

**Uchwała Nr
Rady Miejskiej w Jaworznie**

z dnia 2017 r.

**w sprawie przyjęcia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem
Gminy Miasta Jaworzna na lata 2018 - 2022**

Na podstawie art. 4 ust. 1, 2 i 3, 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 (tekst jednolity: Dz. U. z 2016 r. poz. 1610 z późn. zm.) oraz art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 2 pkt 3, art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2017 r. poz. 1875) oraz po konsultacjach określonych uchwałą Nr XLVII/650/2010 Rady Miejskiej w Jaworznie z dnia 26 sierpnia 2010 r. w sprawie określenia szczegółowego sposobu konsultowania z organizacjami pozarządowymi i innymi podmiotami prowadzącymi działalność pożytku publicznego projektów aktów prawa miejscowego w dziedzinach dotyczących działalności statutowej tych organizacji (Dz. Urz. Woj. Śl. Nr 196 poz. 3002)

**Rada Miejska w Jaworznie
uchwala, co następuje:**

§ 1

Przyjmuje się Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Miasta Jaworzna na lata 2018 - 2022, zgodnie z załącznikiem do uchwały.

§ 2

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Jaworzna.

§ 3

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

Prezydent Miasta Jaworzna

Paweł Silbert

Załącznik do uchwały Nr

Rady Miejskiej w Jaworznie

z dnia 2017 r.

**WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM
ZASOBEM GMINY MIASTA JAWORZNA
NA LATA 2018 - 2022**

Rozdział 1

Wstęp

§ 1

1. Ustawą z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego określono, iż tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej to zadanie własne gminy. W związku z takim uregulowaniem ustawowym obowiązkiem gmin jest zapewnienie lokali mieszkalnych, w tym: socjalnych, zamiennych i pomieszczeń tymczasowych, aby realizować cele z tym związane i zaspokajać potrzeby mieszkaniowe gospodarstw domowych o niskich dochodach (lokale mieszkalne). W przypadku wykonywania przez komornika obowiązku opróżnienia lokalu, o którym mowa w art. 1046 § 4 ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. – Kodeks postępowania cywilnego, gmina zobowiązana jest wskazać pomieszczenie tymczasowe, noclegownię, schronisko lub inną placówkę zapewniającą miejsca noclegowe członkom wspólnoty samorządowej względem których orzeczono eksmisję bez prawa do lokalu socjalnego, chyba, że pomieszczenie odpowiadające wymogom pomieszczenia tymczasowego wskazał wierzyciel lub dłużnik albo osoba trzecia. Gmina może wykonywać przypisane Jej zadania wykorzystując mieszkaniowy zasób gminy lub w inny sposób.
2. Opracowanie niniejszego dokumentu wynika w sposób bezpośredni z delegacji, zawartej w przepisie wymienionym w ust. 1 i w swoich założeniach stanowi kontynuację polityki mieszkaniowej zapisanej w poprzednich Programach, która na ich podstawie była wdrażana.
3. Gospodarowanie mieszkaniowym zasobem Gminy Miasta Jaworzna powinno opierać się na 5 spójnych, wzajemnie wspomagających się filarach:
 - a) polityce czynszowej uwzględniającej koszty utrzymania zasobu,
 - b) przemysłanej polityce prywatyzacyjnej,
 - c) polityce zamian lokali dążącej do optymalnego wykorzystania lokali mieszkalnych w zasobie,
 - d) polityce remontowej odpowiadającej potrzebom nieruchomości,
 - e) zmianach w liczbie lokali, poprzez podaż lokali mieszkalnych, lokali socjalnych oraz pomieszczeń tymczasowych.
4. W okresie obowiązywania Programu (w latach 2018-2022) polityka czynszowa powinna zmierzać do samofinansowania się remontów zasobu, wprowadzenia działań osłonowych o charakterze podmiotowym, poprzez rozważenie możliwości wprowadzenia systemu obniżek czynszów, wypłat dodatków mieszkaniowych i dodatków energetycznych, zwiększeniu poziomu ściągłości czynszów za najem lokali mieszkalnych, socjalnych i pomieszczeń tymczasowych, przekwalifikowania lokali o obniżonym standardzie na lokale socjalne w miarę występujących potrzeb i dalszą możliwość odpracowania zaległości przez osoby zajmujące gminne lokale mieszkalne.
5. Polityka prywatyzacyjna prowadzona będzie z zachowaniem zasady racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy i sprzedaży lokali głównie w budynkach wspólnot mieszkaniowych, celem ograniczenia kosztów utrzymania.
6. Polityka remontowa będzie uwzględniała zarówno bieżące potrzeby nieruchomości oraz działania zwiększające komfort zamieszkania mieszkańców gminnych zasobów. W ramach działań remontowych zasobu przewiduje się prowadzenie remontów bieżących, kapitalnych, termomodernizacji budynków i remonty „wolnostanów”.

Rozdział 2

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne, pomieszczenia tymczasowe i pozostałe lokale mieszkalne.

§ 2

1. Mając na uwadze obowiązki określone w § 1 Gmina Miasta Jaworzna będzie kontynuować podejmowane we wcześniejszych latach systematyczne działania zmierzające do dalszego tworzenia warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej, dlatego w okresie objętym kolejnym wieloletnim programem gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, Gmina Miasta Jaworzna – zarówno w ramach własnych możliwości finansowych, jak i w przypadku pozyskania dodatkowych środków finansowych będzie dążyć do zmian w liczbie lokali tworzących mieszkaniowy zasób gminy.
2. Ograniczone możliwości gminy związane z realizacją nowego budownictwa mieszkaniowego, a także liczba osób oczekujących co roku pomocy gminy poprzez oddanie w najem lokalu mieszkalnego mają wpływ na to, iż w dalszym ciągu w pierwszej kolejności będą realizowane zadania wynikające wprost z ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego w zakresie zapewnienia lokali socjalnych, lokali zamiennych oraz pomieszczeń tymczasowych.
3. Obecną wielkość zasobu mieszkaniowego Gminy Miasta Jaworzna oraz prognozy jego zmian - uwzględniające pozyskiwanie nowej liczby pełnostandardowych lokali do mieszkaniowego zasobu gminy oraz sprzedaż lokali mieszkalnych przedstawia tabela nr 1 i nr 2. Na osiągnięcie prognozowanej liczby lokali mieszkalnych i socjalnych na koniec obowiązywania obecnego Programu bezpośredni wpływ będzie mieć, m. in. pozyskiwanie nowych lokali mieszkalnych, a także w miarę występujących potrzeb przekwalifikowanie lokali mieszkalnych na lokale socjalne i pomieszczenia tymczasowe oraz sprzedaż lokali mieszkalnych na rzecz ich najemców zgodnie ze złożonymi wnioskami i po wyrażeniu zgody przez właściciela zasobu, a w uzasadnionych przypadkach zbywanie wolnych lokali w drodze przetargu.
4. Na dzień 20.10.2017 r. na lokale mieszkalne z zasobu gminy, na tzw. liście oczekują 2 rodziny na lokal komunalny i 26 na lokal socjalny. Co roku wpływa średnio 130 nowych wniosków, z których około 18 spełnia warunki do lokalu komunalnego, a około 45 do lokalu socjalnego. Ponadto, zarejestrowanych jest 427 wyroków eksmisyjnych z prawem do lokalu socjalnego, a co roku wpływa około 28 nowych wyroków eksmisyjnych do zrealizowania których zobowiązana jest Gmina Miasta Jaworzna. Na oszacowanie potrzeb mieszkaniowych wpływa również liczba odzyskiwanych co roku średnio 40 lokali komunalnych i 16 lokali socjalnych. Dodatkowo należy mieć na uwadze wnioski o przydział lokali zamiennych w związku z modernizacją budynków i lokali. Ponadto, na oszacowanie potrzeb mieszkaniowych wpływ ma liczba zbywanych w ciągu roku lokali zarówno na rzecz najemców w średniej liczbie około 3 lokali co roku oraz wolnych lokali w drodze przetargów - średnio 7 lokali co roku. Szacunkowe potrzeby w tym zakresie przedstawiają tabele nr 3, nr 3.1.
5. Realizacja potrzeb mieszkaniowych względem członków wspólnoty samorządowej w kolejnych latach obowiązywania Programu następować może w szczególności poprzez:
 - 1) nowe budownictwo komunalne realizowane w ramach własnych środków finansowych, w tym również z wykorzystaniem środków przeznaczonych na ten cel w budżecie Państwa, m. in. z Funduszu Dopał BGK, a także w ramach partnerstwa publiczno – prywatnego lub koncesji na roboty budowlane,
 - 2) wynajem i partycypacje w Jaworznickim Towarzystwie Budownictwa Społecznego,
 - 3) adaptacje budynków komunalnych i powierzchni niemieszkalnych na lokale mieszkalne, socjalne i pomieszczenia tymczasowe,
 - 4) przekwalifikowanie lokali mieszkalnych na lokale socjalne lub pomieszczenia tymczasowe,
 - 5) przejęcie budynków lub lokali na podstawie obowiązujących przepisów, celem adaptacji na lokale mieszkalne, socjalne lub pomieszczenia tymczasowe.
6. Dla realizacji zadań, o których mowa w Programie, a których celem jest tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej i zapobieganie wykluczeniu społecznemu, dopuszcza się możliwość wynajmowania lokali od innych właścicieli lokali i podnajmowania ich osobom trzecim, w tym również dla realizacji prawomocnych wyroków sądowych - wg zasad określonych w niniejszym Programie i innych przepisach dotyczących gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasta Jaworzna.

Rozdział 3

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

§ 3

1. Systematyczna analiza dotycząca stanu technicznego zasobów mieszkaniowych oraz ocena stopnia zużycia nieruchomości mieszkalnych umożliwia racjonalne planowanie remontów i ma bezpośredni wpływ na właściwe zarządzanie posiadanym zasobem mieszkaniowym.
2. Ponieważ, istotny wpływ na stan techniczny budynku ma między innymi: wiek budynku, rodzaj zabudowy, rodzaj pokrycia dachu, dotychczasowy sposób utrzymania nieruchomości, wykonywania remontów i konserwacji oraz sposób ich użytkowania, a przede wszystkim wysokość środków finansowych przeznaczanych na wykonanie koniecznych remontów i napraw, za celowe w dalszym ciągu uznaje się podejmowanie wszelkich dopuszczalnych przepisami prawa działań, aby nieruchomości mieszkaniowe mogły osiągnąć jak najlepszy stan techniczny.
3. Podstawowym celem poprawy stanu technicznego mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Jaworzna jest zapewnienie bezpieczeństwa i komfortu przebywania użytkowników lokali. Przyjmuje się następujące kryteria ustalania planów remontów i termomodernizacji, które pozwolą na dokonanie istotnych zmian w stanie technicznym nieruchomości :
 - 1) usuwanie stanów awaryjnych, zagrażających życiu i bezpieczeństwu mieszkańców i ich mieniu oraz konstrukcji technicznej budynku,
 - 2) realizacja zaleceń ppoż,
 - 3) zabezpieczenie budynków przed dalszą degradacją,
 - 4) stan techniczny budynku lub jego elementu,
 - 5) względy oszczędnościowe, np. straty ciepła,
 - 6) likwidacja nieefektywnych źródeł ciepła,
 - 7) względy estetyki,
 - 8) potrzeby unowocześnień, wykonanie brakujących elementów.
4. Obecny stan techniczny mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Jaworzna oraz stan techniczny zasobu na koniec obowiązywania Programu przedstawiają tabele nr 4, nr 4.1, nr 4.2 i 4.3.
5. Celem prowadzonej polityki remontowej nieruchomości winno być osiągnięcie następującego docelowego stanu technicznego nieruchomości:
 - 1) elewacja bez ubytków tynków, odmalowana, ocieplona,
 - 2) szczelny i zakonserwowany dach budynku,
 - 3) sprawne elementy konstrukcyjne budynku,
 - 4) ekologiczne, energooszczędne urządzenia grzewcze,
 - 5) sprawne przewody dymowe, spalinowe i wentylacyjne,
 - 6) szczelna instalacja gazowa,
 - 7) sprawna instalacja odgromowa,
 - 8) sprawnie działająca instalacja wodociągowa i kanalizacyjna,
 - 9) bezpieczna instalacja elektryczna, odpowiadająca obecnym wymogom technicznym,
 - 10) szczelna i sprawna stolarka okienna i drzwiowa,
 - 11) odmalowane klatki schodowe.
6. Szczegółowe potrzeby remontowe nieruchomości stanowiących własność i współwłasność gminy na każdy rok kalendarzowy określone będą w oparciu o przeglądy stanu technicznego budynków tak, aby środki finansowe potrzebne dla realizacji konkretnych działań zostały zabezpieczone w budżecie gminy na kolejny rok.
7. Za wykonywanie przeglądów, o których mowa w ust. 6 oraz sporządzanie harmonogramów remontów nieruchomości odpowiedzialny jest zarządca - administrator zasobów mieszkaniowych.
8. Plan remontów i modernizacji – analizę potrzeb w zakresie nakładów inwestycyjnych i remontowych oraz szacunkowe potrzeby finansowe wynikające ze stanu technicznego nieruchomości stanowiących własność i współwłasność Gminy Miasta Jaworzna przedstawia tabela nr 5.
9. Obok działań remontowych i modernizacyjnych, w miarę możliwości finansowych, Gmina Miasta Jaworzna będzie podejmowała działania mające na celu polepszenie atrakcyjności otoczenia nieruchomości poprzez:
 - 1) usuwanie barier architektonicznych dla osób niepełnosprawnych,
 - 2) remont dróg wewnętrznych i chodników,
 - 3) polepszenie jakości zagospodarowania terenów zielonych,
 - 4) usuwanie nieestetycznych obiektów małej architektury oraz budowę nowych elementów małej architektury,

- 5) tworzenie udogodnień w budynkach i ich bezpośrednim sąsiedztwie sprzyjających integracji mieszkańców oraz wspierających działania na rzecz ograniczania wykluczenia społecznego.
10. Zakłada się, że w wyniku realizacji założeń Programu związanych z poprawą stanu technicznego zasobu nastąpi w szczególności:
- 1) zmniejszenie kosztów eksploatacji utrzymania nieruchomości,
 - 2) zmniejszenie kosztów związanych z usuwaniem awarii i jej skutków,
 - 3) zahamowanie procesów degradacji budynków i lokali,
 - 4) polepszenie jakości zamieszkania.

Rozdział 4

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach oraz wysokość wydatków w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także wydatki inwestycyjne.

§ 4

1. Finansowanie wydatków dotyczących gospodarki mieszkaniowej, m. in. w zakresie modernizacji, inwestycji i remontów nieruchomości, w których Gmina Miasta Jaworzna jest właścicielem lub współwłaścicielem następuje ze środków ujętych w budżecie gminy.
2. Środki pieniężne na finansowanie wydatków, o których mowa w ust. 1 mogą pochodzić z następujących źródeł:
 - 1) z budżetu gminy,
 - 2) dotacji z budżetu państwa,
 - 3) dotacji z Unii Europejskiej pozyskiwanych w ramach programów,
 - 4) z innych źródeł finansowania przewidzianych przepisami prawa.
3. Partycypacja Gminy Miasta Jaworzna w remontach nieruchomości stanowiących jej współwłasność odbywa się w zakresie określonym uchwałami wspólnot mieszkaniowych do wysokości posiadanych udziałów w nieruchomości.

§ 5

1. Aby zrealizować cele przyjęte w Programie związane z posiadaniem dostatecznej liczby lokali mieszkalnych, w tym socjalnych, zamiennych i pomieszczeń tymczasowych oraz właściwego zgodnego z obowiązującymi przepisami standardu zasobu mieszkaniowego, zakłada się systematyczny wzrost wydatków na ten cel. Analizę potrzeb w tym zakresie przedstawia tabela nr 6.
2. Wydatki na utrzymanie mieszkaniowego zasobu gminy powinny wzrastać zgodnie ze wzrostem stawki bazowej czynszu w mieszkaniowym zasobie gminy, która winna być ustalana na poziomie umożliwiającym finansowanie zadań związanych z utrzymaniem zasobu w stanie niepogorszonym, a dodatkowo będą pokrywane ze środków finansowych przewidzianych w budżecie miasta na ten cel.
3. Przyjmuje się, że wydatki na cele określone w Programie będą się kształtować na poziomie szacowanym w tabeli nr 6 z zastrzeżeniem, iż podane wartości są szacunkowe i w zależności od czynników zewnętrznych, m. in. takich jak sytuacja gospodarcza gminy i dostęp do środków zewnętrznych mogą ulegać zmianom.
4. Przewidywane w kolejnych latach obowiązywania Programu przychody z najmu lokali mieszkalnych, koszty utrzymania i remontów lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Jaworzna, przy założeniu braku zaległości czynszowych oraz po ich uwzględnieniu przedstawiają tabele nr 7 i nr 7.1.

Rozdział 5

Planowana sprzedaż lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Jaworzna.

§ 6

1. Sprzedaż lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Jaworzna prowadzona będzie z zachowaniem zasady racjonalnego gospodarowania zasobem na dotychczasowych zasadach, w oparciu o obowiązujące przepisy ustawy o gospodarce

- nieruchomościami i na zasadach określonych odrębnymi przepisami prawa miejscowego.
2. Kontynuując sprzedaż lokali mieszkalnych należy mieć na uwadze:
 - 1) przemyślaną prywatyzację zasobu mieszkaniowego,
 - 2) racjonalne gospodarowanie mieszkaniowym zasobem gminy poprzez żądanie w przypadku zbycia lokalu – zwrotu udzielonej bonifikaty w sytuacjach przewidzianych w ustawie o gospodarce nieruchomościami,
 - 3) wychodzenie ze współwłasności w nieruchomościach, gdzie udział gminy jest mniejszy, a stan prawny nieruchomości umożliwia podjęcie takich działań.
 3. Za nadal obowiązującą uznaje się zasadę, iż przedmiotem sprzedaży mogą być wyłącznie te lokale mieszkalne, które Gmina Miasta Jaworzna przeznaczy do zbycia, mając na uwadze racjonalne gospodarowanie mieszkaniowym zasobem gminy polegające m. in. na:
 - 1) ewentualnym umożliwieniu wykupu lokali mieszkalnych ich najemcom w budynkach, gdzie funkcjonuje już wspólnota mieszkaniowa lub gdzie, w oparciu o tzw. "zbiorowy wniosek", nastąpi jednoczesny wykup wszystkich lokali w jednej nieruchomości, pod warunkiem przeznaczenia tych lokali do wykupu,
 - 2) możliwości zbywania wolnych, samodzielnych lokali mieszkalnych na rzecz osób trzecich w drodze przetargu, w celu zmniejszenia udziału gminy w nieruchomościach wspólnych.
 4. Prywatyzacja zasobu polegać będzie na kontynuowaniu obecnej formy zbywania lokali, tj. na możliwości wykupu lokali mieszkalnych przez ich najemców, dopuszczając jednocześnie możliwość dokonywania sprzedaży lokali i budynków na rzecz osób trzecich, w przypadku wolnych samodzielnych lokali mieszkalnych, a także nieskorzystania z możliwości wykupu lokalu przez najemcę.
 5. Gmina Miasta Jaworzna może odmówić sprzedaży lokali, w szczególności w każdym przypadku, gdy będzie to sprzeczne z interesem gminy.

Rozdział 6

Sposób i zasady zarządzanie lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Jaworzna oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych latach.

§ 7

1. Zarządzanie lokalami i nieruchomościami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy definiuje się jako podejmowanie decyzji i dokonywanie czynności mających na celu w szczególności:
 - 1) zapewnienie właściwej gospodarki ekonomiczno-finansowej nieruchomości,
 - 2) zapewnienie bezpieczeństwa użytkowania i właściwej eksploatacji nieruchomości,
 - 3) zapewnienie właściwej gospodarki energetycznej w rozumieniu przepisów Prawa energetycznego,
 - 4) bieżące administrowanie nieruchomością,
 - 5) utrzymanie nieruchomości w stanie niepogorszonym, zgodnie z jej przeznaczeniem,
 - 6) uzasadnione inwestowanie w nieruchomość.
2. Czynności związane z zarządzaniem mieszkaniowym zasobem Gminy Miasta Jaworzna wykonuje Miejski Zarząd Nieruchomości Komunalnych – jednostka budżetowa gminy.
3. Zarządzanie zasobem mieszkaniowym Gminy Miasta Jaworzna prowadzone jest w sposób bezpośredni, który jest możliwy jedynie przy nadzorze prowadzonym przez gminę i pozwala na zachowanie nadzoru, optymalizację kosztów i poprawę efektywności świadczonych usług, w związku z czym w okresie objętym Programem nie przewiduje się zmian w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy.

Rozdział 7

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.

§ 8

1. Z uwagi na obowiązki gminy w zakresie dbania o właściwe gospodarowanie mieszkaniowym zasobem gminy, w tym: konieczność utrzymania technicznego budynków mieszkalnych, podniesienia ich standardu technicznego, a w efekcie poprawy warunków mieszkaniowych najemców lokali mieszkalnych, przyjmuje się do realizacji zasady polityki czynszowej dla mieszkaniowego zasoby Gminy Miasta Jaworzna wynikające z niniejszego Programu.
2. Najemca oprócz czynszu jest obowiązany do uiszczania opłat związanych z eksploatacją

mieszkania, a niezależnych od właściciela, tj. opłat za dostawę do lokalu energii ciepłej i elektrycznej, gazu i wody oraz odbiór nieczystości płynnych i stałych w wypadkach, gdy korzystający z lokalu nie ma zawartej odrębnej umowy.

§ 9

Dla mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Jaworzna ustala się następujące rodzaje czynszów:

- 1) czynsz za lokale mieszkalne,
- 2) czynsz za lokale socjalne,
- 3) czynsz za pomieszczenia tymczasowe,
- 4) czynsz wolny.

§ 10

1. Wysokość stawek czynszu najmu 1m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych i czynników obniżających lub podwyższających wartość użytkową lokalu oraz wysokość stawek czynszu najmu lokali socjalnych i pomieszczeń tymczasowych ustala Prezydent Miasta Jaworzna w drodze zarządzenia, z zachowaniem zasad wynikających z obowiązujących w tym zakresie przepisów prawnych oraz o postanowienia niniejszego Programu.
2. Stawka czynszu za lokale socjalne nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w mieszkaniowym zasobie Gminy Miasta Jaworzna.
3. Czynsz za najem pomieszczeń tymczasowych ustalany jest zgodnie z zapisami ust. 2 niniejszego paragrafu.
4. Czynsz wolny, o którym mowa w § 9 pkt 4 wynosi od 3% wartości odtworzeniowej budynku i może być zastosowany, między innymi do lokali mieszkalnych wybudowanych przy udziale podmiotu prywatnego, a także lokali wynajmowanych jako lokale komunalne przez gminę od innych podmiotów, w oparciu o stosowne przepisy prawa i zapisy niniejszego Programu lub w drodze przetargu i ulega zmianom w terminach dokonywania zmian stawek czynszowych za lokale mieszkalne.

§ 11

Aby w sposób właściwy zrealizować założenia określone Programem, związane z poprawą stanu technicznego posiadanego zasobu mieszkaniowego i systematycznego zwiększania wysokości środków finansowych przeznaczanych na utrzymanie, remonty lokali i modernizację nieruchomości zakłada się, iż stawka bazowa czynszu za najem lokali mieszkalnych powinna ulegać systematycznym zmianom.

§ 12

1. Wprowadza się podział miasta Jaworzna na następujące strefy:
 - Strefa I obejmująca lokale położone w budynkach znajdujących się przy następujących ulicach: 11-Listopada, 3-go Maja, Armii Krajowej, Boczna, Broniewskiego, Bulgi, Cyprysowa, Stefana Dwornickiego, Drzewianki, Działkowa, Gałczyńskiego, Gliniana, Grunwaldzka, Gwarków, Inwalidów Wojennych, Jaśminowa, Klonowa, Kolejowa, Aurelii Stachurki, Krasickiego, Królowej Jadwigi, Kusocińskiego, Licealna, Lipowa, Łukasiewicza, Matejki, Morcinka, Nałkowskiej, Nowa, Nosala, Feliksa Kamińskiego, Okrężna, Plac Św. Jana, Partyzantów, Poczтова, Powstańców Śląskich, Północna, Rynek Główny, Wincentego Muchy, Sadowa, Sempołowskiej, Słowackiego, Staffa, Starowiejska, Chopina, Chopina-Boczna, Szymanowskiego, Tuwima, Aleja Tysiąclecia, Wita Stwosza, Radosna, Wschodnia, Wyczółkowskiego, Curie-Skłodowskiej, Zacisze, Aleja Marszałka Józefa Piłsudskiego, Karola Olszewskiego;
 - Strefa II obejmująca lokale położone w budynkach znajdujących się przy następujących ulicach: Azot, Świerkowa, Wrzosowa, Spacerowa, Młyńska, Pawia, Kolonijna, Gagarina, Kolejarzy, Kościuszki, Koszarowa, Ignacego Mościckiego, Szczakowska, Sucharskiego, Wąska, Ogrodowa, Daszyńskiego, Kilińskiego, Górników z "Danuty", Szklarska, Parkowa, Jagiellońska, Sosnowa, kpt. Karola Pniaka, Sportowa;
 - Strefa III obejmująca lokale położone w budynkach znajdujących się przy następujących ulicach: 700-lecia, Bielańska, Nauczycielska, Energetyków, Kolonia Ryszard, ks. Jana Sulińskiego, Poniatowskiego, Pożarowa, Przemysłowa, gen. Józefa Hallera, Walentego Roździeńskiego, Jana III Sobieskiego, Solskiego, Władysława Warneńczyka.
2. Wysokość czynszu dla danego lokalu mieszkalnego określa się w oparciu o stawkę bazową czynszu oraz czynniki podwyższające i obniżające jego wartość użytkową.

3. Wprowadza się następujące czynniki obniżające, mające wpływ na wysokość stawki czynszowej:
 - 1) lokale w budynkach położonych w III strefie miasta do 15%
 - 2) lokale posiadające indywidualne ogrzewanie do 10%
 - 3) lokale bez wc w lokalu do 5%
 - 4) lokale bez kuchni, z kuchnią bez naturalnego oświetlenia do 5%
 - 5) lokale położone w budynkach, w których ogólna liczba lokali jest większa niż 8 do 5%
4. Wprowadza się następujące czynniki podwyższające, mające wpływ na wysokość stawki czynszowej:
 - 1) lokale w budynkach położonych w I strefie miasta do 15%
 - 2) lokale wyposażone w centralne ogrzewanie do 5%
 - 3) lokale położone w budynkach, w których ogólna liczba lokali jest mniejsza niż 8 do 5%
 - 4) lokale w budynkach z windą do 5%
 - 5) lokale usytuowane w budynku, w którym dokonano termomodernizacji polegającej na dociepleniu ścian do 5%
 - 6) lokale usytuowane w budynku, w którym wykonano remont kapitalny dachu do 5%
 - 7) lokale usytuowane w nowo wybudowanym budynku lub budynku ponownie oddanym do użytkowania po przeprowadzonym remoncie, a także lokale powstałe w wyniku adaptacji powierzchni niemieszkalnych do 30%
5. Czynniki podwyższające i obniżające nie mają zastosowania do stawek czynszowych ustalonych w wyniku przetargu, o którym mowa w § 10 ust. 4.
6. W przypadku budynków mieszkalnych powstałych w wyniku nowych inwestycji mieszkaniowych, a także budynków mieszkalnych przejętych przez gminę od innych podmiotów do czasu zaliczenia ich do konkretnej strefy, o której mowa w ust. 1, budynki te zaliczane są do strefy II.

§ 13

1. W czasie trwania stosunku najmu wynajmujący może podwyższyć stawkę czynszu jeżeli dokonał w lokalu ulepszeń mających wpływ na jego wysokość.
2. Jeżeli najemca dokonał w lokalu ulepszeń mających wpływ na wysokość stawki czynszowej, wynajmujący może zwrócić najemcy wartość ulepszenia i podwyższyć odpowiednio czynsz. Rozliczenia z tego tytułu strony określają w umowie najmu.
3. W przypadku niezwrócenia wartości ulepszenia lokalu, najemca opłaca stawkę czynszu w wysokości nieuwzględniającej ulepszenia.

§ 14

1. Z wnioskiem o obniżkę stawki bazowej czynszu mogą występować najemcy lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Jaworzna w przypadku, gdy stawka bazowa czynszu za zajmowany lokal odpowiadać będzie co najmniej 3,5% wartości odtworzeniowej budynku.
2. Najemca ubiegający się o obniżkę czynszu, o której mowa w ust. 1 jest zobowiązany do złożenia stosownego wniosku o jej przyznanie. Obniżka czynszu może zostać udzielona najemcy, który spełnia kryteria dochodowe uzasadniające zastosowanie obniżki czynszu, przewidziane w odrębnej uchwale przyjętej w oparciu o art. 21 ust. 1 pkt 2 i ust. 3 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

Rozdział 8

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

§ 15

1. Dążąc do poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy w okresie obowiązywania Programu powinny być kontynuowane działania w zakresie:
 - 1) systematycznej weryfikacji zawartych umów najmu i prawidłowego wykorzystywania zgodnego z zawartą umową lokali mieszkalnych, w tym socjalnych pomieszczeń tymczasowych i wypowiedanie ich najemcom, którzy mają zaspokojone potrzeby mieszkaniowe

- lub nie przestrzegają postanowień zawartych umów najmu,
- 2) przeprowadzania zamian lokali mieszkalnych mających na celu, m. in.:
 - a) racjonalne prowadzenie napraw i remontów lokali mieszkalnych poprzedzone dostarczeniem lokali zamiennych najemcom w każdym przypadku, gdy rodzaj naprawy lub remontu wymaga przeniesienia do lokalu zamiennego na czas jego trwania lub z możliwością pozostawienia w lokalu zamiennym jako lokalu docelowym, w przypadkach określonych w uchwale o zasadach wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy,
 - b) „przenoszenia” najemców lokali z budynków podlegających modernizacji, przebudowie lub nadbudowie w ramach przyjętych planów remontowych, m. in. do nowych lokali pozyskanych przez gminę, również z możliwością zastosowania stawek czynszu pokrywającego pełne koszty utrzymania lokali,
 - 3) realizacji zasady, iż zasób lokali socjalnych tworzony będzie w sposób „rozproszony” w całym zasobie mieszkaniowym gminy, m. in. z wykorzystaniem lokali o niższym standardzie z przeznaczeniem na lokale socjalne i pomieszczenia tymczasowe,
 - 4) zmniejszenia liczby dłużników i listy potencjalnych osób oczekujących na lokale socjalne, poprzez skuteczną windykację należności czynszowych i dalszą realizację działań związanych z Programem Pomocy Osobom Zagrożonym Eksmisją,
 - 5) kontynuowanie Programu odpracowania zadłużeń czynszowych,
 - 6) dalsze prowadzenie inwentaryzacji powierzchni w budynkach stanowiących własność i współwłasność gminy,
 - 7) monitorowania potrzeb lokalowych mieszkańców w związku z wypowiedaniem umów najmu lokali mieszkalnych w świetle art. 11 ust. 5 ustawy o ochronie praw lokatorów,
 - 8) systematyczne remonty budynków komunalnych wybudowanych przed 1945 r., celem zdecydowanej poprawy ich stanu technicznego,
 - 9) pozyskiwania zewnętrznych środków finansowych na budownictwo socjalne i komunalne.
2. W celu pozyskania dodatkowych lokali mieszkalnych do mieszkaniowego zasobu gminy dopuszcza się:
- 1) nabywanie lokali na własność od różnych podmiotów dysponujących mieszkaniami, w tym od Jaworznickiego TBS, właścicieli mieszkań na rynku wtórnym i od spółdzielni mieszkaniowych,
 - 2) nabywanie budynków mieszkalnych od innych podmiotów – wykończonych lub będących w trakcie realizacji,
 - 3) powiększanie zasobu lokali mieszkalnych w wyniku nabycia spadku (dziedziczenie ustawowe),
 - 4) przeznaczenie terenów gminnych pod budownictwo mieszkaniowe realizowane przez różne podmioty gospodarcze,
 - 5) rozbudowę, nadbudowę i przebudowę na cele mieszkalne pomieszczeń wspólnego użytku w budynkach stanowiących własność lub współwłasność gminy,
 - 6) inwestowanie w uzbrojenie terenów przeznaczanych pod budownictwo mieszkaniowe.

Tabela nr 1

OBECNA WIELKOŚĆ ZASOBU MIESZKANIOWEGO GMINY MIASTA JAWORZNA ORAZ PROGNOZY JEGO ZMIAN

Opis pozycji	Prognoza na lata 2018 - 2022						
	stan wyjściowy	2018	2019	2020	2021	2022	
mieszkaniowy zasób gminy ogółem	ilość	2 753	2 750	2 748	2 745	2 742	2 740
	pow. w m ²	117 556	117 456	117 406	117 306	117 206	117 156
w tym:							
lokale pełnostandardowe	ilość	2 090	2 092	2 095	2 097	2 099	2 102
	pow. w m ²	93 398	93 336	93 499	93 612	93 725	93 888
lokale o obniżonym standardzie	ilość	341	316	286	251	216	191
	pow. w m ²	14 561	13 648	12 560	11 597	10 634	9 721
lokale socjalne i pomieszczenia tymczasowe	szt	322	342	367	397	427	447
	pow. w m ²	9 597	10 472	11 347	12 097	12 847	13 547
w tym pomieszczenia tymczasowe	szt	7	9	11	13	15	17
	pow. w m ²	188	242	296	350	404	458

Założenia:

stan wyjściowy na 30.06 2017

sprzedaż 10 lokali rocznie

w 2018,2020,2021 roku wynajem od innych podmiotów po 7 lokali rocznie,w 2019 i 2022 roku po 8 lokali rocznie

od 2018 roku przekwalifikowanie rocznie 20-30 lokali o obniżonym standardzie na lokale socjalne

Obecna wielkość zasobu Gminy Miasta Jaworzna oraz prognozy dotyczące jego zmian

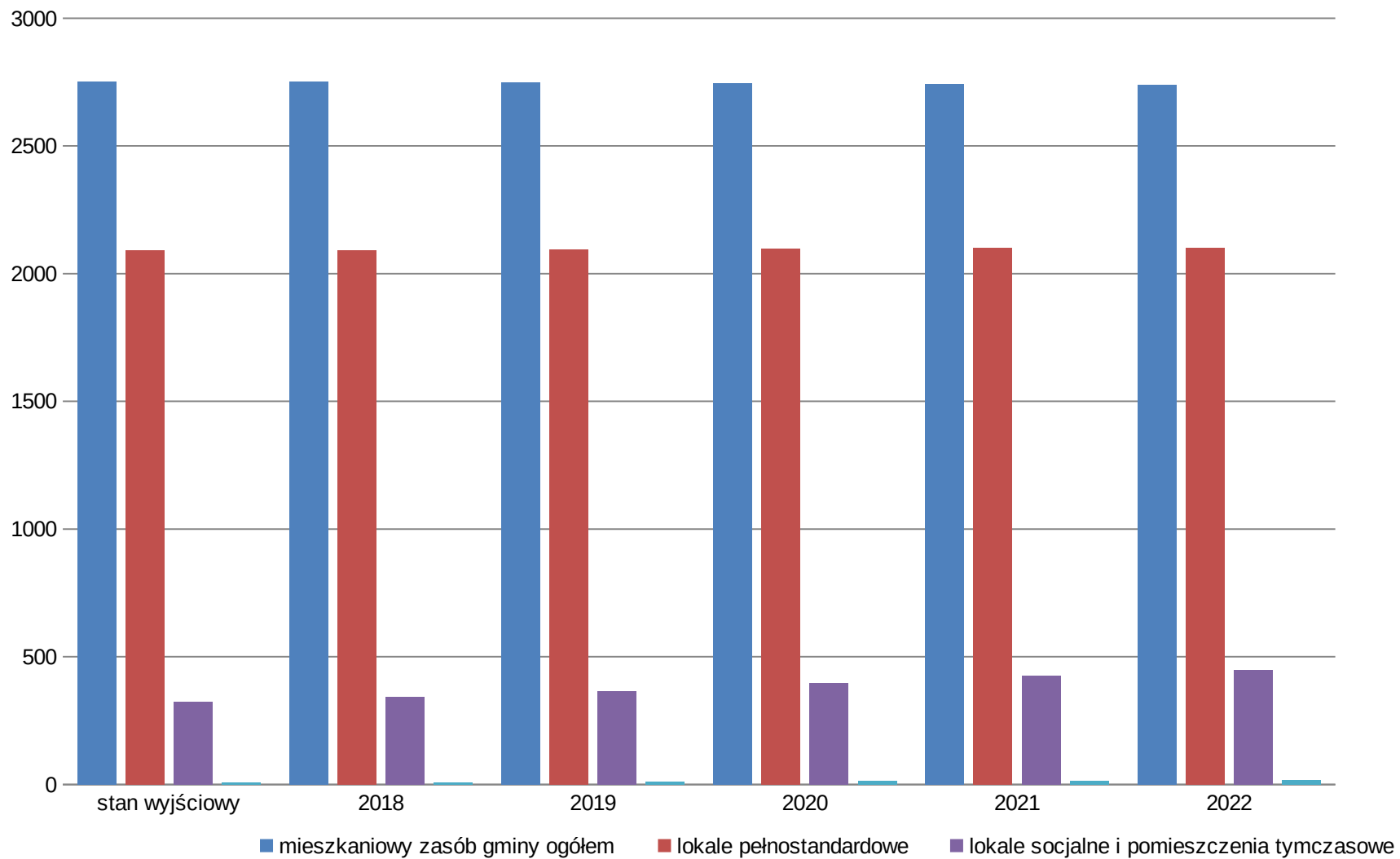


Tabela nr 2

PROGNOZA ZMIAN W MIESZKANIOWYM ZASOBIE GMINY MIASTA JAWORZNA W LATACH 2018-2022

Wyszczególnienie	Stan wyjściowy	lata obowiązywania programu				
		2018	2019	2020	2021	2022
liczba lokali w mieszkaniowym zasobie Gminy Miasta Jaworzna	2753	2750	2748	2745	2742	2740
w tym:						
lokale socjalne	315	333	356	384	412	430
pomieszczenia tymczasowe	7	9	11	13	15	17

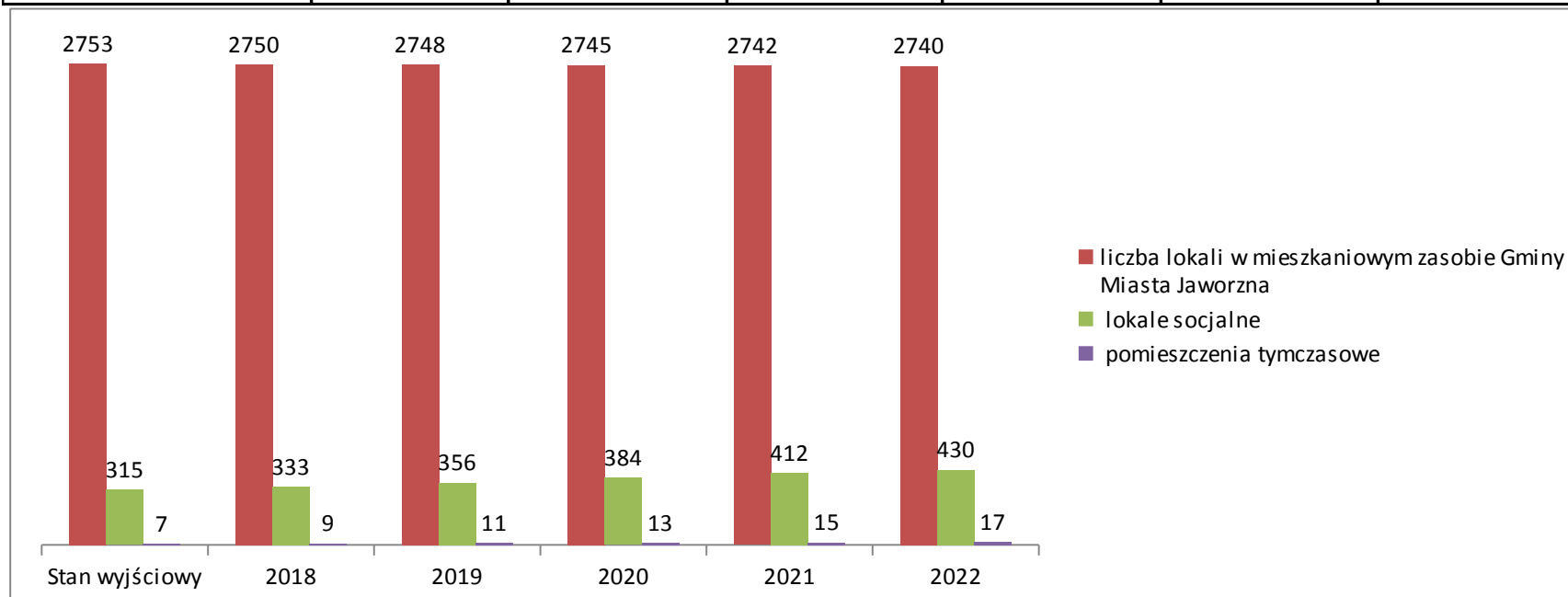


Tabela nr 3

Załącznik nr 3
do wieloletniego programu
gospodarowania mieszkaniowym
zasobem Gminy Miasta Jaworzna
na lata 2018 – 2022

PROGNOZA POTRZEB MIESZKANIOWYCH GMINY MIASTA JAWORZNA W ZAKRESIE LOKALI KOMUNALNYCH

Lata	Potrzeby: lokale komunalne	Nowe wnioski	odzysk lokali	Najem lokali	przekwalifikowania lokali
1	2	3	4	6	7
stan wyjściowy	2				
2018	22	18	40	7	20
2019	13	18	40	8	25
2020	8	18	40	7	30
2021	9	18	40	7	30
2022	10	18	40	8	20
po roku 2022	0				

Założenia:

1. na dzień sporządzenia Programu 2 rodziny oczekują na przydział lokalu mieszkalnego
2. co roku z spośród składanych nowych wniosków ok.18 wnioskodawców spełnia warunki do najmu lokalu komunalnego
3. co roku odzyskiwanych jest ok. 40 lokali mieszkalnych przeznaczanych do najmu jako lokale komunalne
4. co roku część lokali pełnostandardowych przeznaczanych jest na najem jako lokale socjalne
5. zakłada się pozyskiwanie nowych lokali do zasobu w ramach wynajmu lokali jako lokali komunalnych

Tabela nr 3.1

Załącznik nr 4
do wieloletniego programu
gospodarowania mieszkaniowym
zasobem Gminy Miasta Jaworzna
na lata 2018 – 2022

PROGNOZA POTRZEB MIESZKANIOWYCH GMINY MIASTA JAWORZNA W ZAKRESIE LOKALI SOCJALNYCH

Lata	Potrzeby: lokale socjalne	Nowe wnioski	Odzysk lokali	przekwalifikowania lokali
1	2	3	4	5
stan wyjściowy	453			
2018	478	73	16	20
2019	515	73	16	25
2020	547	73	20	30
2021	570	73	16	30
2022	597	73	20	20
po roku 2022	630			

Założenia:

1. liczba zarejestrowanych prawomocnych wyroków eksmisyjnych z prawem do lokalu socjalnego 427 wyroki oraz 26 osób na liście osób do najmu lokalu socjalnego
2. co roku wpływa ok. 28 nowych wyroków eksmisyjnych z prawem do lokalu socjalnego oraz składanych jest 45 wniosków spełniających kryteria do najmu lokalu socjalnego
3. rocznie odzyskiwanych jest ok. 16 lokali socjalnych z tzw ruchu ludności, a ok. 20 -30 lokali będzie pozyskiwanych w wyniku przekwalifikowania lokalu komunalnego o obniżonym standardzie

Tabela nr 4

**OBECNY STAN TECHNICZNY ZASOBU MIESZKANIOWEGO GMINY MIASTA JAWORZNA
LOKALE KOMUNALNE - stan na 30.06.2017 r.**

I. Wiek budynków

Lp.	Lata budowy	LICZBA	Udział procentowy w całości
1	Wybudowane przed 1939	41	74,55%
2	Wybudowane w latach 1940-1960	1	1,82%
3	Wybudowane w latach 1961 - 1980	4	7,27%
4	Wybudowane w latach 1981-2003	5	9,09%
5	Wybudowane po 2003	4	7,27%
	Razem	55	100,00%

II. Wyposażenie techniczne lokali mieszkalnych

Lp.	Nazwa urządzenia technicznego	liczba lokali	Udział procentowy w całości
1	ogrzewanie	2 431	100,00%
	a) centralne ogrzewanie	2 090	85,97%
	b) ogrzewanie etażowe	0	0,00%
	c) ogrzewanie piecowe	341	14,03%
2	instalacja elektryczna	2 431	100,00%
3	instalacja wodno-kanalizacyjna	2 423	99,67%
4	instalacja gazowa	409	16,82%
5	centralnie dostarczana ciepła woda użytkowa	774	31,84%
6	lokale z łazienką i wc	2 390	98,31%
7	lokale z wc	35	1,44%
8	lokale bez łazienki i wc	6	0,25%

III. Stan techniczny lokali mieszkalnych

Lp.	Stan techniczny	Opis	LICZBA	Udział %
1	Bardzo dobry	Lokale wyposażone we wszystkie media w budynkach nowych (do 20 lat) lub po remontach kapitalnych	774	31,84%
2	Dobry	Lokale wyposażone we wszystkie media w budynkach wymagających jedynie drobnych napraw	1 310	53,89%
3	Średni	Lokale wyposażone we wszystkie media w budynkach wymagających napraw (remontów) poszczególnych elementów w okresie najbliższych 10-ciu lat	341	14,03%
4	Zły	Lokale bez łazienek i wc lub usytuowane w budynkach wymagających gruntownych remontów i modernizacji	6	0,25%
		Razem	2 431	100,00%

Stan techniczny

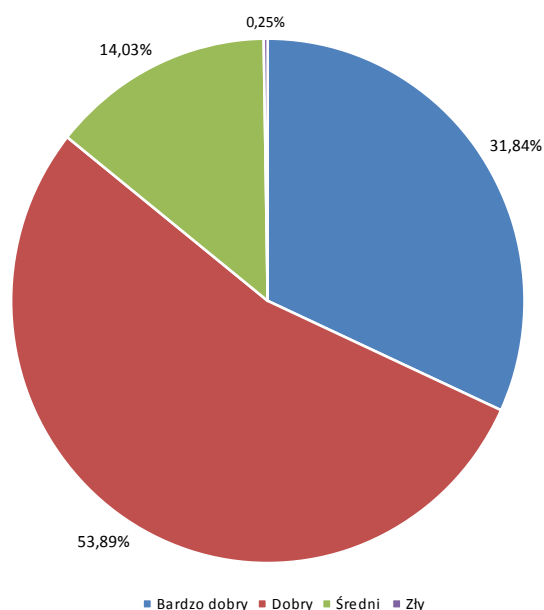


Tabela nr 4.1

**PROGNOZOWANY STAN TECHNICZNY ZASOBU MIESZKANIOWEGO GMINY MIASTA JAWORZNA
LOKALE KOMUNALNE - stan na 31.12.2022 r.**

I. Wiek budynków

Lp.	Lata budowy	LICZBA	Udział procentowy w całości
1	Wybudowane przed 1939	41	74,55%
2	Wybudowane w latach 1940-1960	1	1,82%
3	Wybudowane w latach 1961 - 1980	4	7,27%
4	Wybudowane w latach 1981-2003	5	9,09%
5	Wybudowane po 2003	4	7,27%
	Razem	55	100,00%

II. Wyposażenie techniczne lokali mieszkalnych

Lp.	Nazwa urządzenia technicznego	liczba lokali	Udział procentowy w całości
1	ogrzewanie	2 171	100,00%
	a) centralne ogrzewanie	1 871	86,18%
	b) ogrzewanie etażowe	0	0,00%
	c) ogrzewanie piecowe	300	13,82%
2	instalacja elektryczna	2 171	100,00%
3	instalacja wodno-kanalizacyjna	2 171	100,00%
4	instalacja gazowa	459	21,14%
5	centralnie dostarczana ciepła woda użytkowa	760	35,01%
6	lokale z łazienką i wc	2 129	98,07%
7	lokale z wc	42	1,93%
8	lokale bez łazienki i wc	0	0,00%

III. Stan techniczny lokali mieszkalnych

Lp.	Stan techniczny	Opis	LICZBA	Udział %
1	Bardzo dobry	Lokale wyposażone we wszystkie media w budynkach nowych (do 20 lat) lub po remontach kapitalnych	760	35,01%
2	Dobry	Lokale wyposażone we wszystkie media w budynkach wymagających jedynie drobnych napraw	1 069	49,24%
3	Średni	Lokale wyposażone we wszystkie media w budynkach wymagających napraw (remontów) poszczególnych elementów w okresie najbliższych 10-ciu lat	342	15,75%
4	Zły	Lokale bez łazienek i wc usytuowane w budynkach wymagających gruntownych remontów i modernizacji	0	0,00%
		Razem	2 171	100,00%

Stan techniczny

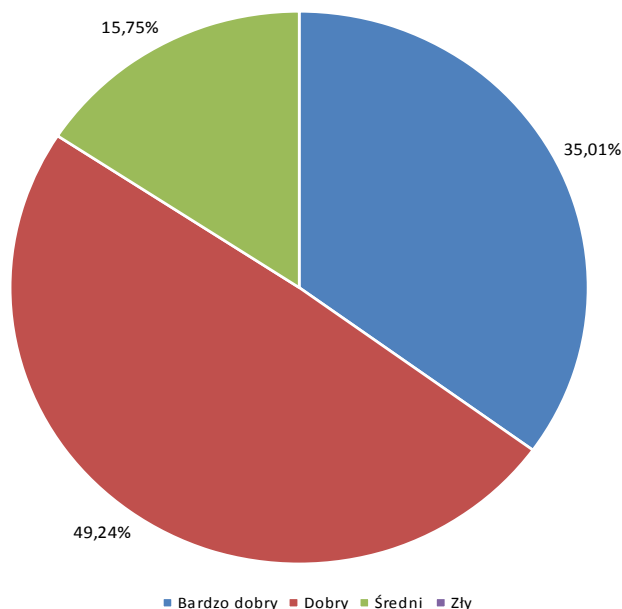


Tabela nr 4.2

**OBECNY STAN TECHNICZNY ZASOBU MIESZKANIOWEGO GMINY MIASTA JAWORZNA
LOKALE SOCJALNE I POMIESZCZENIA TYMCZASOWE- stan na 30.06.2017 r.**

I. Wiek budynków

Lp.	Lata budowy	LICZBA	Udział procentowy w całości
1	Wybudowane przed 1939	41	74,55%
2	Wybudowane w latach 1940-1960	1	1,82%
3	Wybudowane w latach 1961-1980	4	7,27%
4	Wybudowane w latach 1981-2003	5	9,09%
5	Wybudowane po 2003	4	7,27%
	Razem	55	100,00%

II. Wyposażenie techniczne lokali mieszkalnych

Lp.	Nazwa urządzenia technicznego	liczba lokali	Udział procentowy w całości
1	ogrzewanie	322	100,00%
	a) centralne ogrzewanie	197	61,18%
	b) ogrzewanie etażowe	1	0,31%
	c) ogrzewanie piecowe	124	38,51%
2	instalacja elektryczna	322	100,00%
3	instalacja wodno-kanalizacyjna	321	99,69%
4	instalacja gazowa	13	4,04%
5	centralnie dostarczana ciepła woda użytkowa	153	47,52%
6	lokale z łazienką i wc	128	39,75%
7	lokale z wc	31	9,63%
8	lokale bez łazienki i wc	163	50,62%

III. Stan techniczny lokali mieszkalnych

Lp.	Stan techniczny	Opis	LICZBA	Udział %
1	Bardzo dobry	Lokale wyposażone we wszystkie media w budynkach nowych (do 20 lat) lub po remontach kapitalnych	0	0,00%
2	Dobry	Lokale wyposażone we wszystkie media w budynkach wymagających jedynie drobnych napraw	150	46,58%
3	Średni	Lokale wyposażone we wszystkie media w budynkach wymagających napraw (remontów) poszczególnych elementów w okresie najbliższych 10-ciu lat	155	48,14%
4	Zły	Lokale bez łazienek i wc usytuowane w budynkach wymagających gruntownych remontów i modernizacji	17	5,28%
		Razem	322	100,00%

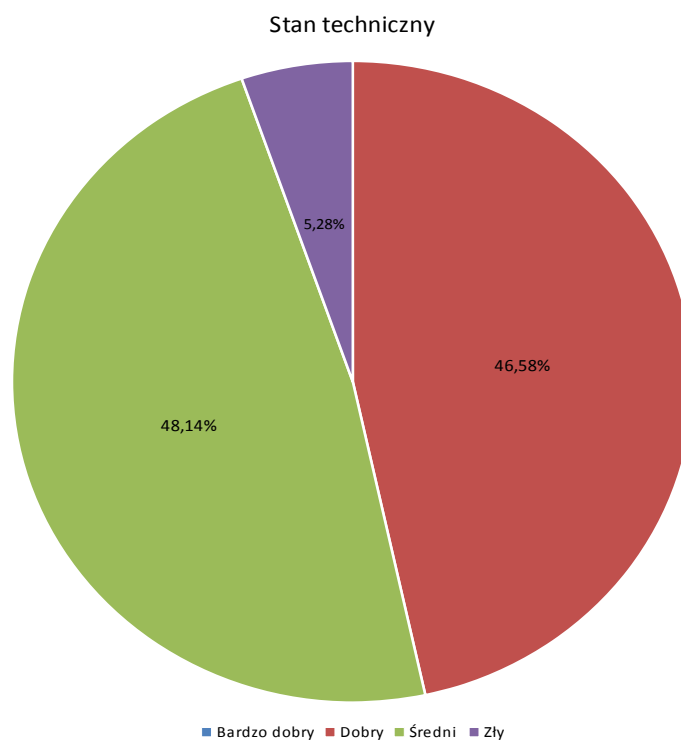


Tabela nr 4.3

**PROGNOZOWANY STAN TECHNICZNY ZASOBU MIESZKANIOWEGO GMINY MIASTA JAWORZNA
LOKALE SOCJALNE I POMIESZCZENIA TYMCZASOWE- stan na 31.12.2022 r.**

I. Wiek budynków

Lp.	Lata budowy	LICZBA	Udział procentowy w całości
1	Wybudowane przed 1939	41	74,55%
2	Wybudowane w latach 1940-1960	1	1,82%
3	Wybudowane w latach 1961-1980	4	7,27%
4	Wybudowane w latach 1981-2003	5	9,09%
5	Wybudowane po 2003	4	7,27%
	Razem	55	100,00%

II. Wyposażenie techniczne lokali mieszkalnych

Lp.	Nazwa urządzenia technicznego	liczba lokali	Udział procentowy w całości
1	ogrzewanie	555	100,00%
	a) centralne ogrzewanie	455	81,98%
	b) ogrzewanie stażowe	0	0,00%
	c) ogrzewanie piecowe	100	18,02%
2	instalacja elektryczna	555	100,00%
3	instalacja wodno-kanalizacyjna	555	100,00%
4	instalacja gazowa	263	47,39%
5	centralnie dostarczana ciepła woda użytkowa	153	27,57%
6	lokale z łazienką i wc	270	48,65%
7	lokale z wc	28	5,05%
8	lokale bez łazienki i wc	0	0,00%

III. Stan techniczny lokali mieszkalnych

Lp.	Stan techniczny	Opis	LICZBA	Udział %
1	Bardzo dobry	Lokale wyposażone we wszystkie media w budynkach nowych (do 20 lat) lub po remontach kapitalnych	125	27,96%
2	Dobry	Lokale wyposażone we wszystkie media w budynkach wymagających jedynie drobnych napraw	150	33,56%
3	Średni	Lokale wyposażone we wszystkie media w budynkach wymagających napraw (remontów) poszczególnych elementów w okresie najbliższych 10-ciu lat	172	38,48%
4	Zły	Lokale bez łazienek i wc usytuowane w budynkach wymagających gruntownych remontów i modernizacji	0	0,00%
		Razem	447	100,00%

Stan techniczny

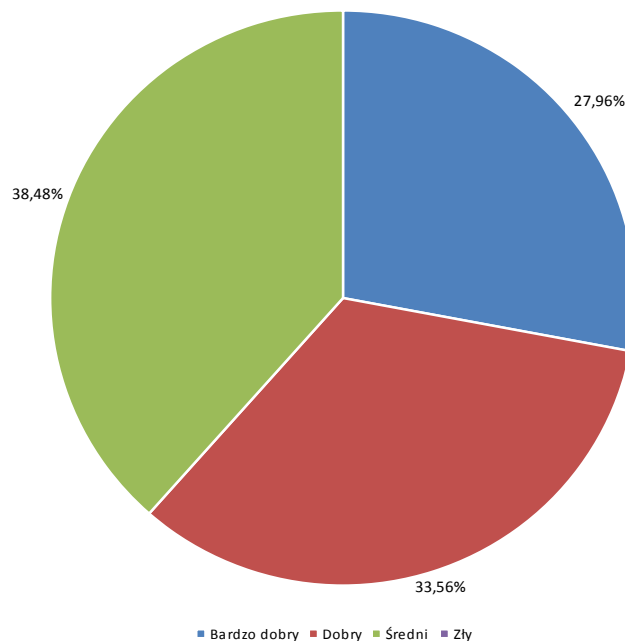


Tabela nr 5

**PLAN REMONTÓW, MODERNIZACJI I INWESTYCJI - ANALIZA POTRZEB W TYM ZAKRESIE W
NIERUCHOMOŚCIACH STANOWIĄCYCH WŁASNOŚĆ I WSPÓŁWŁASNOŚĆ GMINY MIASTA JAWORZNA**

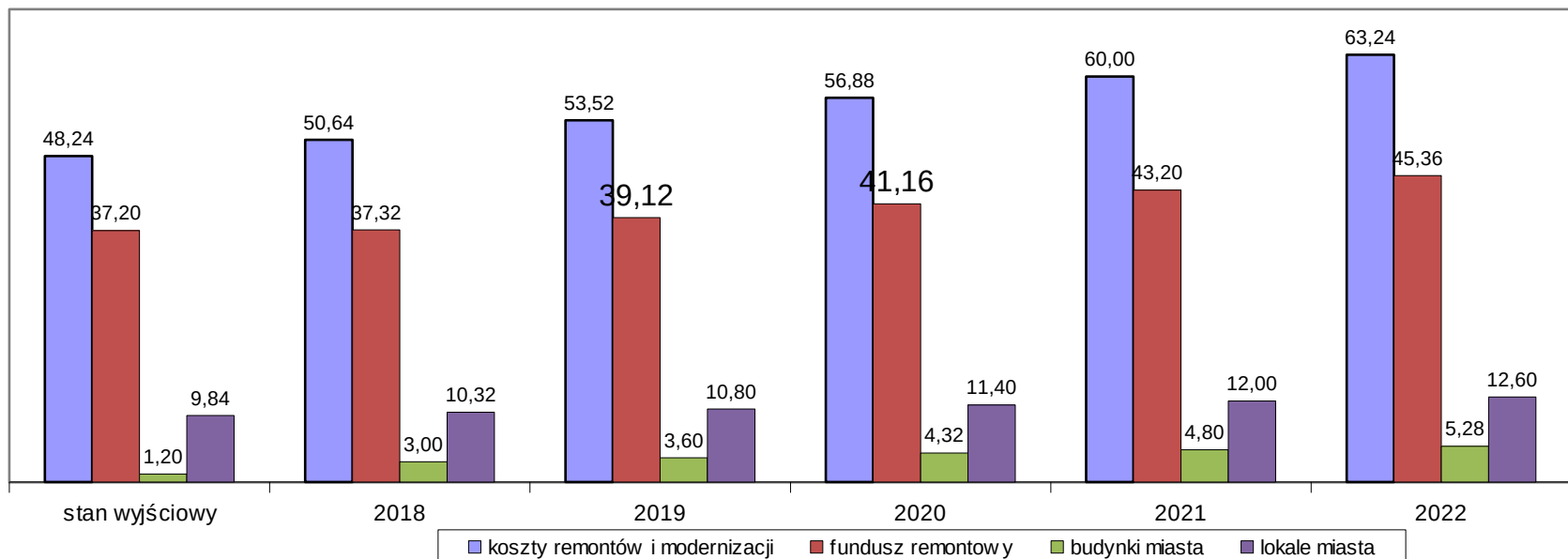
Lata	stawka	stan wyjściowy	2018	2019	2020	2021	2022
BUDYNKI STANOWIĄCE WSPÓŁWŁASNOŚĆ MIASTA							
	zł/m²/m-c	3,10	3,11	3,26	3,43	3,60	3,78
Remonty(fundusz remontowy)	zł/m²/rok	37,20	37,32	39,12	41,16	43,20	45,36
BUDYNKI STANOWIĄCE 100% WŁASNOŚĆ MIASTA							
	zł/m²/m-c	0,10	0,25	0,30	0,36	0,40	0,44
Remonty i modernizacje	zł/m²/rok	1,20	3,00	3,60	4,32	4,80	5,28
	<u>zł/m²/m-c</u>	<u>0,10</u>	<u>0,10</u>	<u>0,14</u>	<u>0,18</u>	<u>0,20</u>	<u>0,22</u>
Remonty	<u>zł/m²/rok</u>	<u>1,20</u>	<u>1,20</u>	<u>1,68</u>	<u>2,16</u>	<u>2,40</u>	<u>2,64</u>
	<u>zł/m²/m-c</u>	<u>0,00</u>	<u>0,15</u>	<u>0,16</u>	<u>0,18</u>	<u>0,20</u>	<u>0,22</u>
Modernizacje	<u>zł/m²/rok</u>	<u>0,00</u>	<u>1,80</u>	<u>1,92</u>	<u>2,16</u>	<u>2,40</u>	<u>2,64</u>
Inwestycje	<u>zł</u>						
LOKALE STANOWIĄCE WŁASNOŚĆ MIASTA							
OGÓŁEM	zł/m²/m-c	0,82	0,86	0,90	0,95	1,00	1,05
Remonty i modernizacje	zł/m²/rok	9,84	10,32	10,80	11,40	12,00	12,60
w tym:	<u>zł/m²/m-c</u>	<u>0,15</u>	<u>0,15</u>	<u>0,15</u>	<u>0,10</u>	<u>0,12</u>	<u>0,15</u>
stolarka okienna i drzwiowa	<u>zł/m²/rok</u>	<u>1,80</u>	<u>1,80</u>	<u>1,80</u>	<u>1,20</u>	<u>1,44</u>	<u>1,80</u>
	<u>zł/m²/m-c</u>	<u>0,40</u>	<u>0,45</u>	<u>0,45</u>	<u>0,50</u>	<u>0,48</u>	<u>0,45</u>
wolnostany	<u>zł/m²/rok</u>	<u>4,80</u>	<u>5,40</u>	<u>5,40</u>	<u>6,00</u>	<u>5,76</u>	<u>5,40</u>
	<u>zł/m²/m-c</u>	<u>0,27</u>	<u>0,26</u>	<u>0,30</u>	<u>0,35</u>	<u>0,40</u>	<u>0,45</u>
modernizacje	<u>zł/m²/rok</u>	<u>3,24</u>	<u>3,12</u>	<u>3,60</u>	<u>4,20</u>	<u>4,80</u>	<u>5,40</u>

Tabela nr 6

PROGNOZA - ANALIZA POTRZEB W ZAKRESIE WYDATKÓW NA GOSPODARKĘ MIESZKANIOWĄ GMINY MIASTA JAWORZNA W ZŁ

Lata		stan wyjściowy	2018	2019	2020	2021	2022
Koszty bieżącej eksploatacji	zł/m ² /m-c	2,77	2,80	2,80	2,85	2,85	2,90
	zł/m ² /rok	33,24	33,60	33,60	34,20	34,20	34,80
w tym:							
koszty zarządu nieruchomością wspólną	zł/m ² /m-c	1,77	1,80	1,83	1,85	1,90	1,95
	zł/m ² /rok	21,24	21,60	21,96	22,20	22,80	23,40
modernizacji	zł/m ² /m-c	4,02	4,22	4,46	4,74	5,00	5,27
	zł/m ² /rok	48,24	50,64	53,52	56,88	60,00	63,24
w tym							
fundusz remontowy	zł/m ² /m-c	3,10	3,11	3,26	3,43	3,60	3,78
	zł/m ² /rok	37,20	37,32	39,12	41,16	43,20	45,36
budynki miasta	zł/m ² /m-c	0,10	0,25	0,30	0,36	0,40	0,44
	zł/m ² /rok	1,20	3,00	3,60	4,32	4,80	5,28
w tym:							
remonty	zł/m ² /m-c	0,10	0,10	0,14	0,18	0,20	0,22
	zł/m ² /rok	1,20	1,20	1,68	2,16	0,20	2,64
modernizacje	zł/m ² /m-c	0,00	0,15	0,16	0,18	0,25	0,22
	zł/m ² /rok	0,00	1,80	1,92	2,16	3,00	2,64
lokale miasta	zł/m ² /m-c	0,82	0,86	0,90	0,95	1,00	1,05
	zł/m ² /rok	9,84	10,32	10,80	11,40	12,00	12,60
w tym:							
remonty	zł/m ² /m-c	0,55	0,60	0,60	0,60	0,60	0,60
	zł/m ² /rok	6,60	7,20	7,20	7,20	7,20	7,20
modernizacje	zł/m ² /m-c	0,27	0,26	0,30	0,35	0,40	0,45
	zł/m ² /rok	3,24	3,12	3,60	4,20	4,80	5,40
Inwestycje	zł						
w tym dofinansowanie:							

ZESTAWIENIE KOSZTÓW REMONTÓW I MODERNIZACJI W ZŁ/M2/ROK



ZESTAWIENIE KOSZTÓW REMONTÓW I EKSPLOATACJI W ZŁ/M2/ROK

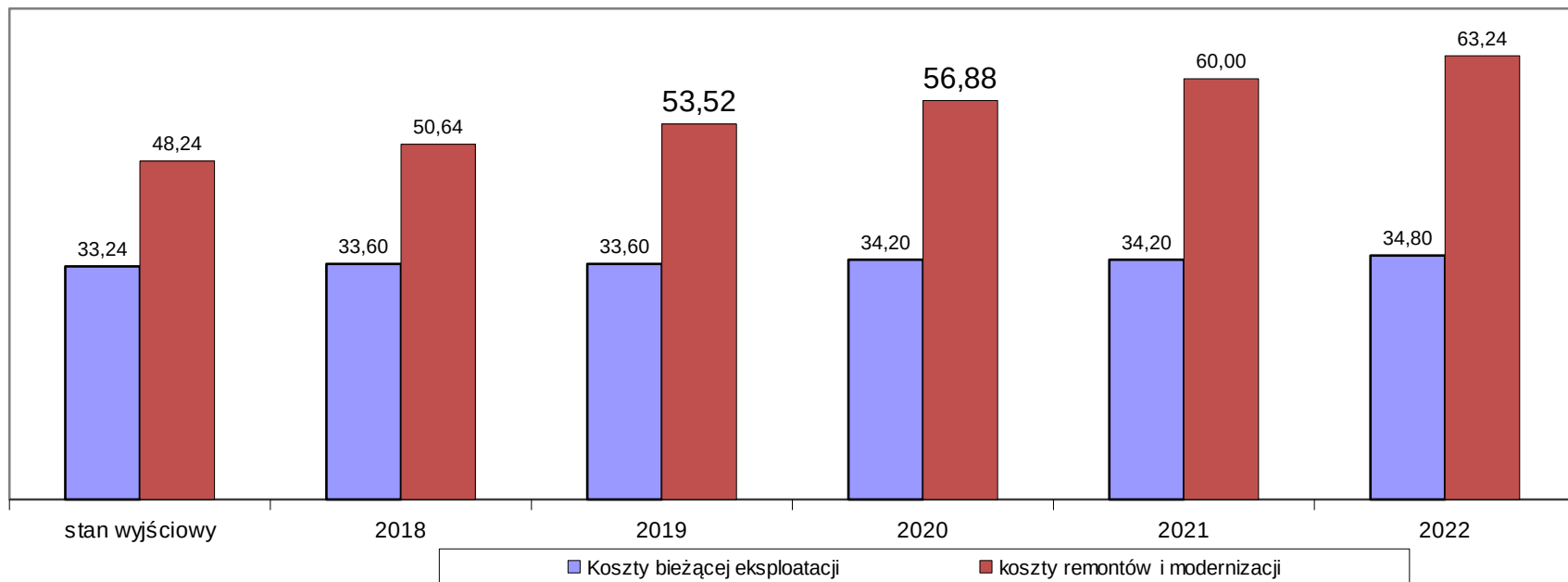


Tabela nr 7

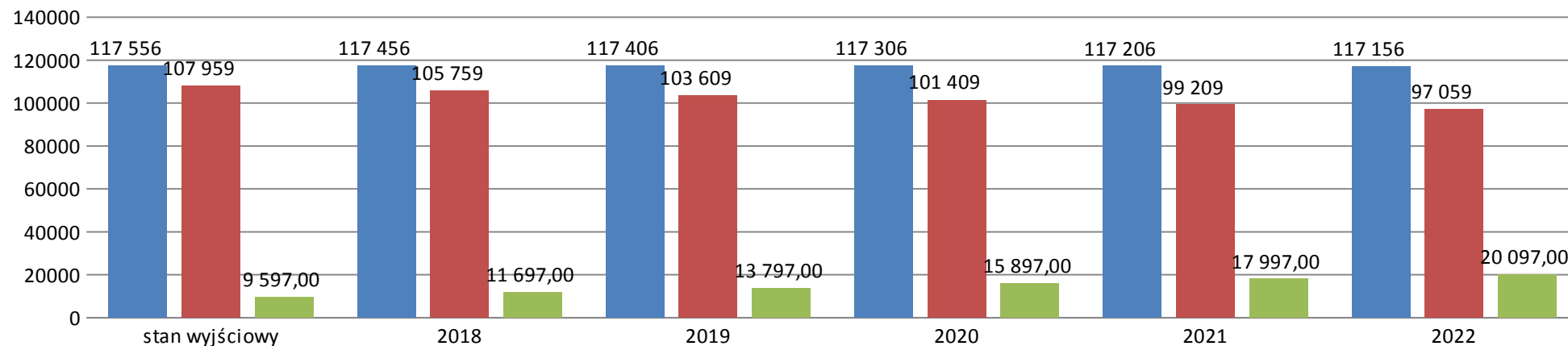
ZESTAWIENIE PRZYCHODÓW Z NAJMU LOKALI MIESZKALNYCH , KOSZTÓW UTRZYMANIA I REMONTÓW W KOLEJNYCH LATACH

Przychody	stan wyjściowy	2018	2019	2020	2021	2022
Powierzchnia lokali mieszkalnych ogółem w m ²	117 556	117 456	117 406	117 306	117 206	117 156
Powierzchnia lokali mieszkalnych czynszowanych w m ²	107 959	105 759	103 609	101 409	99 209	97 059
Stawka czynszu zł/m ² m-c (średnia)	4,65	4,65	4,88	4,88	5,12	5,12
Przychód roczny w zł	6 024 112,20	5 901 352,20	6 067 343,04	5 938 511,04	6 095 400,96	5 963 304,96
Powierzchnia lokali mieszkalnych socjalnych w m ²	9 597,00	11 697,00	13 797,00	15 897,00	17 997,00	20 097,00
Stawka czynszu zł/m ² /m-c	1,50	1,50	1,50	1,50	1,50	1,50
Przychód roczny (socj.) w zł	172 746	210 546	248 346	286 146	323 946	361 746
RAZEM PRZYCHÓD W ZŁ	6 196 858	6 111 898	6 315 689	6 224 657	6 419 347	6 325 051

Koszty	stan wyjściowy	2018	2019	2020	2021	2022
Stawka eksploatacji w zł/m ² /m-c	2,77	2,80	2,80	2,85	2,85	2,90
Koszty eksploatacji	3 907 561	3 946 522	3 944 842	4 011 865	4 008 445	4 077 029
Różnica przychodów w zł	2 289 297	2 165 377	2 370 847	2 212 792	2 410 902	2 248 022
Stawka remontów w zł/m²/m-c	4,02	4,22	4,46	4,74	5,00	5,27
Koszty remontów w zł	5 670 901	5 947 972	6 283 569	6 672 365	7 032 360	7 408 945
dopłata miasta w zł	3 381 605	3 782 595	3 912 722	4 459 573	4 621 458	5 160 923
odszkodowanie za brak lokali socjalnych w zł	386 682	350 000	280 000	200 000	150 000	50 000
Ogółem dopłata w zł	3 768 287	4 132 595	4 192 722	4 659 573	4 771 458	5 210 923
Inwestycje w zł						

Powierzchnie 2017 - 2022

- Powierzchnia lokali mieszkalnych ogółem w m²
- Powierzchnia lokali mieszkalnych czynszowanych w m²



Przychody i koszty 2017 - 2022

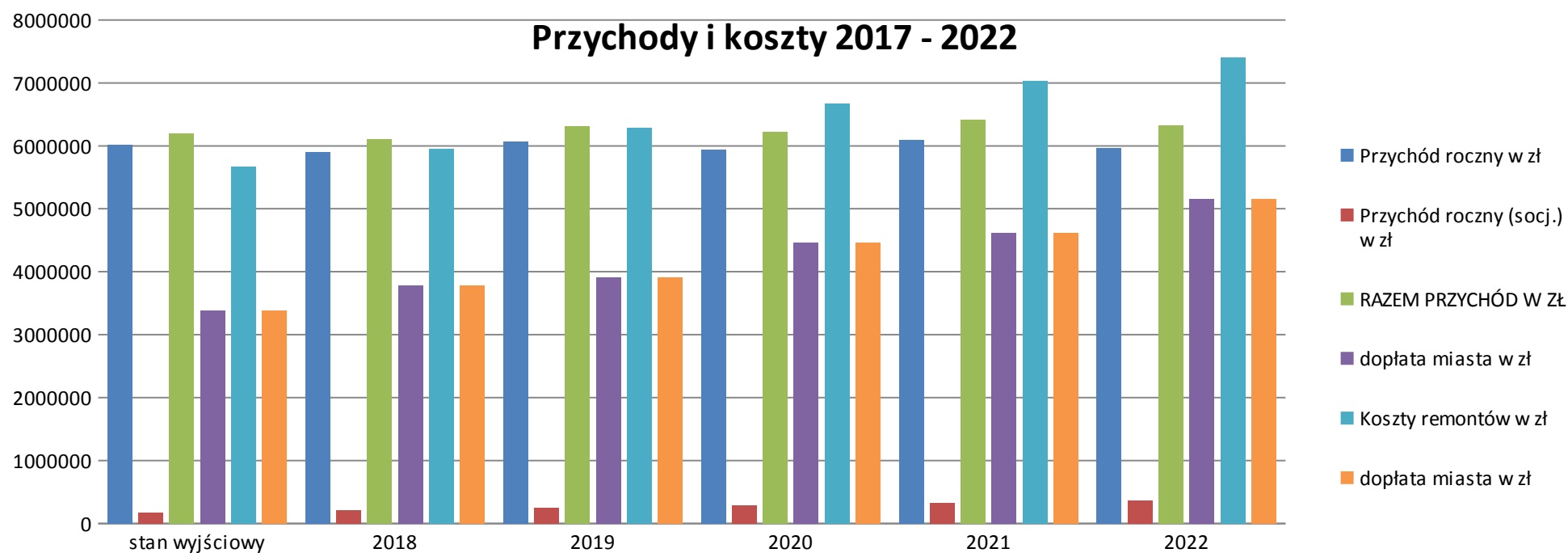


Tabela nr 7.1

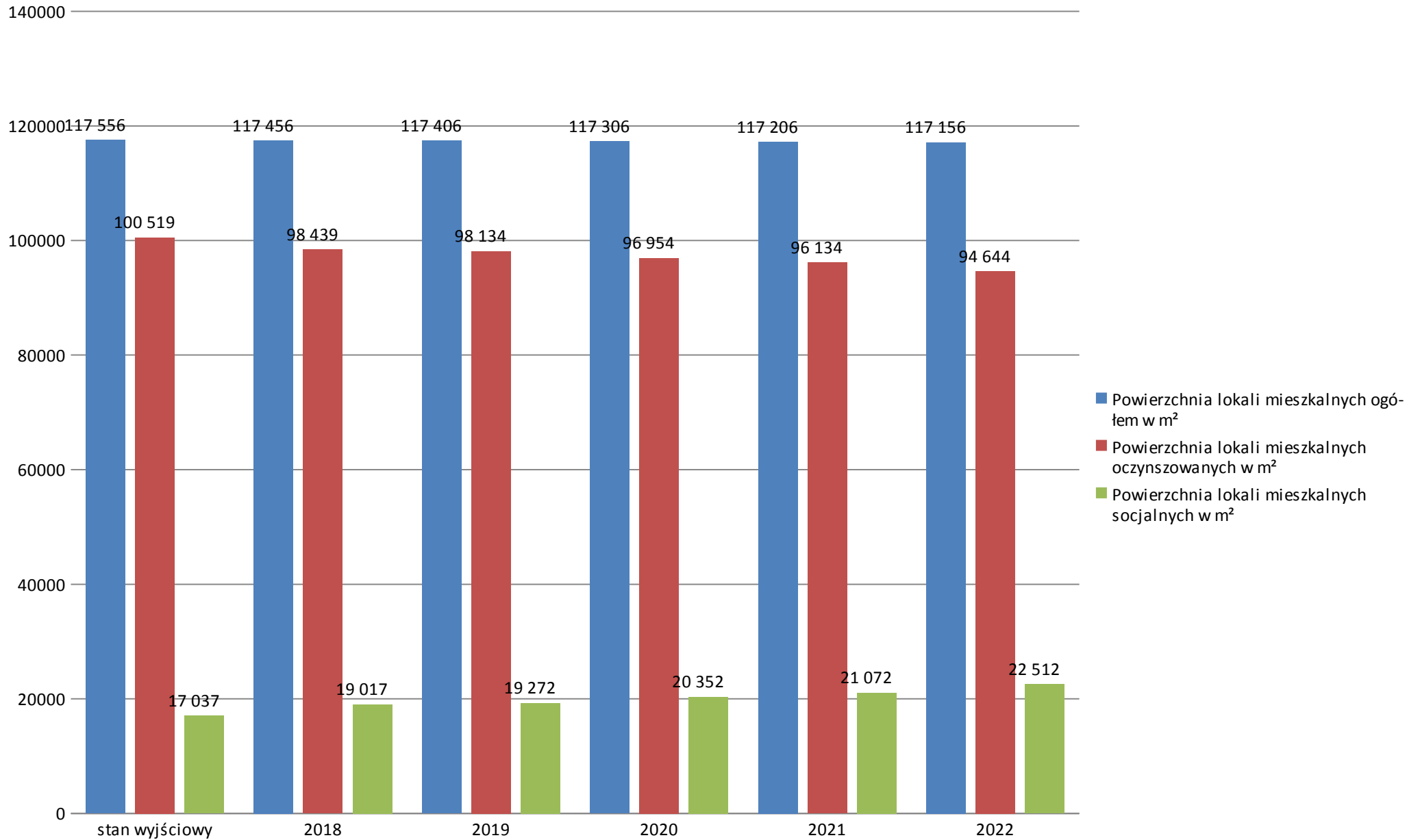
**ZESTAWIENIE PRZYCHODÓW Z NAJMU LOKALI MIESZKALNYCH , KOSZTÓW UTRZYMANIA I REMONTÓW W KOLEJNYCH LATACH
UWZGLĘDNIENIU WSPÓŁCZYNNIKA WINDYKACJI**

Przychody	stan wyjściowy	2018	2019	2020	2021
Powierzchnia lokali mieszkalnych ogółem w m ²	117 556	117 456	117 406	117 306	117 206
Powierzchnia lokali mieszkalnych czynszowanych w m ²	100 519	98 439	98 134	96 954	96 134
Stawka czynszu zł/m ² m-c (średnia)	4,65	4,65	4,88	4,88	5,12
Przychód roczny w zł	5 608 960	5 492 896	5 746 727	5 677 626	5 906 473
Powierzchnia lokali mieszkalnych socjalnych w m ²	17 037	19 017	19 272	20 352	21 072
Stawka czynszu zł/m ² /m-c	1,50	1,50	1,50	1,50	1,50
Przychód roczny (socj.) w zł	306 666	342 306	346 896	366 336	379 296
RAZEM PRZYCHÓD W ZŁ	5 915 626	5 835 202	6 093 623	6 043 962	6 285 769
współczynnik windykacji	0,88	0,89	0,89	0,90	0,90
Ogółem dochód po uwzględnieniu współczynnika windykacji	5 224 089,50	5 193 329,96	5 423 324,51	5 439 566,02	5 657 192,06

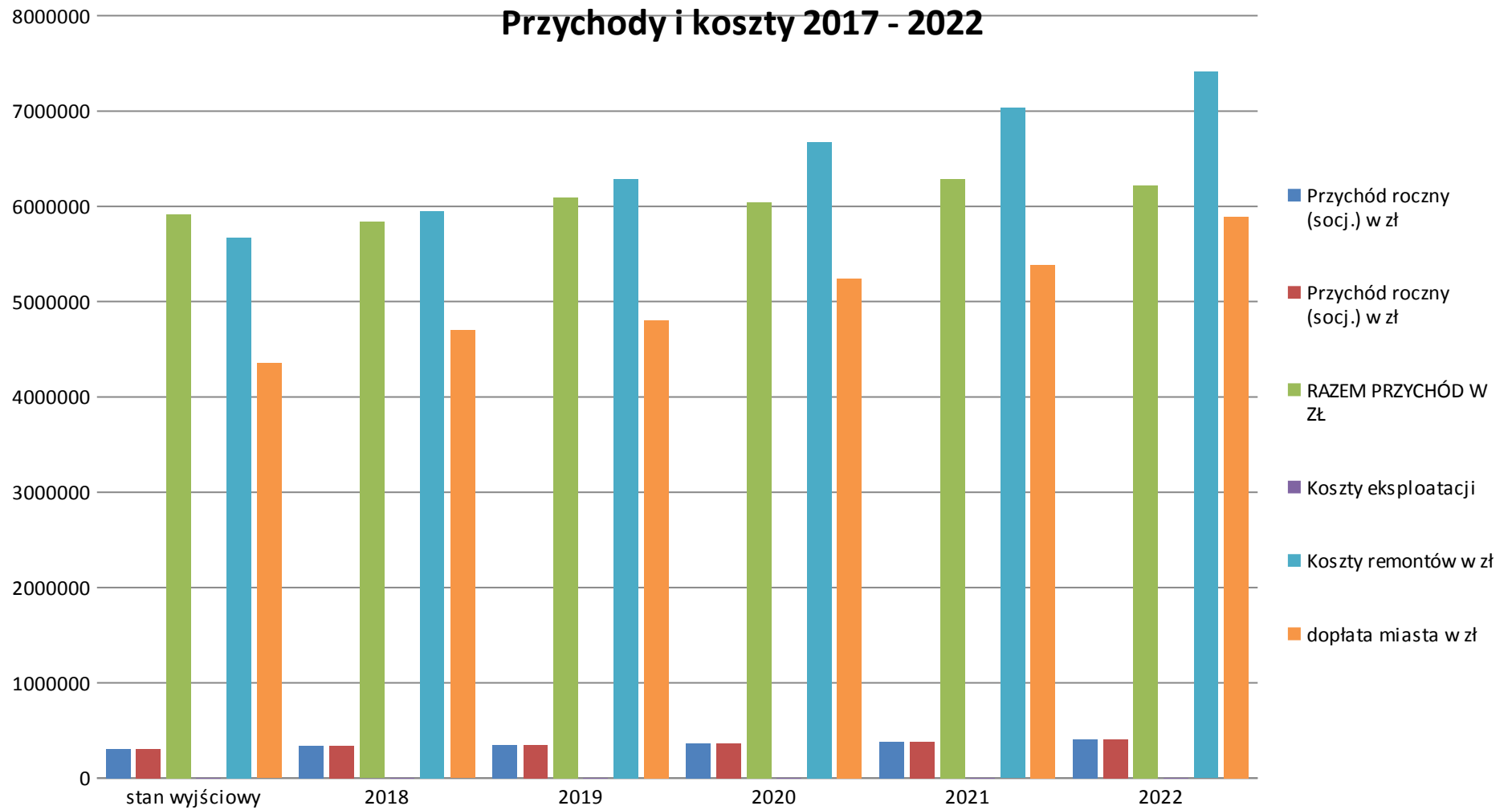
Koszty	stan wyjściowy	2018	2019	2020	2021
Stawka eksploatacji w zł/m ² /m-c	2,77	2,80	2,80	2,85	2,85
Koszty eksploatacji	3 907 561	3 946 522	3 944 842	4 011 865	4 008 445
Różnica przychodów w zł	1 316 528	1 246 808	1 478 483	1 427 701	1 648 747
Stawka remontów w zł/m ² /m-c	4,02	4,22	4,46	4,74	5,00
Koszty remontów w zł	5 670 901	5 947 972	6 283 569	6 672 365	7 032 360
dopłata miasta w zł	4 354 373	4 701 163	4 805 086	5 244 664	5 383 613
odszkodowanie za brak lokali socjalnych w zł	386 682	350 000	280 000	200 000	150 000
Ogółem dopłata w zł	4 741 055	5 051 163	5 085 086	5 444 664	5 533 613
Inwestycje w zł					

w tym dofinansowanie w zł

Powierzchnie 2017 - 2022



Przychody i koszty 2017 - 2022



Uzasadnienie

W związku z realizacją obowiązku, który nakłada ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego /tekst jednolity: Dz. U. z 2016 r. poz. 1610 z późn. zm./ oraz z uwagi na upływający okres obowiązywania Uchwały Nr XXVII/399/2012 z dnia 20 grudnia 2010 r. w sprawie przyjęcia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Miasta Jaworzna na lata 2013 - 2017 z późn. zm., koniecznym jest opracowanie wyżej wymienionego Programu na kolejne 5 lat.

Podjęcie uchwały nie wiąże się z koniecznością wydatkowania pieniędzy z budżetu miasta oraz zmianą stanu zatrudnienia.

Opracował: Tomasz Bachowski - Naczelnik Wydziału Komunalnego i Ochrony Środowiska.

Jaworzno, 4 grudnia 2017 r.