

**UCHWAŁA NR XXVI/248/2021  
RADY GMINY JAWORZE**

z dnia 25 marca 2021 r.

**w sprawie uchwalenia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem  
Gminy Jaworze na lata 2021-2025**

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 2020r. poz. 713 ze zm.) oraz art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (t. j. Dz. U. z 2020r. poz. 611),

**Rada Gminy Jaworze uchwała, co następuje:**

**§ 1.** Przyjąć Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Jaworze na lata 2021-2025, w brzmieniu określonym w Załączniku do niniejszej uchwały.

**§ 2.** Traci moc uchwała nr XXXII/247/2017 Rady Gminy Jaworze z dnia 17.10.2017r. w sprawie przyjęcia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Jaworze na lata 2017-2021.

**§ 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

**Zbigniew Putek**

## **WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY JAWORZE NA LATA 2021-2025**

### **Rozdział 1 Przepisy ogólne**

#### **§ 1**

Ilekczo w Programie Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Jaworze na lata 2021-2025 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) Wójtce – 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 poszczególnych latach**

#### **§ 2**

##### **Wielkość zasobu mieszkaniowego**

Mieszkaniowy zasób Gminy Jaworze wg stanu na dzień 31 grudnia 2020 roku tworzy ogółem 30 lokali stanowiących własność Gminy, znajdujących się w 7 budynkach, stanowiących własność Gminy.

Część budynków posiada wyłącznie funkcję mieszkalną, a część - funkcję użytkowo-mieszkalną. Spośród 30 lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, 16 lokali położonych jest w budynkach użytkowo-mieszkalnych, a pozostałe w budynkach mieszkalnych. Łączna powierzchnia użytkowa wszystkich lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy wynosi 1062,33 m<sup>2</sup>.

Dokładne dane dotyczące zasobu mieszkaniowego Gminy przedstawiają się następująco:

Tabela nr 1.

<b>Adres budynku</b>	<b>Stan prawny budynku</b>	<b>Ilość lokali ogółem</b>	<b>Powierzchnia lokali</b>
ul. Wapienicka 10	własność	1	45,36 m <sup>2</sup>
ul. Pod Harendą 2	własność	12	351,57 m <sup>2</sup>
ul. Zdrojowa 40	własność	2	80,74 m <sup>2</sup>
ul. Zdrojowa 85	użyczenie	1	78,03 m <sup>2</sup>
ul. Zdrojowa 111	własność	9	277,30 m <sup>2</sup>
ul. Wapienicka 117	własność	3	116,81 m <sup>2</sup>
ul. Wapienicka 317	własność	2	112,52 m <sup>2</sup>
	<b>RAZEM</b>	<b>30</b>	<b>1062,33 m<sup>2</sup></b>

Przewiduje się, że w latach 2021-2025 wielkość zasobu mieszkaniowego Gminy będzie ulegać stopniowym zmianom. Wpływ na to ma planowana sprzedaż, konieczność rozbiórki, a także modernizacja i rozbudowa dotychczasowej infrastruktury mieszkaniowej Gminy Jaworze. Z uwagi na wzrastającą liczbę osób, które oczekują na pomoc Gminy w zakresie oddania im w najem lokalu mieszkalnego, mając jednocześnie na uwadze możliwości finansowe Gminy przyjmuje się zasadę, iż w pierwszej kolejności realizowane będą zadania wynikające wprost z ustawy.

### § 3 Stan techniczny zasobu

Stan techniczny zasobu został określony na podstawie wieku budynków, wyposażenia technicznego budynków i lokali, a także stopnia ich zużycia. Dane dotyczące stanu technicznego zasobu pochodzą z protokołów okresowych przeglądów i kontroli stanu technicznego budynków. Stan techniczny lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy w ostatnich latach ulega stopniowej poprawie. Większość budynków znajduje się w stanie, który można określić jako dobry.

Budynki w złym stanie technicznym, których remont będzie z przyczyn ekonomicznych nieopłacalny, będą typowane do sprzedaży lub wyburzenia.

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

Tabela nr 2.

Adres budynku	Stan prawny budynku	Ilość lokali ogółem	Rok budowy	Istniejące instalacje	Stan techniczny
ul. Wapienicka 10	własność	1	lata 50-te	elektryczna, gazowa, wodociągowa, kanalizacja deszczowa, kanalizacja sanitarna, instalacja centralnego ogrzewania, instalacja odgromowa	dobry
ul. Pod Harendą 2	własność	12	2018	elektryczna, gazowa, wodociągowa, kanalizacja deszczowa, kanalizacja sanitarna, instalacja centralnego ogrzewania, instalacja odgromowa	bardzo dobry
ul. Zdrojowa 40	własność	2	brak danych	elektryczna, wodociągowa, kanalizacja deszczowa, kanalizacja sanitarna, instalacja centralnego ogrzewania, instalacja odgromowa	niezadowolający
ul. Zdrojowa 85	użyczenie	1	brak danych	elektryczna, gazowa, wodociągowa, kanalizacja deszczowa, kanalizacja sanitarna, instalacja centralnego ogrzewania, instalacja odgromowa	dobry
ul. Zdrojowa 111	własność	9	1920	elektryczna, wodociągowa, kanalizacja deszczowa, kanalizacja sanitarna, instalacja odgromowa	zadowolający
ul. Wapienicka 117	własność	3	1845	elektryczna, wodociągowa, kanalizacja deszczowa, kanalizacja sanitarna, instalacja odgromowa	zadowolający
ul.	własność	2	1972	elektryczna, gazowa,	dobry

Wapienicka 317				wodociągowa, kanalizacja deszczowa, kanalizacja sanitarna, instalacja centralnego ogrzewania, instalacja odgromowa	
-------------------	--	--	--	---	--

Graficzne zobrazowanie stanu technicznego budynków, w których znajdują się zasoby mieszkaniowe Gminy Jaworze



\* w wykazie budynków nie ujęto budynków o charakterze użytkowym i gospodarczym (budynki gospodarcze)

Prognozowany stan techniczny zasobu mieszkaniowego na lata 2021-2025 przy uwzględnieniu zmian w wielkości zasobu, przedstawia się następująco,:

Tabela nr 3.

ROK	Stan lokali ogółem			
	Bardzo dobry	Dobry	Zadowalający	Niezadowalający
2021	12	4	12	2
2022	15	9	9	0
2023	15	9	9	0
2024	15	9	9	0
2025	15	9	9	0

#### Analiza zapotrzebowania na najem lokali.

Według stanu na dzień 31 grudnia 2020 roku.:

- liczba wniosków oczekujących na najem socjalny lokalu wynosi **7 szt.**,
- liczba wniosków o przydział lokalu mieszkalnego, oczekujących na rozpatrzenie wynosi **8 szt.**,
- liczba prawomocnych wyroków sądu orzekających o uprawnieniu do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu wynosi **1 szt.**,
- liczba toczących się postępowań o opróżnienie lokalu wynosi **1 szt.**

Średniorocznie wpływa:

- 1-5 wniosków o najem socjalny lokalu, w związku z tym konieczne będzie zapewnienie w latach 2021-2025 około 5- 10 lokali;
- 4-6 wniosków o przydział pozostałych lokali, w związku z tym konieczne będzie zapewnienie w latach 2021-2025 około 10-15 lokali;
- 1-2 prawomocne wyroki sądowe orzekające o uprawnieniu do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu, wobec czego zakłada się, że konieczne będzie zapewnienie w latach 2021-2025 około 4-6 lokali;
- 1-2 prawomocne wyroki sądowe o opróżnienie lokalu, bez orzekania o uprawnieniu do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu wobec tego będzie konieczne zapewnienie w latach 2021-2025 około 2 pomieszczeń tymczasowych.

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

#### § 4

#### **Prognoza wielkości mieszkaniowego zasobu Gminy**

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.

Prognozowana wielkość zasobu mieszkaniowego na lata 2021-2025 przedstawia się następująco:

Tabela nr 4.

<b>ROK</b>	<b>Ilość lokali ogółem</b>	<b>Powierzchni użytkowa lokali</b>
2021	30	1 062,33 m <sup>2</sup>
2022	33	1 142,33 m <sup>2</sup>
2023	33	1 142,33 m <sup>2</sup>
2024	33	1 142,33 m <sup>2</sup>
2025	33	1 142,33 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 zmierzające do realizacji zadań polegających na zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej.

Do zadań tych należy przede wszystkim:

- 1) realizacja wyroków sądowych, w których sąd orzekł o uprawnieniu do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu,
- 2) zapewnianie lokali zamiennych,
- 3) zapewnianie pomieszczeń tymczasowych,
- 4) zapewnianie lokali osobom, które opuściły rodzinę zastępczą, placówkę opiekuńczo – wychowawczą,
- 5) zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych:
  - a) pozostających w niedostatku – w przypadku osób ubiegających się o najem socjalny lokalu,
  - 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. Analizę potrzeb remontowych i modernizacji mieszkaniowego zasobu Gminy wykonuje się na bieżąco poprzez monitorowanie stanu technicznego budynków i lokali w zakresie przeprowadzenia koniecznych napraw i remontów. 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.

Plan remontów i modernizacji budynków na lata 2021-2025 przedstawia się następująco:

Tabela nr 5

Adres budynku	Planowane remonty i modernizacje budynków				
	2021	2022	2023	2024	2025
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. Pod Harendą 2	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 40	bieżące utrzymanie prawidłowego stanu technicznego budynku	planowany do rozbiórki	planowany do rozbiórki	planowany do rozbiórki	planowany do rozbiórki
ul. Zdrojowa 85	bieżące utrzymanie prawidłowego stanu technicznego budynku	planowana zmiana sposobu użytkowania lokalu	planowana zmiana sposobu użytkowania lokalu	planowana zmiana sposobu użytkowania lokalu	planowana zmiana sposobu użytkowania lokalu
ul. Zdrojowa 111	bieżące utrzymanie prawidłowego stanu technicznego budynku	modernizacja budynku	bieżące utrzymanie prawidłowego stanu technicznego budynku	bieżące utrzymanie prawidłowego stanu technicznego budynku	bieżące utrzymanie prawidłowego stanu technicznego budynku
ul. Wapienicka 117	bieżące utrzymanie prawidłowego stanu technicznego budynku	poprawa instalacji odgromowej budynku	bieżące utrzymanie prawidłowego stanu technicznego budynku	przebudowa schodów w budynku	bieżące utrzymanie prawidłowego stanu technicznego budynku

ul. Wapienicka 317	wymiana pieca, poprawa instalacji odgromowej budynku	planowana sprzedaż budynku	planowana sprzedaż budynku	planowana sprzedaż budynku	planowana sprzedaż budynku
-----------------------	---	----------------------------------	----------------------------------	----------------------------------	----------------------------------

#### **Rozdział 4**

#### **Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach 2021-2025.**

#### **§ 8**

1. W latach 2021-2025 przewiduje się sprzedaż jednego budynku mieszkalno-usługowego, w którym znajdują się 2 lokale mieszkalne.
2. Planuje się zbycie lokali mieszkalnych o których mowa w ust. 1 ich dotychczasowym najemcom na zasadach preferencyjnych, określonych każdorazowo w odrębnej uchwale Rady Gminy w Jaworzu.
3. Celem sprzedaży lokali z mieszkaniowego zasobu Gminy jest 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. Sprzedaż budynków i lokali mieszkalnych wchodzących w skład mienia komunalnego w Gminie realizowana jest w oparciu o ustawę z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami, ustawę z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali w zależności od zainteresowania dotychczasowych najemców wykupem.

Prognozowana sprzedaż lokali z zasobu mieszkaniowego w latach 2021-2025 przedstawia się następująco:

Tabela nr 6.

<b>ROK</b>	<b>Sprzedaż lokali ogółem</b>
2021	0
2022	2
2023	0
2024	0
2025	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, a w efekcie poprawy warunków mieszkaniowych najemców. Koniecznym jest więc dążenie do określenia stawki czynszu na takim poziomie, aby przychody z czynszów pokrywały koszty eksploatacyjne budynków.



3. Stawkę bazową czynszu najmu, za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu, dla lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, ustala w drodze zarządzenia Wójt.
4. W latach 2021-2025 planuje się podwyższanie stawki bazowej czynszu
5. Stawkę czynszu dla danego lokalu ustala się z uwzględnieniem czynników podwyższających i/lub obniżających wartość użytkową lokalu w zależności od położenia budynku, położenia lokalu w budynku, wyposażenia lokalu w instalacje lub urządzenia techniczne.
6. Stawkę czynszu za najem socjalny lokalu i tymczasowe pomieszczenia ustala Wójt w drodze zarządzenia.
7. Stawka czynszu dla lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m<sup>2</sup>
  - 1) wynajętych w drodze przetargu obowiązuje w wysokości określonej w przetargu,
  - 2) wynajętych bez przetargu obowiązuje na zasadach określonych w Programie.

## § 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	<b>plus 10%</b>
korzystne położenie lokalu	zlokalizowany na parterze, naświetlone, o regularnym kształcie	<b>plus 5%</b>
doprowadzenie sieci gazowej do budynku		<b>plus 5%</b>
łazienka w lokalu		<b>plus 5%</b>
wc w lokalu		<b>plus 5%</b>
wydzielona kuchnia w lokalu		<b>plus 5%</b>
stan techniczny budynku	<i>bardzo dobry</i>	<b>plus 10%</b>
	<i>dobry</i>	<b>plus 5%</b>

- 2) Czynniki obniżające stawkę czynszu:

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

## § 11

1. Wójt może stosować obniżki czynszu naliczonego według obowiązujących stawek w stosunku do osób o niskich dochodach. Wysokość obniżki czynszu wynosi 10%
2. 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 2021-2025 zarządza Wójt.
2. Zarządzanie lokalami i budynkami wchodzącymi w skład zasobu mieszkaniowego 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 należytym 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
  - prowadzenie windykacji
  - podejmowanie decyzji w zakresie umarzania, rozkładania na raty i odraczania terminu zapłaty wierzytelności.
3. W latach 2021-2025 nie przewiduje się zmian w sposobie i zasadach zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy.

## **Rozdział 7**

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

#### **§ 13**

1. W latach 2021-2025 źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej będą:
  - przychody z tytułu czynszu najmu lokali mieszkalnych,
  - przychody z tytułu czynszu najmu lokali użytkowych,
  - przychody z tytułu odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokali mieszkalnych i użytkowych,
  - środki własne Gminy.
2. Zewnętrznymi źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej mogą być:
  - dotacje pochodzące z budżetu państwa;
  - inne dochody i środki finansowe pozyskane przez Gminę w ramach dostępnych programów;
  - kredyty komercyjne.

Prognoza przychodów z tytułu wpływu czynszów za lokale mieszkalne i użytkowe w latach 2021-2025 przedstawia się następująco:

Tabela nr 7

Lp.	Prognozowane przychody	Plan na 2021	Plan na 2022	Plan na 2023	Plan na 2024	Plan na 2025
1	Czynsze lokali mieszkalnych	38 220,40 zł	40 131,42 zł	42 137,99 zł	44 244,89 zł	46 457,13 zł
2	Czynsze lokali użytkowych	41 940,63 zł	44 037,66 zł	46 239,54 zł	46 239,54 zł	46 239,54 zł

## **Rozdział 8**

**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.**

#### **§ 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 2021-2025 wydatki na bieżącą eksploatację wyniosą ok. 721 555,13 zł.
3. Zakłada się, że w latach 2021-2025 podstawowym źródłem finansowania kosztów eksploatacji, bieżących remontów będzie rosnąca wartość wpływów z tytułu czynszów.
4. W latach 2021-2025 nie przewiduje się kosztów zarządu w związku z tym, że mieszkaniowym zasobem Gminy dysponuje Wójt Gminy Jaworze.

Prognozowane koszty bieżących remontów i eksploatacji budynków gminnych w latach 2021-2025 przedstawiają się następująco:

Tabela nr 8:

Lp.	Treść	Plan na 2021	Plan na 2022	Plan na 2023	Plan na 2024	Plan na 2025
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	150 000,00	50 000,00	51 000,00	52 000,00	53 000,00
4	Wydatki inwestycyjne	200 000,00	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:

- weryfikację umów najmu, w celu ustalenia wyposażenia lokali, w tym urządzeń i instalacji, ustalenia liczby osób faktycznie korzystających z lokali oraz ich sytuacji finansowej oraz wypowiedzenie umów najmu najemcom, którzy mają zaspokojone potrzeby mieszkaniowe,
- kroki w zakresie efektywniejszego egzekwowania należności czynszowych z uregulowaniem zaległości,
- działania podnoszące standardy mieszkaniowe, obniżenie kosztów eksploatacji budynków,
- działania zmierzające do przystosowania budynków do potrzeb osób z niepełnosprawnością,
- działania umożliwiające adaptację 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,
- 3) wykonanie niezbędnych remontów, ulepszeń i modernizacji budynków i lokali mieszkalnych,
- 4) wzmacnianie działań windykacyjnych.

#### **§ 14**

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.