

**Uchwała Nr
Rady Miejskiej w Jaworznie**

z dnia 2025 r.

**w sprawie przyjęcia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem
Gminy Miasta Jaworzna na lata 2026 - 2030**

Na podstawie 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 2023 r. poz. 725), 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 2025 poz. 1153) 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 2026-2030, 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.....2025 r.

**WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM
ZASOBEM GMINY MIASTA JAWORZNA
NA LATA 2026 - 2030
Wstęp**

Przyjęcie Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Miasta Jaworzna stanowi ustawowy obowiązek Gminy, wynikający z art. 21 ust. 1 pkt 1 oraz 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 2023 r., poz. 725), zwanej dalej „ustawą”.

Zgodnie z art. 21 ust. 2 ustawy, przedmiotowy program winien być opracowany na okres co najmniej pięciu kolejnych lat oraz zawierać elementy kształtujące jego treść, enumeratywnie wskazane w ustawie.

Na kształt Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy wpływają różnorodne czynniki, przede wszystkim wszelkie działania, plany, decyzje oraz przedsięwzięcia przewidywane i prognozowane na przyszłość. Istotnym i najbardziej efektywnym czynnikiem determinującym możliwość zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej są jednak uwarunkowania finansowe, techniczno-organizacyjne oraz dostępność odpowiedniej infrastruktury. W konsekwencji, opracowanie wieloletniego programu umożliwia racjonalne i efektywne zarządzanie komunalnymi nieruchomościami mieszkaniowymi.

Zgodnie z art. 4 ust. 1 ustawy, tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej stanowi zadanie własne Gminy. Gmina, na zasadach i w przypadkach przewidzianych w ustawie, zapewnia lokale dla gospodarstw domowych o niskich dochodach, lokale w ramach najmu socjalnego, lokale zamienne oraz tymczasowe pomieszczenia.

Gmina Miasta Jaworzna, realizując zadania wynikające bezpośrednio z delegacji ustawowej w zakresie tworzenia warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej, będzie wykorzystywać przede wszystkim własny zasób mieszkaniowy. Ponadto, Gmina będzie uwzględniać również inne rozwiązania prawne umożliwiające realizację zadań wynikających z niniejszej ustawy.

Celem przedmiotowego programu jest racjonalne gospodarowanie mieszkaniowym zasobem Gminy, prowadzące do:

- 1) zaspokajania potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach,
- 2) udzielania pomocy gospodarstwom domowym o niskich dochodach, w tym poprzez stosowanie obniżek czynszów,
- 3) wykonywania zamian lokali, prowadzących do racjonalnego wykorzystania zasobu mieszkaniowego Gminy,
- 4) polepszenia stanu technicznego lokali,
- 5) utrzymania nieruchomości w stanie niepogorszonym i zgodnym z ich przeznaczeniem,
- 6) utrzymania racjonalnej polityki czynszowej,
- 7) zaspokajania potrzeb mieszkaniowych dla osób dotkniętych przemocą w rodzinie oraz opuszczających, po osiągnięciu pełnoletności, pieczę zastępczą lub placówkę opiekuńczo – wychowawczą.

Rozdział 1.
Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy
w poszczególnych latach

§ 1

1. Regulacje ustawowe nakładają na Gminę Miasta Jaworzna obowiązek aktywnego i racjonalnego zarządzania jej zasobem mieszkaniowym. Celem tych działań jest skuteczne zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej. Realizacja tego celu odbywa się poprzez szereg działań, w tym systematyczną poprawę stanu technicznego budynków i lokali, a także bieżące dostosowywanie liczby i struktury dostępnych mieszkań do dynamicznie zmieniających się potrzeb mieszkańców. Ważne jest podkreślenie, że wszelkie inwestycje i działania zmierzające do podniesienia standardu lokali należących do gminnego zasobu są w całości finansowane ze środków własnych Gminy Miasta Jaworzna.

2. Na dzień sporządzenia programu, Gmina Miasta Jaworzna nie przewiduje nowych inwestycji budowlanych mających na celu zwiększenie zasobu mieszkaniowego Gminy. Wobec aktualnego zapotrzebowania na lokale oraz braku planów inwestycyjnych w tym zakresie, Gmina priorytetowo realizować będzie zadania wynikające bezpośrednio z ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Oznacza to skupienie się na bieżącym zarządzaniu istniejącym zasobem i zaspokajaniu najpilniejszych potrzeb w ramach obowiązujących przepisów.

3. Gmina Miasta Jaworzna tworzyć będzie podaż lokali z mieszkaniowego zasobu Gminy dla osób:

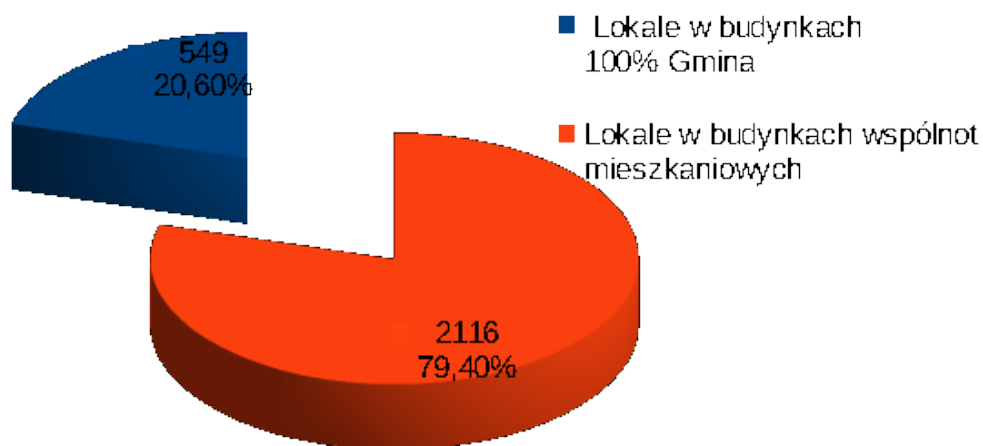
- 1) zakwalifikowanych do zawarcia umów najmu na czas nieoznaczony i umów najmu socjalnego lokalu na podstawie sporządzonych list,
- 2) uprawnionych do otrzymania oferty najmu socjalnego lokalu na mocy prawomocnych orzeczeń sądowych,
- 3) uprawnionych do otrzymania najmu lokalu zamiennego,
- 4) w ramach najmu tymczasowych pomieszczeń, wskazywanych dla dłużnika.

4. Zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Jaworzna mogą zostać przekazane do dyspozycji Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej w Jaworznie. Działanie to ma na celu wsparcie realizacji zadań Ośrodka, prowadzonych na zasadach określonych w ustawie z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej oraz ustawie z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej.

5. Na dzień 31 marca 2025 roku (stan wyjściowy), zasób mieszkaniowy Gminy Miasta Jaworzna obejmował 2 665 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni użytkowej 114 181,65 m². Szczegółowy podział tego zasobu przedstawia się następująco:

- 1) 549 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni użytkowej 20 038,12 m² znajdowało się w budynkach stanowiących 100% własności Gminy,
- 2) 2 116 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni użytkowej 94 143,53 m² znajdowało się w budynkach zarządzanych przez wspólnoty mieszkaniowe.

6. Wykres nr 1 przedstawia wielkość mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Jaworzna, z podziałem ilościowym i procentowym na lokale znajdujące się w budynkach wspólnot mieszkaniowych oraz te, które stanowią 100% własności Gminy.



Wykres nr 1 – udział lokali we wspólnotach mieszkaniowych i udział lokali stanowiących 100% własności Gminy w całości mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Jaworzna – stan na dzień 31 marca 2025 r.

7. Wielkość zasobu mieszkaniowego Gminy Miasta Jaworzna, według stanu wyjściowego na dzień 31 marca 2025 r. wraz z prognozą na lata 2026-2030, została przedstawiona w tabeli nr 1.

Opis pozycji		Prognoza na lata 2026 - 2030					
		Stan wyjściowy:	2026	2027	2028	2029	2030
Mieszkaniowy zasób Gminy ogółem, w tym:	Ilość lokali	2 665,00	2 654,00	2 651,00	2 648,00	2 645,00	2 642,00
	Pow. w m ²	114 181,65	113 733,25	113 604,73	113 476,21	113 347,69	113 219,17

Tabela nr 1 – prognoza zmian w mieszkaniowym zasobie Gminy Miasta Jaworzna

8. Przedmiotowa prognoza została sporządzona z uwzględnieniem następujących założeń:

- w roku 2026 pomniejszono zasób o 11 mieszkań - zmniejszenie zasobu ze względu na stan techniczny lokali, prognozowaną sprzedaż i wyburzenie budynku,
- na potrzeby prognozy na lata 2027 - 2030 ujętej w tabeli nr 1 przyjęto założenie zbycia 3 lokali rocznie. Ponadto, w zestawieniu tym uwzględniono średnią powierzchnię użytkową dla jednego zbywanego lokalu wynoszącą 42,84 m². Wartość ta została obliczona jako iloraz łącznej powierzchni użytkowej całego mieszkaniowego zasobu przez ogólną liczbę lokali, według stanu wyjściowego.

9. Zasób mieszkaniowy Gminy Miasta Jaworzna obejmuje budynki o zróżnicowanym wieku, w tym obiekty powstałe przed II wojną światową, jak również te wzniesione w technologii wielkopłytowej. Istotną część tego zasobu charakteryzuje się niską jakością techniczną. Wiele budynków wymaga niezwłocznych remontów ze względu na ich wiek oraz ogólny stan techniczny, co jest również podyktowane koniecznością dostosowania do aktualnie obowiązujących przepisów techniczno-budowlanych. Zakres niezbędnych prac remontowych jest każdorazowo dostosowywany do stopnia zużycia obiektów oraz przewidywanego okresu ich dalszej eksploatacji. Podkreśla się, że wszelkie działania mające na celu poprawę stanu technicznego są realizowane w zgodzie z bieżącymi możliwościami finansowymi Gminy. Szczegółowy stan techniczny zasobu mieszkaniowego Gminy Miasta Jaworzna, z podziałem na wiek budynków oraz wyposażenie techniczne lokali, według stanu na dzień 31 marca 2025 r. został przedstawiony w poniższych tabelach.

Lp.	Lata budowy	Liczba budynków	Udział procentowy w całości
1.	Wybudowane do 1939 r.	30	11,81%
2.	Wybudowane w latach 1940 - 1960	145	57,09%
3.	Wybudowane w latach 1961 - 1980	74	29,13%
4.	Wybudowane w latach 1981 - 2003	5	1,97%
5.	Wybudowane po 2003 r.	0	0,00%
	RAZEM:	254	100,00%

Tabela nr 2 – wiek budynków – lokale w budynkach wspólnot mieszkaniowych – stan na dzień 31 marca 2025 r.

Lp.	Nazwa urządzenia technicznego	Liczba lokali	Udział procentowy
1.	Ogrzewanie	2 116	100,00%
	a) centralne ogrzewanie	1 945	91,92%
	b) ogrzewanie etażowe	16	0,76%
	c) ogrzewanie piecowe	155	7,32%
2.	Instalacja elektryczna	2 116	100,00%
3.	Instalacja wodno - kanalizacyjna	2 109	99,67%
4.	Instalacja gazowa	399	18,86%
5.	Centralnie dostarczana ciepła woda użytkowa	691	32,66%
6.	Lokale z łazienką i wc	2 097	99,10%
7.	Lokale z wc	0	0,00%
8.	Lokale bez łazienki i wc	19	0,90%

Tabela nr 3 – wyposażenie techniczne lokali mieszkalnych w budynkach wspólnot mieszkaniowych – stan na dzień 31 marca 2025 r.

Lp.	Lata budowy	Liczba budynków	Udział procentowy w całości
1.	Wybudowane do 1939 r.	29	70,73%
2.	Wybudowane w latach 1940 - 1960	3	7,32%
3.	Wybudowane w latach 1961 - 1980	5	12,20%
4.	Wybudowane w latach 1981 - 2003	0	0,00%
5.	Wybudowane po 2003 r.	4	9,75%
	RAZEM:	41	100,00%

Tabela nr 4 – wiek budynków – lokale w budynkach 100% Gmina – stan na dzień 31 marca 2025 r.

Lp.	Nazwa urządzenia technicznego	Liczba lokali	Udział procentowy
1.	Ogrzewanie	549	100,00%
	a) centralne ogrzewanie	403	73,41%
	b) ogrzewanie etażowe	0	0,00%
	c) ogrzewanie piecowe	146	26,59%
2.	Instalacja elektryczna	549	100,00%
3.	Instalacja wodno - kanalizacyjna	549	100,00%
4.	Instalacja gazowa	59	10,75%
5.	Centralnie dostarczana ciepła woda użytkowa	13	2,37%
6.	Lokale z łazienką i wc	536	97,63%
7.	Lokale z wc	13	2,37%
8.	Lokale bez łazienki i wc	0	0,00%

Tabela nr 5 - wyposażenie techniczne lokali mieszkalnych w budynkach 100% Gmina – stan na dzień 31 marca 2025 r.

10. Stan techniczny lokali mieszkalnych przeznaczonych do najmu na czas nieoznaczony, najmu socjalnego lokalu oraz tymczasowych pomieszczeń, znajdujących się w zasobie Gminy Miasta Jaworzna, wykazuje duże zróżnicowanie. Poniżej przedstawiono szczegółową analizę stanu technicznego (przyjmując jako stan wyjściowy dane na dzień 31 marca 2025 r.), a poszczególne lokale zostały przyporządkowane do kategorii według poniższego opisu. Analiza ta obejmuje również prognozę zmian w zakresie stanu technicznego wymienionych lokali na kolejne lata obowiązywania niniejszego programu:

1) bardzo dobry - lokale wyposażone we wszystkie media w budynkach nowych (do 20 lat) lub po remontach kapitałnych,

2) dobry - lokale wyposażone we wszystkie media w budynkach wymagających jedynie drobnych napraw,

3) średni - lokale wyposażone we wszystkie media w budynkach wymagających napraw (remontów poszczególnych elementów w okresie najbliższych 10 lat),

4) zły - lokale bez łazienek i wc, usytuowane w budynkach wymagających gruntownych remontów i modernizacji.

Stan techniczny	Lata					
	Stan wyjściowy	2026	2027	2028	2029	2030
Bardzo dobry	165	165	164	163	162	161
Dobry	1 981	1 981	1 980	1 979	1 978	1 977
Średni	375	369	368	367	366	365
Zły	144	139	139	139	139	139

Tabela nr 6 – stan techniczny mieszkaniowego zasobu Gminy na dzień 31 marca 2025 r. wraz z prognozą na lata 2026 - 2030

11. Przedmiotowa prognoza została sporządzona z uwzględnieniem następujących założeń:

- w roku 2026 pomniejszono zasób o 11 mieszkań - zmniejszenie zasobu ze względu na stan techniczny lokali, prognozowaną sprzedaż i wyburzenie budynku,

- na potrzeby prognozy na lata 2027 - 2030 ujętej w tabeli nr 1 przyjęto założenie zbycia 3 lokali rocznie.

Rozdział 2.

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

§ 2

1. Zakres prac remontowych dla budynków i lokali wchodzących w skład zasobu Gminy jest opracowywany na podstawie cyklicznych kontroli stanu technicznego, przeprowadzanych zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa. W procesie tym uwzględnia się również opinie i ekspertyzy, wyniki przeprowadzonych przeglądów technicznych, a także ustalenia wynikające z kontroli Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego.

2. Stan techniczny budynku jest zależny przede wszystkim od dotychczasowych nakładów finansowych przeznaczonych na niezbędne remonty i naprawy. Istotny wpływ mają również inne czynniki, takie jak:

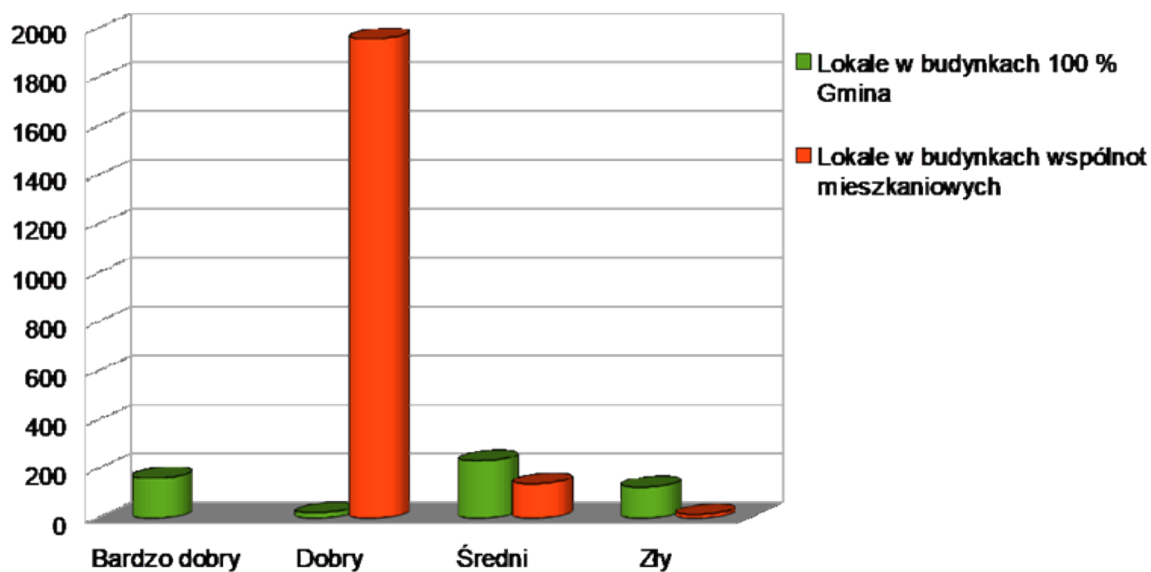
- 1) rodzaj zabudowy,
- 2) wiek budynku,
- 3) rodzaj pokrycia dachu,
- 4) dotychczasowy sposób utrzymania nieruchomości,
- 5) sposób wykonywania remontów i konserwacji,
- 6) sposób użytkowania obiektu.

3. W dalszym ciągu kluczowe jest podejmowanie wszelkich dopuszczalnych prawem działań, aby nieruchomości mieszkaniowe osiągały jak najlepszy stan techniczny.

4. Tabela nr 7 przedstawia stan techniczny lokali, z podziałem na te znajdujące się w budynkach stanowiących 100% własności Gminy oraz w budynkach wspólnot mieszkaniowych, według stanu na dzień 31 marca 2025 r. Dane zawarte w tabeli nr 7 są dodatkowo zwizualizowane na wykresie nr 2.

Lp.	Stan techniczny	Opis	Liczba lokali		Udział w %
			W budynkach 100% Gmina	W budynkach wspólnot mieszkaniowych	
1.	Bardzo dobry	Lokale wyposażone we wszystkie media w budynkach nowych (do 20 lat) lub po remontach kapitalnych	165	0	6,19%
2.	Dobry	Lokale wyposażone we wszystkie media w budynkach wymagających jedynie drobnych napraw	21	1 960	74,34%
3.	Średni	Lokale wyposażone we wszystkie media w budynkach wymagających napraw (remontów) poszczególnych elementów w okresie najbliższych 10-ciu lat	234	141	14,07%
4.	Zły	Lokale bez łazienek i wc usytuowane w budynkach wymagających gruntownych remontów i modernizacji	129	15	5,40%
RAZEM:			549	2 116	100,00%

Tabela nr 7 – stan techniczny lokali mieszkalnych – stan na dzień 31 marca 2025 r.



Wykres nr 2 – stan techniczny lokali na dzień 31 marca 2025 r.

5. W ramach realizacji planu remontów Gmina w Jaworznie w pierwszej kolejności eliminuje stany awaryjne, które mogą zagrażać życiu i bezpieczeństwu mieszkańców, a także mieniu lub konstrukcji budynków. Priorytetowo traktuje się również:

- 1) wykonanie decyzji administracyjnych wydanych przez organ nadzoru budowlanego,
- 2) realizację zaleceń przeciwpożarowych,
- 3) dążenie do utrzymania, a nie pogarszania, obecnego stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Miasta Jaworzna.

6. W dalszej kolejności Gmina prowadzi remonty i modernizacje mające na celu:

- 1) podniesienie standardu zamieszkania,
- 2) poprawę estetyki poprzez remonty części wspólnych,
- 3) zagospodarowanie wolnych lokali.

7. Ponadto, Gmina systematycznie realizuje zadania związane z wymianą stolarki okiennej i drzwiowej w lokalach mieszkalnych, które zostały zakwalifikowane do wymiany.

8. Gmina Miasta Jaworzna uczestniczy również w kosztach remontów i modernizacji nieruchomości wspólnych we wspólnotach mieszkaniowych, w których posiada swoje lokale. Wskazane koszty obejmują w szczególności wydatki związane z remontem dachów, klatek schodowych oraz elewacji budynków.

9. Tabela nr 8 przedstawia przewidywane koszty remontów i modernizacji budynków stanowiących współwłasność miasta. Dane zostały przygotowane na podstawie łącznych kosztów zaplanowanych na rok 2025. Na kolejne lata przyjęto założenie wzrostu stawki o wskaźnik inflacji, tj. 3,4%. W obliczeniach uwzględniono także zbywane lokale.

	Lata					
	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Budynki stanowiące współwłasność miasta – remonty i modernizacje (fundusz remontowy)						
zł/m ² /m-c	4,08	4,22	4,36	4,51	4,66	4,82
zł/m ² /rok	48,96	50,64	52,32	54,12	55,92	57,84
Powierzchnia zasobu w m²	94 143,53	94 143,53	94 057,85	93 972,17	93 886,49	93 800,81

Tabela nr 8 - plan remontów i modernizacji – analiza potrzeb w nieruchomościach stanowiących współwłasność Gminy Miasta Jaworzna

10. Tabela nr 9 przedstawia koszty remontów budynków stanowiących 100% własności Gminy Miasta Jaworzna oraz remontów lokali stanowiących własność miasta planowanych na rok 2025 wraz z prognozą na lata 2026 – 2030. Przedmiotowa analiza uwzględnia zbywane lokale.

	Lata					
	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Budynki stanowiące 100% własność miasta - remonty						
zł/m ² /m-c	2,35	2,59	2,85	3,14	3,45	3,80
zł/m ² /rok	28,20	31,08	34,20	37,68	41,40	45,60
Powierzchnia zasobu w m²	20 038,12	19 589,72	19 546,88	19 504,04	19 461,20	19 418,36
Lokale stanowiące własność miasta – remonty						
zł/m ² /m-c	0,65	0,72	0,79	0,87	0,96	1,06
zł/m ² /rok	7,80	8,64	9,48	10,44	11,52	12,72
Powierzchnia zasobu w m²	114 181,65	113 733,25	113 604,73	113 476,21	113 347,69	113 219,17

Tabela nr 9 – planowane nakłady finansowe na remonty w budynkach 100% Gmina i lokalach stanowiących własność miasta

11. Tabela nr 10 przedstawia potrzeby finansowe w zakresie modernizacji w budynkach stanowiących 100% własności Gminy Miasta Jaworzna z uwzględnieniem potrzeb zaplanowanych na rok 2025 wraz z prognozą na kolejne lata 2026 – 2030. Przedmiotowa analiza uwzględnia zbywane lokale.

	Lata					
	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Budynki stanowiące 100% własność miasta - modernizacje						
zł/m ² /m-c	7,69	7,23	9,42	9,31	19,12	19,79
zł/m ² /rok	92,28	86,76	113,04	111,72	229,44	237,48
Powierzchnia zasobu w m²	20 038,12	19 589,72	19 546,88	19 504,04	19 461,20	19 418,36

Tabela nr 10 – plan nakładów na modernizacje na lata 2026 - 2030

12. W tabeli nr 11 przedstawiono analizę potrzeb rzeczowego wykonania remontów i modernizacji w budynkach stanowiących 100% własności Gminy Miasta Jaworzna z uwzględnieniem potrzeb zaplanowanych na rok 2025 wraz z prognozą na kolejne lata 2026 – 2030.

	LATA					
	2025	2026	2027	2028	2029	2030
ANALIZA POTRZEB RZECZOWEGO WYKONANIA REMONTÓW I MODERNIZACJI W BUDYNKACH 100% GMINA						
Dachy	1	1	1	1	1	1
Instalacje co-wod-kan-gaz-elekt	1	1	1	1	1	1
Ogólnobudowlane	1	2	2	1	1	1
Modernizacja	2	2	2	2	2	2

Tabela nr 11 - analiza potrzeb rzeczowego wykonania remontów w budynkach stanowiących 100% Gminy zaplanowanych na 2025 r. wraz z prognozą na kolejne lata

13. Do kosztów remontów zalicza się w szczególności wydatki, które zostaną poniesione na:

- 1) wymianę lub naprawę pokrycia dachowego,
- 2) wymianę lub naprawę rynien i obróbek blacharskich,
- 3) remont lub naprawę przewodów kominowych,
- 4) remont schodów zewnętrznych i klatek schodowych,
- 5) malowanie klatek schodowych,
- 6) wymianę okien na klatkach schodowych i w piwnicach,
- 7) renowację lub wymianę drzwi wejściowych,
- 8) wymianę lub naprawę instalacji wodno-kanalizacyjnej,
- 9) wymianę lub naprawę instalacji odgromowej,
- 10) wymianę lub naprawę instalacji elektrycznej (w tym koszty przeglądów pięcioletnich).

14. Zgodnie z przyjętą polityką remontową, Gmina będzie kontynuować realizację wyżej wymienionych prac w latach 2026 - 2030. Celem tych działań jest osiągnięcie następującego stanu technicznego budynków:

- 1) elewacja bez ubytków tynku, odmalowana i ocieplona,
- 2) dach budynku szczelny i zakonserwowany,
- 3) elementy konstrukcyjne w pełni sprawne,

- 4) urządzenia grzewcze ekologiczne i energooszczędne,
- 5) przewody dymowe, spalinowe i wentylacyjne sprawne,
- 6) instalacja gazowa szczelna,
- 7) instalacja odgromowa sprawna,
- 8) instalacja wodociągowa i kanalizacyjna sprawnie działająca,
- 9) instalacja elektryczna bezpieczna i zgodna z obecnymi wymogami technicznymi,
- 10) stolarka okienna i drzwiowa szczelna i sprawna,
- 11) klatki schodowe odmalowane.

15. W zależności od dostępnych środków finansowych, Gmina będzie podejmować działania mające na celu:

- 1) usuwanie barier architektonicznych, aby zwiększyć dostępność dla osób z niepełnosprawnościami,
- 2) poprawę standardu zamieszkania, w tym dążenie do likwidacji toalet położonych poza budynkami,
- 3) zmianę sposobu ogrzewania lokali poprzez eliminację nieefektywnych i nieekologicznych źródeł ciepła,
- 4) remont ciągów pieszych,
- 5) zagospodarowanie i ulepszanie istniejących terenów zielonych,
- 6) budowę nowej małej architektury oraz demontaż elementów nieestetycznych lub niebezpiecznych dla użytkowników.

16. Potrzeby remontowe na kolejne lata są realizowane na podstawie przeglądów stanu technicznego budynków, z uwzględnieniem środków finansowych, które zostały zabezpieczone w budżecie Gminy na dany rok. Jeśli chodzi o nieruchomości, w których Gmina jest współwłaścicielem, wysokość nakładów na remonty i modernizacje ustala się każdorazowo w planie gospodarczym wspólnoty mieszkaniowej lub podczas jej zebrań. Na tej podstawie Gmina zabezpiecza odpowiednie fundusze w swoim budżecie.

17. Za przeprowadzanie przeglądów, o których mowa w § 2 ust. 1 oraz za opracowywanie harmonogramów remontów nieruchomości we wspólnotach mieszkaniowych odpowiada zarządca, działający na podstawie zawartej umowy o zarządzanie, a w przypadku budynków stanowiących wyłączną własność Gminy – Miejski Zarząd Nieruchomości Komunalnych w Jaworznie.

18. Realizacja założeń programu w zakresie poprawy stanu technicznego zasobu, opisanych w niniejszym rozdziale, ma przynieść następujące rezultaty:

- 1) zmniejszenie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości,
- 2) redukcję wydatków związanych z usuwaniem awarii oraz ich skutków,
- 3) zahamowanie procesów degradacji budynków i lokali,
- 4) podniesienie jakości zamieszkania.
- 5) zmniejszenie niskiej emisji.

Rozdział 3.
Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

§ 3

1. Gmina Miasta Jaworzna, jako właściciel oraz współwłaściciel nieruchomości, ponosi stałe i okresowe koszty związane z utrzymaniem gminnego zasobu mieszkaniowego. Koszty te są finansowane ze środków budżetu Gminy Miasta Jaworzna.

2. Finansowanie gospodarki mieszkaniowej może być pozyskiwane również z innych źródeł, między innymi:

- 1) z dotacji z budżetu państwa,
- 2) z dotacji ze środków Unii Europejskiej, pozyskiwanych w ramach dostępnych programów,
- 3) ze środków pochodzących z rządowych programów wspierania budownictwa mieszkaniowego, realizowanych przez Bank Gospodarstwa Krajowego,
- 4) z innych źródeł finansowania, przewidzianych przepisami prawa.

3. Tabela nr 12 zawiera prognozę wpływów z czynszów oraz odszkodowań za korzystanie z lokali mieszkalnych wchodzących w skład zasobu Gminy Miasta Jaworzna. Dane zostały przygotowane na podstawie łącznych wpływów przewidzianych na rok 2025 wraz z prognozą na kolejne lata.

Przychody		2025	2026	2027	2028	2029	2030
Wpływy za lokale mieszkalne stanowiące mieszkaniowy zasób Gminy Miasta Jaworzna	Czynsz najmu	8 433 126,00	9 023 445,00		9 655 086,00		10 330 942,00
	Odszkodowanie za bezumowne korzystanie z lokalu	708 922,00	758 547,00		811 645,00		868 460,00
RAZEM:		9 142 048,00	9 781 992,00		10 466 731,00		11 199 402,00
Wpływy za najem socjalny lokali i najem pomieszczeń tymczasowych	Czynsz najmu	34 975,00	37 423,00		40 043,00		42 846,00
	Odszkodowanie za bezumowne korzystanie z lokalu	74 508,00	79 724,00		85 305,00		91 276,00
RAZEM:		109 483,00	117 147,00		125 348,00		134 122,00
ŁĄCZNY PRZYCHÓD:		9 251 531,00	9 899 139,00		10 592 079,00		11 333 524,00

Tabela nr 12 - wpływy czynszowe wraz z odszkodowaniem – planowane na rok 2025 wraz z prognozą na kolejne lata

Rozdział 4.

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 oraz koszty inwestycyjne

§ 4

1. Poniżej przedstawiono (tabela nr 13) wysokość kosztów zarządu nieruchomościami wspólnymi z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji w budynkach wspólnot mieszkaniowych oraz koszty remontów i modernizacji budynków (fundusz remontowy). Dane zostały sporządzone na podstawie zaplanowanych środków na rok 2025, na podstawie których wyliczono stawkę w zł/m²/m-c. Przyjęto, że w kolejnych latach nastąpi coroczny wzrost stawek o 3,4%.

Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, w tym:						
Lata	2025	2026	2027	2028	2029	2030
1. Koszty bieżącej eksploatacji						
zł/m ² /m-c	2,77	2,86	2,96	3,06	3,16	3,27
zł/m ² /rok	33,24	34,32	35,52	36,72	37,92	39,24
2. Koszty remontów i modernizacji (fundusz remontowy)						
zł/m ² /m-c	4,08	4,22	4,36	4,51	4,66	4,82
zł/m ² /rok	48,96	50,64	52,32	54,12	55,92	57,84

Tabela nr 13 – wysokość kosztów – budynki wspólnot mieszkaniowych

2. Przewidywane koszty utrzymania mieszkaniowego zasobu Gminy, tj. koszty bieżącej eksploatacji, przedstawia tabela nr 14. W poniższej tabeli wskazano także planowane koszty remontów lokali z zasobu Gminy oraz budynków stanowiących 100% własności Gminy.

Dane zostały sporządzone zgodnie z zaplanowanymi środkami na rok 2025, na podstawie których wyliczono stawkę w zł/m²/m-c. Przyjęto, że w kolejnych latach nastąpi coroczny wzrost stawek o 10%.

Lata	2025	2026	2027	2028	2029	2030
1. Koszty bieżącej eksploatacji w budynkach 100% Gmina i lokalach stanowiących własność Gminy						
zł/m ² /m-c	0,63	0,69	0,76	0,84	0,92	1,01
zł/m ² /rok	7,56	8,28	9,12	10,08	11,04	12,12
2. Koszty remontów części wspólnych w budynkach 100% Gmina						
zł/m ² /m-c	2,35	2,59	2,85	3,14	3,45	3,80
zł/m ² /rok	28,20	31,08	34,20	37,68	41,40	45,60
3. Koszty remontów lokali gminnych						
zł/m ² /m-c	0,65	0,72	0,79	0,87	0,96	1,06
zł/m ² /rok	7,80	8,64	9,48	10,44	11,52	12,72

Tabela nr 14 – wysokość kosztów – budynki 100% Gmina oraz lokale z mieszkaniowego zasobu Gminy

3. Tabela nr 15 przedstawia wysokość kosztów modernizacji i inwestycji dotyczących mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Jaworzna planowanych na rok 2025 wraz z kosztami na lata 2026 – 2030.

Lata	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Koszty modernizacji i inwestycji						
Modernizacje w zł	850 000,00	1 600 000,00	2 000 000,00	1 850 000,00	4 000 000,00	4 000 000,00
Inwestycje w zł	0,00	1 000 000,00	1 000 000,00	1 000 000,00	1 000 000,00	1 000 000,00

Tabela nr 15 – wysokość kosztów modernizacji i inwestycji dotyczących mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Jaworzna

Rozdział 5.

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

§ 5

1. Zadania z zakresu zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasta Jaworzna realizuje Miejski Zarząd Nieruchomości Komunalnych w Jaworznie (zwany dalej: MZNK). MZNK funkcjonuje jako jednostka budżetowa Gminy Miasta Jaworzna.

2. Proces gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasta Jaworzna podlega bieżącemu nadzorowi ze strony Gminy.

3. Miejski Zarząd Nieruchomości Komunalnych w Jaworznie zarządza powierzonym zasobem mieszkaniowym w oparciu o swój Statut oraz obowiązujące przepisy prawa.

4. Dyrektor MZNK jest uprawniony do podejmowania decyzji w ramach zwykłego zarządu na podstawie pełnomocnictwa udzielonego przez Prezydenta Miasta Jaworzna. Czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu wymagają natomiast udzielenia przez Prezydenta Miasta Jaworzna pełnomocnictwa szczególnego lub rodzajowego.

5. Zarządzanie powierzonym zasobem mieszkaniowym oraz budynkami będącymi w posiadaniu Gminy polega na podejmowaniu decyzji i dokonywaniu czynności mających na celu utrzymanie nieruchomości w stanie niepogorszonym i zgodnym z ich przeznaczeniem. Działania te obejmują:

- 1) obsługę zarządzanej nieruchomości,
- 2) zawieranie umów najmu lub użyczenia,
- 3) prowadzenie działań windykacyjnych oraz spraw o eksmisję z zajmowanego lokalu,
- 4) przejmowanie oraz czasową obsługę nieruchomości w przypadkach i na warunkach określonych przez Prezydenta Miasta Jaworzna,
- 5) prowadzenie obsługi technicznej, eksploatacyjnej i finansowej powierzonych nieruchomości,
- 6) przygotowanie i realizację inwentaryzacji budowlanych, konserwacji, remontów i ulepszeń,
- 7) prowadzenie postępowań związanych z wyburzaniem budynków oraz likwidacją składników majątkowych,
- 8) podejmowanie działań służących utrzymaniu porządku i czystości: pomieszczeń, urządzeń, budynków wraz z ich otoczeniem,
- 9) reprezentowanie Gminy Miasta Jaworzna jako właściciela we wspólnotach mieszkaniowych.

6. W odniesieniu do nieruchomości położonych w budynkach wspólnot mieszkaniowych, w których Gmina Miasta Jaworzna posiada status współwłaściciela, decyzje dotyczące sposobu zarządzania nieruchomością wspólną oraz wyboru zarządcy podejmowane są przez właścicieli tworzących daną wspólnotę. Proces ten odbywa się zgodnie z przepisami ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali.

7. W okresie obowiązywania niniejszego programu nie przewiduje się wprowadzania zmian w zakresie zasad zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasta Jaworzna.

8. Gmina Miasta Jaworzna podejmie wszelkie działania zmierzające do doskonalenia jakości zarządzania zasobem mieszkaniowym. Działania te nie ograniczą się wyłącznie do obowiązków ustawowych, lecz obejmować będą również ujednoczenie procedur związanych z najmem lokali i obsługą klienta oraz utrzymanie efektywności windykacji zaległości czynszowych.

Rozdział 6. Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 6

1. W celu zapewnienia właściwego gospodarowania lokalami mieszkalnymi, podniesienia standardu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy oraz w efekcie poprawy warunków zamieszkania najemców, przyjmuje się do realizacji zasady polityki czynszowej dla mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Jaworzna, wynikające z niniejszego programu.

2. Stawkę bazową czynszu najmu za 1m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych ustala Prezydent Miasta Jaworzna w drodze zarządzenia, z zachowaniem zasad wynikających z obowiązujących w tym zakresie przepisów prawa.

3. Najemca, oprócz czynszu, jest obowiązany do uiszczania opłat związanych z eksploatacją mieszkania, które są niezależne od właściciela, tj. opłat za dostawę do lokalu energii cieplnej, gazu, wody oraz odbiór nieczystości płynnych i stałych w wypadkach, gdy korzystający z lokalu nie ma zawartej odrębnej umowy.

§ 7

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

- 1) czynsz za lokale mieszkalne oddawane w najem na czas nieoznaczony,
- 2) czynsz za najem socjalny lokali,
- 3) czynsz za najem tymczasowych pomieszczeń.

§ 8

1. Na terenie Gminy Miasta Jaworzna wprowadza się podział na 3 strefy:

- 1) Strefa I obejmująca lokale położone w budynkach położonych przy następujących ulicach: 11 listopada, 3-go Maja, Aleja marsz. Józefa Piłsudskiego, Aleja Tysiąclecia, Armii Krajowej, Boczna, Wojciecha Bogusławskiego, Kazimierza Brodzińskiego, Władysława Broniewskiego, Edwarda Bulgi, Bursztynowa, Józefa Chełmońskiego, Fryderyka Chopina, Chopina-Boczna, Marii Curie-Skłodowskiej, Cyprysowa, Daleka, Diamentowa, Stefana Dwornickiego, Drzewianki, Działkowa, Aleksandra Fredry, Konstantego Ildefonsa Gałczyńskiego, Gliniana, Granitowa, Grunwaldzka, Gwarków, Insurekcji Kościuszkowskiej, Inwalidów Wojennych, Jaśminowa, Kalinowa, Feliksa Kamińskiego, Katowicka, Klonowa, Kolejowa, Ignacego Krasickiego, Królowej Jadwigi, Krzywa, Janusza Kusocińskiego, Kwiatowa, Leśna, Licealna, Lipowa, Ławczana, Ignacego Łukasiewicza, Marmurowa, Jana Matejki, Stefanii i Franciszka Mazur, Gustawa Morcinka, Wincentego Muchy, Zofii Nałkowskiej, Nowa, Nosala, Okrężna, Karola Olszewskiego, Ignacego Paderewskiego, Partyzantów, Piekarska, Plac Świętego Jana, Pocztowa, Podwale,

Powstańców Śląskich, Północna, Radosna, Rynek Główny, Sądowa, Stefanii Sempołowskiej, Skowronków, Juliusza Słowackiego, Aurelii Stachurki, Leopolda Staffa, Starowiejska, Karola Szymanowskiego, Świętego Wojciecha, Tęczowa, Towarowa, Juliana Tuwima, Urzędnicza, Wilcza, Wita Stwosza, Wschodnia, Leona Wyczółkowskiego, Zacisze, Zacisze-Boczna, Zalipie, Złota.

2) Strefa II obejmująca lokale położone w budynkach położonych przy następujących ulicach: Azot, Cegielniana, Ignacego Daszyńskiego, Jurija Gagarina, Górników z „Danuty”, Jagiellońska, Jana Kilińskiego, Kolejarzy, Kolonijna, Koszarowa, Tadeusza Kościuszki, Młyńska, Ignacego Mościckiego, Ogrodowa, Parkowa, Henryka Partyki, Pawia, kpt. Karola Pniaka, Różana, Sosnowa, Spacerowa, Sportowa, Henryka Sucharskiego, Szczakowska, Szklarska, Świerkowa, Topolowa, Kamila Wachlowskiego, Wandy, Wąska, Wrzosowa.

3) Strefa III obejmująca lokale położone w budynkach położonych przy następujących ulicach: 700-lecia, Bielańska, Energetyków, gen. Józefa Hallera, Kolonia Ryszard, Ks. Jana Sulińskiego, Nauczycielska, Józefa Poniatowskiego, Pożarowa, Przemysłowa, Walentego Roździeńskiego, Jana III Sobieskiego, Solskiego, Władysława Warneńczyka, Zakole.

2. 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.

§ 9

1. Wysokość czynszu dla danego lokalu mieszkalnego określa się w oparciu o stawkę bazową czynszu oraz czynniki podwyższające i obniżające jego wartość użytkową.

2. Czynniki obniżającymi, mającymi wpływ na wysokość stawki czynszowej są:

- | | |
|---|-------|
| 1) lokale w budynkach położonych w III strefie miasta | - 15% |
| 2) lokale posiadające indywidualne ogrzewanie lokalu | - 10% |
| 3) lokale bez wc w lokalu | - 5% |
| 4) lokale bez kuchni, z kuchnią bez naturalnego oświetlenia | - 5% |
| 5) lokale położone w budynku, w którym ogólna liczba lokali jest większa niż 8 lokali | - 5 % |
| 6) lokale usytuowane na poddaszu lub w suterrenach | - 5% |
| 7) niesprawnie działające istniejące instalacje i urządzenia, w które jest wyposażony budynek i lokal, których stan techniczny utrudnia korzystanie ze źródeł ciepła przez okres dłuższy niż 21 dni - ma zastosowanie od 1 dnia m-ca, w którym stwierdzono niesprawność do ostatniego dnia m-ca jej usunięcia, na podstawie protokołu odbiorczego | - 5 % |

3. Czynniki podwyższającymi, mającymi wpływ na wysokość stawki czynszowej są:

- | | |
|---|-------|
| 1) lokale w budynkach położonych w I strefie miasta | - 15% |
| 2) lokale wyposażone w centralne ogrzewanie | - 5% |
| 3) lokale położone w budynkach, w których ogólna liczba lokali jest mniejsza niż 8 lokali | - 5 % |

- 4) lokale w budynkach z windą - 5%
- 5) lokale usytuowane w budynkach, w których dokonano termomodernizacji polegającej na dociepleniu ścian - 5%
- 6) lokale usytuowane w budynkach wybudowanych po 1 kwietnia 2007 r. lub budynkach ponownie oddanych do użytkowania po przeprowadzonym remoncie po 1 kwietnia 2007 r., a także lokale powstałe w wyniku adaptacji powierzchni niemieszkalnych po 1 kwietnia 2007 r., na okres 25 lat od pierwszego zastosowania czynnika podwyższającego, w tym w oparciu o wcześniej obowiązujące przepisy. - 30%

4. Czynniki podwyższające i obniżające stawkę bazową czynszu podlegają sumowaniu, przy czym stawka najniższego czynszu za najem lokalu mieszkalnego nie może być niższa niż 70% stawki bazowej.

5. Czynniki podwyższające i obniżające nie mają zastosowania do stawki czynszu za najem socjalny lokalu i stawki czynszu za najem tymczasowych pomieszczeń.

6. W czasie trwania stosunku najmu wynajmujący może podwyższyć stawkę czynszu jeżeli dokonał w lokalu ulepszeń mających wpływ na jego wysokość.

§ 10

1. Wprowadza się możliwość udzielenia obniżek czynszu najemcom dysponującym niskimi dochodami.

2. Najemcy lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Jaworzna mogą składać wnioski o obniżenie wysokości czynszu, jeżeli stawka czynszu za zajmowany lokal stanowi co najmniej 3,5% wartości odtworzeniowej lokalu w skali roku.

3. Obniżenie wysokości czynszu może zostać przyznane najemcy, który spełnia kryteria dochodowe określone w odrębnej uchwale Rady Miejskiej w Jaworznie, podjętej na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 2 oraz ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

4. Wysokość stawki czynszu może zostać obniżona, na wniosek najemcy, w zależności od wysokości uzyskiwanego dochodu o:

Progi dochodowe gospodarstw domowych uprawniające do obniżki czynszu		
Średni dochód najemcy w przypadku jednoosobowego gospodarstwa domowego	Średni dochód na osobę w przypadku wieloosobowego gospodarstwa domowego	Wysokość obniżki
Do 35% kwoty najniższej emerytury	Do 25% kwoty najniższej emerytury	25%
Przekracza 35% i nie przekracza 70% kwoty najniższej emerytury	Przekracza 25% i nie przekracza 50% kwoty najniższej emerytury	15%

5. Obniżkę czynszu przyznaje się najemcom, spełniającym kryterium dochodowe, wskazane w uchwale, o której mowa w ust. 3 niniejszego paragrafu, przy czym powierzchnia użytkowa zajmowanego lokalu nie przekracza:

- 1) 38 m² - dla 1 osobowego gospodarstwa domowego,
- 2) 45 m² - dla 2 osobowego gospodarstwa domowego,

- 3) 50 m² - dla 3 osobowego gospodarstwa domowego,
- 4) 55 m² - dla 4 osobowego gospodarstwa domowego,
- 5) 60 m² - dla 5 osobowego gospodarstwa domowego,
- 6) 70 m² - dla 6 i więcej osobowego gospodarstwa domowego.

6. Najemca, o którym mowa w ust. 1, zobowiązany jest do złożenia wniosku o przyznanie obniżki czynszu. Wniosek ten składa się na formularzu, którego wzór określa się w zarządzeniu Prezydenta Miasta Jaworzna w sprawie ustalenia stawek czynszu za najem lokali mieszkalnych tworzących mieszkaniowy zasób Gminy Miasta Jaworzna.

7. Obniżki czynszu są udzielane na zasadach określonych w art. 7 ustawy.

Rozdział 7. Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

§ 11

1. Sprzedaż lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Jaworzna odbywać się będzie na zasadach określonych w:

- 1) ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2024 r. poz. 1145 z późn. zm.),
- 2) uchwale Nr XV/360/2012 Rady Miejskiej w Jaworznie z dnia 25 października 2012 r. w sprawie zasad sprzedaży na rzecz najemców samodzielnych lokali mieszkalnych, stanowiących własność Gminy Miasta Jaworzna.

2. Na podstawie powołanej Uchwały przewiduje się udzielenie bonifikaty najemcom nabywającym lokale, jeżeli:

- 1) w budynku będącym własnością Gminy jest jeden lub dwa ostatnie lokale, z zastrzeżeniem, że jeżeli własnością Gminy są dwa ostatnie lokale, bonifikaty udziela się tylko w przypadku jednoczesnej sprzedaży obydwóch lokali,
- 2) najemca posiada aktualną umowę najmu i nie posiada zaległości z tytułu opłat za najem,
- 3) pozostałą do zapłaty część ceny lokalu oraz pierwszej opłaty za oddanie w użytkowanie wieczyste udziału w gruncie gminnym lub cenę sprzedaży udziału w prawie własności gruntu, najemca wpłaci jednorazowo,

3. Wyżej wymieniona sprzedaż lokali mieszkalnych jest możliwa wyłącznie w przypadku uregulowanego stanu prawnego nieruchomości.

4. Dopuszcza się zbywanie wolnych, samodzielnych lokali mieszkalnych na rzecz osób trzecich w drodze przetargu, jeżeli:

- 1) został uregulowany stan prawny nieruchomości,
- 2) sprzedaż nie będzie sprzeczna z interesem Gminy.

5. Zasady zbywania lokali przez Gminę powinny uwzględniać przede wszystkim:

- 1) przemyślaną prywatyzację zasobu mieszkaniowego,
- 2) racjonalne gospodarowanie mieszkaniowym zasobem Gminy.

6. Wyłącza się ze sprzedaży lokale oddane w najem socjalny.

7. Gmina Miasta Jaworzna realizuje ustawowe zadania w zakresie zaspokajania potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach, zgodnie z przepisami ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zamianie Kodeksu Cywilnego. Mając na uwadze utrzymujące się wysokie zapotrzebowanie na lokale, Gmina na dzień opracowania niniejszego programu, poza przypadkami ujętymi w ust. 2 niniejszego paragrafu, nie przewiduje sprzedaży mieszkań na rzecz najemców.

8. Poniższa tabela przedstawia liczbę sprzedanych lokali w drodze przetargu oraz na podstawie uchwał w latach 2021 – 2024. W podanym okresie sprzedano łącznie 13 mieszkań. Średnia liczba sprzedanych lokali na przestrzeni w/w lat wyniosła 3. Na potrzeby sporządzenia niniejszego programu założono, że corocznie zostaną sprzedane 3 mieszkania.

Lp.	Lata	Liczba lokali sprzedanych w drodze przetargu	Liczba lokali sprzedanych na podstawie uchwał	Łącznie:
1.	2021	0	5	5
2.	2022	1	1	2
3.	2023	1	3	4
4.	2024	0	2	2
Łącznie:		2	11	13
Średnia liczba sprzedanych mieszkań w latach 2021 - 2024:				3
Liczba lokali sprzedanych - prognoza				
5.	2026	3		
6.	2027	3		
7.	2028	3		
8.	2029	3		
9.	2030	3		

Tabela nr 16 – sprzedaż lokali z mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Jaworzna wraz z prognozą

Rozdział 8.

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

§ 12

1. W okresie obowiązywania niniejszego programu, Gmina kontynuuje działania mające na celu racjonalne wykorzystanie mieszkaniowego zasobu, polegające przede wszystkim na:

- 1) tworzeniu zasobu lokali oddawanych w najem socjalny oraz tymczasowych pomieszczeń, w miarę możliwości w sposób rozproszony,
- 2) weryfikacji zawartych umów najmu i wszczynaniu procedury wypowiedzenia umowy najmu wobec osób, które mają zabezpieczone potrzeby mieszkaniowe,
- 3) przyznawaniu lokali zamiennych, w przypadku konieczności przeniesienia lokatora na czas remontu do innego mieszkania,
- 4) przeprowadzaniu zamian lokali mieszkalnych, mających na celu:
 - a) odzyskiwanie lokali o obniżonym standardzie z przeznaczeniem do najmu socjalnego,
 - b) dokonywanie zamian lokali oddanych w najem socjalny na lokale wynajmowane na czas nieoznaczony, osobom które przez okres co najmniej 18 kolejnych miesięcy regularnie opłacają czynsz najmu lub odszkodowanie oraz opłaty związane z dotychczas zajmowanym lokalem i nie naruszają regulaminu porządku domowego,
 - c) składanie najemcom propozycji zawarcia umowy najmu lokalu w zasobach Jaworznickiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego w Jaworznie na zasadach pierwszeństwa,
 - d) przeprowadzanie zamian lokali między kontrahentami,

e) realizację programu rewitalizacji bloków socjalnych „Kompas” i wykonywanie zamiany lokalu osobom, które zrealizowały założenia programu,

5) prowadzeniu skutecznej windykacji zadłużeń, między innymi poprzez:

a) bieżące kierowanie do sądu spraw o wydanie nakazu zapłaty,

b) dalszą realizację zadań związanych z Programem Pomocy Osobom Zagrożonym Eksmisją,

c) zawieranie ugód, celem rozłożenia istniejącego zadłużenia na raty,

6) prowadzeniu działań w celu odzyskiwania lokali zajmowanych bez tytułu prawnego, w tym kierowanie pozwów o eksmisję na drogę postępowania sądowego,

7) egzekwowaniu od lokatorów przestrzegania obowiązków określonych w regulaminie porządku domowego oraz uświadamianiu o konsekwencjach ich nieprzestrzegania,

8) prowadzeniu kompleksowych remontów i modernizacji budynków, dokonując jednocześnie, w miarę posiadanych możliwości (w tym z udziałem środków z Jaworzniczego Budżetu Obywatelskiego), rewitalizacji terenów przyległych,

9) podejmowaniu działań, w celu uzyskiwania dofinansowania remontów i modernizacji istniejącego zasobu mieszkaniowego oraz budowy nowych budynków, w miarę posiadanych środków na wkład własny,

10) sukcesywnej zmianie sposobu ogrzewania, w celu zwiększenia bezpieczeństwa lokatorów i zmniejszenia niskiej emisji.

2. Gmina Miasta Jaworzna, w celu zwiększenia mieszkaniowego zasobu, może podejmować następujące działania:

1) przeprowadzanie postępowań w zakresie nabycia spadku (dziedziczenie ustawowe),

2) przeznaczanie terenów stanowiących własność Gminy pod budownictwo mieszkaniowe oraz prowadzenie inwestycji, mających na celu ich uzbrojenie,

3) adaptacje na cele mieszkalne pomieszczeń wspólnego użytku w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Gminy,

4) w przypadku posiadania możliwości finansowych, budowę nowego zasobu mieszkaniowego.

3. Gmina prowadzi zrównoważoną politykę sprzedaży lokali mieszkalnych, umożliwiając ich nabycie najemcom, zgodnie z założeniami § 11 ust. 2 przedmiotowego programu oraz w drodze przetargu.

4. W miarę potrzeb wynikających z 5-letnich przeglądów stanu technicznego budynków, Gmina Miasta Jaworzna dokonuje niezbędnych zamian lokali związanych z prowadzonymi remontami.

Uzasadnienie

Niniejszy projekt uchwały jest wynikiem realizacji obowiązku wynikającego z ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j.: Dz. U. z 2023 r. poz. 725), która w art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 zobowiązuje radę gminy do uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na co najmniej 5-cio letni okres. Gmina, stosownie do art. 18 ust. 2 pkt 15 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j.: Dz. U. z 2025 r. poz. 1153) w zakresie zadań własnych realizuje sprawy związane z gospodarowaniem mieszkaniowym zasobem gminy.

Zgodnie z art. 21 ust. 2 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy powinien obejmować w szczególności:

- 1) prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach;
- 2) analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata;
- 3) planowaną sprzedaż lokali w kolejnych latach;
- 4) zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu;
- 5) sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych latach;
- 6) źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach;
- 7) wysokość kosztów w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także koszty inwestycyjne;
- 8) opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, a w szczególności:
 - a) niezbędny zakres zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali,
 - b) planowaną sprzedaż lokali.

W związku z upływem terminu obowiązywania Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Miasta Jaworzna na lata 2021-2025, konieczne jest podjęcie stosownej uchwały na kolejny okres.

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

Opracował: Tomasz Bachowski - Naczelnik Biura Gospodarki Komunalnej.

Jaworzno, 4 września 2025 r.