliczonego według obowiązujących stawek w stosunku do osób o niskich dochodach.
3. Ustala się następujące wysokości dochodów gospodarstwa domowego uzasadniające zastosowanie obniżki czynszu oraz wysokości obniżek:
  - a) średni miesięczny dochód na jednego członka rodziny w gospodarstwie wieloosobowym w wysokości nie przekraczającej 25 % kwoty najniższej emerytury - wysokość obniżki czynszu 10 %,

- b) średni miesięczny dochód w gospodarstwie jednoosobowym w wysokości nie przekraczającej 50 % kwoty najniższej emerytury - wysokość obniżki czynszu 10 %.
4. Obniżka czynszu udzielana jest na wniosek najemcy na okres 12 miesięcy.

### **Rozdział 6**

#### **Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład zasobu oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania zasobem w kolejnych latach.**

#### **§ 12**

1. Lokalami i budynkami wchodzącymi w skład zasobu w latach 2017-2021 zarządza Wójt.
2. Zarządzanie lokalami i budynkami wchodzącymi w skład zasobu obejmuje:
  - zapewnienie właściwej gospodarki ekonomiczno-finansowej nieruchomości;
  - zapewnienie bezpieczeństwa użytkowania i właściwej eksploatacji nieruchomości;
  - wykonywanie czynności związanych z najmem lokali;
  - utrzymywanie lokali i budynków oraz znajdujących się w nich urządzeń w należyтым stanie technicznym (konserwacje, naprawy);
  - planowanie i realizację remontów i modernizacji budynków, lokali mieszkalnych i znajdujących się w nich urządzeń;
  - zapewnienie bezpieczeństwa i właściwej eksploatacji lokali,
  - prowadzenie ewidencji mieszkaniowego zasobu Gminy.

### **Rozdział 7.**

#### **Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach.**

#### **§ 13**

1. W latach 2017-2021 źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej będą:
  - przychody z tytułu czynszu najmu lokali mieszkalnych, lokali socjalnych, pomieszczeń tymczasowych,
  - przychody z tytułu czynszu najmu lokali użytkowych,
  - przychody z tytułu odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokali,
  - środki własne Gminy.
2. Zewnętrznymi źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej mogą być:
  - dotacje pochodzące z budżetu państwa;
  - dofinansowania pochodzące ze środków Narodowego i Wojewódzkiego Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej;
  - dotacje z Banku Gospodarki Krajowej,
  - kredyty komercyjne.

Prognoza przychodów z tytułu wpływu czynszów za lokale mieszkalne i użytkowe w latach 2017-2021 przedstawia się następująco:

Tabela nr 8

<b>Lp</b>	<b>Prognozowane przychody</b>	<b>Plan na 2017</b>	<b>Plan na 2018</b>	<b>Plan na 2019</b>	<b>Plan na 2020</b>	<b>Plan na 2021</b>
1	Czynsze lokali mieszkalnych i użytkowych	35 974,37 zł	57 083,42 zł	69 492,86 zł	81 902,30 zł	99 275,52 zł
2	Czynsze lokali użytkowych	9389,40 zł	9389,40 zł	9389,40 zł	9389,40 zł	9389,40 zł

### **Rozdział 8**

**Wysokość wydatków w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład zasobu, a także wydatki inwestycyjne.**

**§ 14**

1. Koszty utrzymania mieszkaniowego zasobu Gminy obejmują koszty bieżącej eksploatacji oraz koszty remontów i konserwacji. Zostały one oszacowane w oparciu o dotychczasowe koszty z uwzględnieniem zmian w wielkości zasobu mieszkaniowego.
2. Przewiduje się, że w latach 2017-2021 wydatki na bieżącą eksploatację wyniosą ok. 721 555,13 zł.
3. Zakłada się, że w latach 2017-2021 podstawowym źródłem finansowania kosztów eksploatacji, bieżących remontów będzie rosnąca wartość wpływów z tytułu czynszów.
4. W latach 2017-2021 nie przewiduje się kosztów zarządu w związku z tym, że mieszkaniowym zasobem Gminy dysponuje Wójt Gminy Jaworze.
5. W latach 2017-2021 przewiduje się wydatki inwestycyjne na budowę budynku socjalnego.

Prognozowane koszty bieżących remontów i eksploatacji budynków gminnych w latach 2017-2021 przedstawiają się następująco:

Tabela nr 9:

Lp.	Treść	Plan na 2017	Plan na 2018	Plan na 2019	Plan na 2020	Plan na 2021
1	Bieżąca eksploatacja	138 652,89	141 425,94	144 254,45	147 139,53	150 082,32
2	Koszty remontów	47 069,27	48 010,65	48 970,86	49 950,27	50 949,27
3	Koszty modernizacji	117 545,40	50 000,00	51 000,00	52 020,00	53 060,40
4	Wydatki inwestycyjne	1 982 980,00	750 000,00	0	0	0
5	Koszty zarządu nieruchomościami	0	0	0	0	0

**Rozdział 9****Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania zasobem****§ 15**

W celu racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, Wójt będzie podejmować działania zmierzające do wyodrębnienia z zasobu pomieszczeń tymczasowych, pozyskania lokali socjalnych oraz skuteczniejszego odzyskiwania lokali zajmowanych przez osoby nieuprawnione. Ponadto Wójt będzie podejmowała kroki w zakresie efektywniejszego egzekwowania należności czynszowych.

Przy istniejącym zasobie mieszkaniowym w latach 2017-2021 przewiduje się remont kapitalny budynku 30 przy ul. Zdrojowej, co będzie wiązało się z koniecznością przekwaterowania najemców. Przekwaterowania będą następować po zakończeniu prac budowlanych i oddaniu do użytkowania budynku socjalnego. Niewątpliwie najważniejszym zadaniem w rozwoju mieszkaniowego zasobu Gminy będzie podejmowanie działań na rzecz wybudowania budynku socjalnego oraz w miarę możliwości adaptacja istniejących budynków i ich części na lokale mieszkalne.

Realizacja zadań określonych w Programie jest ściśle skorelowana z narzędziami, na które składają się:

- 1) polityka czynszowa zakładająca coroczne podwyższanie podstawowych stawek czynszu w mieszkaniowym zasobie Gminy,
- 2) nowe inwestycje w zakresie budownictwa socjalnego,
- 3) wykonanie niezbędnych remontów, ulepszeń i modernizacji budynków i lokali komunalnych,
- 4) wzmocnianie działań windykacyjnych.

## § 16

1. Zadania objęte Programem będą realizowane w miarę możliwości finansowych określonych w budżecie Gminy, w poszczególnych latach obowiązywania niniejszego Programu.
2. Program może ulec zmianie, jeżeli ulegną zmianie warunki mające wpływ na jego realizację.

### **Podsumowanie**

Wieloletni Plan Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy to dokument pozwalający ukierunkować politykę gospodarowania zasobem mieszkaniowym tak, by przynosiła ona wpływy do budżetu Gminy oraz przyczyniała się do rozwoju budownictwa mieszkalno-socjalnego.

Plan ten obejmuje działania podejmowane przez Gminę Jaworze, które będą zmierzać do powiększenia jej zasobu mieszkaniowego zarówno poprzez bezpośrednie inwestowanie w budowę nowych lokali mieszkalnych i socjalnych, jak również poprzez wynajmowanie lokali mieszkalnych w innych zasobach.