

**Uchwała Nr
Rady Miejskiej w Jaworznie**

z dnia 2021 r.

**w sprawie przyjęcia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem
Gminy Miasta Jaworzna na lata 2021 - 2025**

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 2020 r. poz. 611), 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 2020 poz. 713 z późn. zm.) 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 2021-2025, zgodnie z załącznikiem do uchwały.

§ 2

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Jaworzna.

§ 3

Z dniem wejścia w życie uchwały traci moc uchwała Nr XXXVI/530/2017 Rady Miejskiej w Jaworznie z dnia 21 grudnia 2017 r. w sprawie przyjęcia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Miasta Jaworzna na lata 2018-2022.

§ 4

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

Prezydent Miasta Jaworzna

Paweł Silbert

**WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM
ZASOBEM GMINY MIASTA JAWORZNA
NA LATA 2021 - 2025**

Wstęp

Przyjęcie Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Miasta Jaworzna jest obowiązkiem ustawowym gminy, wynikającym z art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (zwanej w dalszej części uchwały „ustawą”). Zgodnie z art. 21 ust. 2 ustawy w/w program winien być opracowany co najmniej na pięć kolejnych lat oraz zawierać wskazane w ustawie elementy kształtujące treść wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

Na kształt wieloletniego programu wpływają różne czynniki. Przede wszystkim należy wziąć pod uwagę wszelkie działania, plany, decyzje oraz przedsięwzięcia przewidywane, prognozowane na przyszłość. Jednak, istotnym i najbardziej efektywnym czynnikiem mającym wpływ na zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej są uwarunkowania finansowe, techniczno - organizacyjne oraz odpowiednia infrastruktura. Dlatego też, przygotowanie wieloletniego programu pozwala zobrazować jak efektywnie i racjonalnie zarządzać komunalnymi nieruchomościami mieszkaniowymi.

Zgodnie z art. 4 ust. 1 ustawy, tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej jest zadaniem własnym gminy. Gmina, na zasadach i w wypadkach przewidzianych w ustawie, zapewnia lokale dla gospodarstw domowych o niskich dochodach, w tym lokale w ramach najmu socjalnego, lokale zamienne oraz tymczasowe pomieszczenia.

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

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

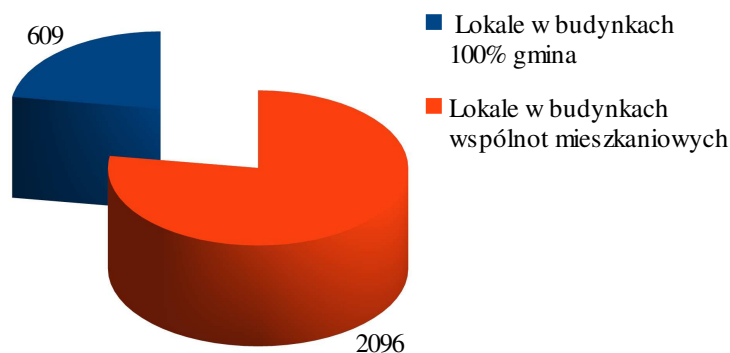
- 1) zaspokajania potrzeb mieszkaniowych gospodarstw o niskich dochodach,
- 2) pomocy gospodarstwom domowym o niskich dochodach, m.in. poprzez stosowanie obniżek czynszów,
- 3) wykonywania zamian lokali, które będą prowadziły do racjonalnego wykorzystania zasobu mieszkaniowego gminy,
- 4) racjonalnej polityki czynszowej,
- 5) polepszenia stanu technicznego lokali.

Rozdział 1

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

§ 1

1. Regulacje ustawy obligują gminę do podejmowania wszelkich czynności zmierzających do racjonalnego dysponowania mieszkaniowym zasobem gminy i tworzenia warunków mieszkaniowych w celu zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej, poprzez m.in. poprawę stanu technicznego budynków i lokali oraz dostosowanie liczby i struktury mieszkań do aktualnych potrzeb mieszkaniowych. Wszelkie działania prowadzące do poprawy standardu lokali należących do zasobu, Gmina Miasta Jaworzna pokrywa z własnych środków finansowych.
2. Na dzień sporządzenia niniejszego programu, Gmina Miasta Jaworzna nie planuje inwestycji zwiększających zasób mieszkaniowy, takich jak budowa nowych mieszkań. Biorąc pod uwagę zapotrzebowanie na lokale mieszkalne i brak planowanych na dzień dzisiejszy inwestycji, gmina w dalszym ciągu, w pierwszej kolejności będzie realizowała zadania wynikające wprost z ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.
3. Gmina Miasta Jaworzna tworzyć będzie podaż lokali z mieszkaniowego zasobu gminy dla gospodarstw domowych:
 - 1) zakwalifikowanych do zawarcia umów najmu na czas nieoznaczony i umów najmu socjalnego lokalu na podstawie list sporządzonych przy udziale Społecznej Komisji Mieszkaniowej,
 - 2) uprawnionych do otrzymania oferty najmu socjalnego lokalu na mocy prawomocnych orzeczeń sądowych,
 - 3) uprawnionych do otrzymania najmu lokalu zamiennego,
 - 4) w ramach najmu pomieszczeń tymczasowych, wskazywanych dla dłużnika.
4. Zgodnie z ustawą o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Jaworzna mogą być przekazywane do dyspozycji Miejskiemu Ośrodkowi Pomocy Społecznej w Jaworznie na wykonywanie zadań realizowanych na zasadach przewidzianych 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 grudnia 2020 r. zasób mieszkaniowy Gminy Miasta Jaworzna wynosił ogółem 2 705 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni użytkowej 115 553,26 m², w tym:
 - 1) lokale mieszkalne w ilości 609 o łącznej powierzchni użytkowej 22 204,86 m² w budynkach stanowiących 100% własności gminy,
 - 2) lokale mieszkalne w ilości 2 096 o łącznej powierzchni użytkowej 93 348,40 m² w budynkach wspólnot mieszkaniowych.
6. Wielkość mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Jaworzna z podziałem na lokale mieszkalne w budynkach wspólnot mieszkaniowych i lokale w budynkach stanowiących 100% własności gminy przedstawia wykres nr 1.



Wykres nr 1 – Wielkość mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Jaworzna – stan na dzień 31 grudnia 2020 r.

7. Wielkość zasobu mieszkaniowego Gminy Miasta Jaworzna (wg stanu na dzień 31 grudnia 2020 r. - stan wyjściowy) wraz z prognozą na lata 2021 - 2025 przedstawiono w tabeli nr 1, z podziałem na lokale pełnostandardowe oraz lokale o obniżonym standardzie.

Opis pozycji		Prognoza na lata 2021- 2025					
		Stan wyjściowy:	2021	2022	2023	2024	2025
Mieszkaniowy zasób gminy ogółem, w tym:	Ilość lokali	2 705,00	2 699,00	2 693,00	2 687,00	2 681,00	2 675,00
	Pow. w m ²	115 553,25	115 296,93	115 040,61	114 784,29	114 527,97	114 271,65
Lokale pełnostandardowe:	Ilość lokali	2 137,00	2 132,00	2 127,00	2 122,00	2 117,00	2 112,00
	Pow. w m ²	94 709,77	94 496,17	94 282,57	94 068,97	93 855,37	93 641,77
Lokale o obniżonym standardzie:	Ilość lokali	568,00	567,00	566,00	565,00	564,00	563,00
	Pow. w m ²	20 843,48	20 800,76	20 758,04	20 715,32	20 672,60	20 629,88

Tabela nr 1

8. Powyższa prognoza została sporządzona przy uwzględnieniu ilości sprzedanych mieszkań (zbywanie lokali mieszkalnych na rzecz najemców oraz sprzedaż lokali w drodze przetargu na podstawie tabeli nr 16). Na potrzeby prognozy zawartej w tabeli nr 1 przyjęto, że każdego roku zbytych zostanie 5 lokali o pełnym standardzie oraz 1 lokal o obniżonym standardzie. Ponadto, w zestawieniu założono średnią powierzchnię użytkową dla jednego zbywanego lokalu – 42,72 m² (średnia powierzchnia liczona jako iloraz powierzchni użytkowej całego mieszkaniowego zasobu przez ilość lokali - wg stanu na dzień 31 grudnia 2020 r.).
9. Gmina Miasta Jaworzna posiada w swoim zasobie bardzo stare budynki - powstałe przed II wojną światową oraz budynki wybudowane w technologii wielkopłytowej. Dodatkowo, duży zasób stanowią mieszkania cechujące się niską jakością. Część budynków wymaga remontów z uwagi na ich wiek, jak również ogólny stan techniczny. Powyższe podyktowane jest przystosowaniem budynków do aktualnie obowiązujących przepisów techniczno - budowlanych. Wymagany zakres prac remontowych winien być dostosowany do stopnia zużycia, a także do przewidywanego okresu eksploatacji. Należy nadmienić, że poprawienie stanu technicznego realizowane jest zgodnie z posiadanym stanem finansowym gminy. Poniższe tabele obrazują stan techniczny zasobu mieszkaniowego Gminy Miasta Jaworzna, z podziałem na wiek budynków oraz wyposażenie techniczne lokali, według stanu na dzień 31 grudnia 2020 r. wraz z prognozą na okres obowiązywania programu.

Lp.	Lata budowy	Liczba budynków	Udział procentowy w całości
1.	Wybudowane przed 1939 r.	31	12,06%
2.	Wybudowane w latach 1940 - 1960	146	56,81%
3.	Wybudowane w latach 1961 - 1980	74	28,79%
4.	Wybudowane w latach 1981 - 2003	6	2,34%
5.	Wybudowane po 2003 r.	0	0,00%
	RAZEM:	257	100,00%

Tabela nr 2 – wiek budynków – lokale w budynkach wspólnot mieszkaniowych – stan na dzień 31 grudnia 2020 r.

Lp.	Nazwa urządzenia technicznego	Liczba lokali	Udział procentowy
1.	Ogrzewanie	2 096	100,00%
	a) centralne ogrzewanie	1 907	90,98%
	b) ogrzewanie etażowe	0	0,00%
	c) ogrzewanie piecowe	189	9,02%
2.	Instalacja elektryczna	2 096	100,00%
3.	Instalacja wodno - kanalizacyjna	2 089	99,67%
4.	Instalacja gazowa	351	16,75%
5.	Centralnie dostarczana ciepła woda użytkowa	663	31,63%
6.	Lokale z łazienką i wc	2 077	99,09%
7.	Lokale z wc	0	0,00%
8.	Lokale bez łazienki i wc	19	0,91%

Tabela nr 3 – wyposażenie techniczne lokali mieszkalnych w budynkach wspólnot mieszkaniowych – stan na dzień 31 grudnia 2020 r.

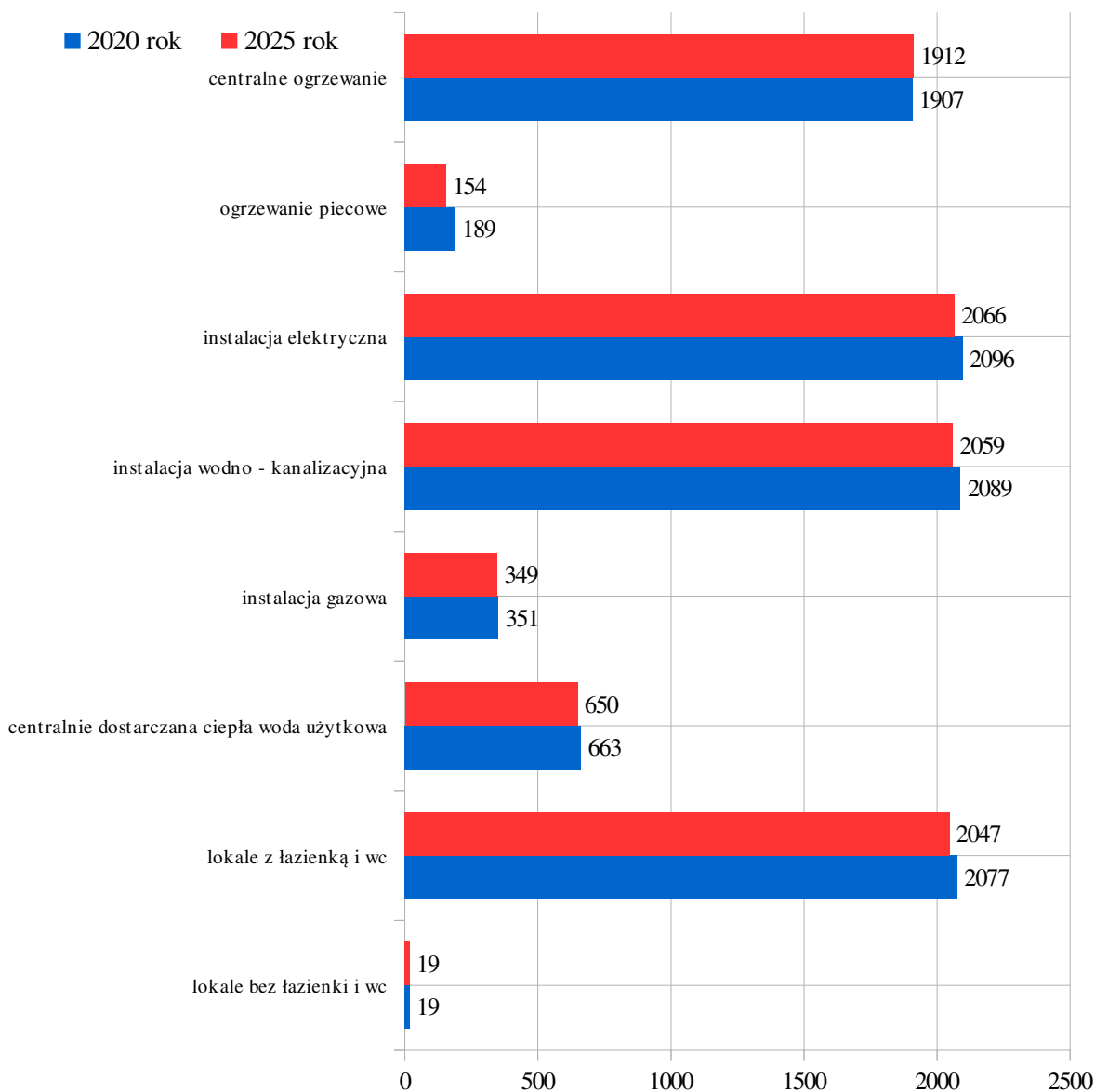
Lp.	Lata budowy	Liczba budynków					
		Rok:	2021	2022	2023	2024	2025
1.	Wybudowane przed 1939 r.		31	31	31	31	31
2.	Wybudowane w latach 1940 - 1960		146	146	146	146	146
3.	Wybudowane w latach 1961 - 1980		74	74	74	74	74
4.	Wybudowane w latach 1981 - 2003		6	6	6	6	6
5.	Wybudowane po 2003 r.		0	0	0	0	0
	RAZEM:		257	257	257	257	257

Tabela nr 4 - wiek budynków – lokale w budynkach wspólnot mieszkaniowych - prognoza

Lp.	Nazwa urządzenia technicznego	Liczba lokali					
		Rok:	2021	2022	2023	2024	2025
1.	Ogrzewanie		2 090	2 084	2 078	2 072	2 066
	a) centralne ogrzewanie		1 908	1 909	1 910	1 911	1 912
	b) ogrzewanie etażowe		0	0	0	0	0
	c) ogrzewanie piecowe		182	175	168	161	154
2.	Instalacja elektryczna		2 090	2 084	2 078	2 072	2 066
3.	Instalacja wodno - kanalizacyjna		2 083	2 077	2 071	2 065	2 059
4.	Instalacja gazowa		351	351	350	350	349
5.	Centralnie dostarczana ciepła woda użytkowa		661	659	656	653	650
6.	Lokale z łazienką i wc		2 071	2 065	2 059	2 053	2 047
7.	Lokale z wc		0	0	0	0	0
8.	Lokale bez łazienki i wc		19	19	19	19	19

Tabela nr 5 - wyposażenie techniczne lokali mieszkalnych w budynkach wspólnot mieszkaniowych - prognoza

10. Prognoza zakłada sprzedaż 6 lokali rocznie (tj. w ciągu 5 lat - 30 lokali, z czego 5 lokali o obniżonym standardzie oraz 25 lokali o pełnym standardzie). Na podstawie wykonanych przyłączeń centralnego ogrzewania w budynkach wspólnot mieszkaniowych w latach 2017 – 2020 przyjęto wymianę sposobu ogrzewania z piecowego na centralne ogrzewanie, średnio w 6 lokalach rocznie.



Wykres nr 2 – zmiany wyposażenia technicznego lokali mieszkalnych w budynkach wspólnot mieszkaniowych – porównanie stanu na dzień 31 grudnia 2020 r. ze stanem na dzień 31 grudnia 2025 r.

Lp.	Lata budowy	Liczba budynków	Udział procentowy w całości
1.	Wybudowane przed 1939 r.	31	67,38%
2.	Wybudowane w latach 1940 - 1960	5	10,87%
3.	Wybudowane w latach 1961 - 1980	4	8,70%
4.	Wybudowane w latach 1981 - 2003	2	4,35%
5.	Wybudowane po 2003 r.	4	8,70%
	RAZEM:	46	100,00%

Tabela nr 6 – wiek budynków – lokale w budynkach 100% gmina – stan na dzień 31 grudnia 2020 r.

Lp.	Nazwa urządzenia technicznego	Liczba lokali	Udział procentowy
1.	Ogrzewanie	609	100,00%
	a) centralne ogrzewanie	413	67,82%
	b) ogrzewanie etażowe	0	0,00%
	c) ogrzewanie piecowe	196	32,18%
2.	Instalacja elektryczna	609	100,00%
3.	Instalacja wodno - kanalizacyjna	609	100,00%
4.	Instalacja gazowa	95	15,60%
5.	Centralnie dostarczana ciepła woda użytkowa	18	2,96%
6.	Lokale z łazienką i wc	572	93,92%
7.	Lokale z wc	37	6,08%
8.	Lokale bez łazienki i wc	0	0,00%

Tabela nr 7 - wyposażenie techniczne lokali mieszkalnych w budynkach 100% gmina – stan na dzień 31 grudnia 2020 r.

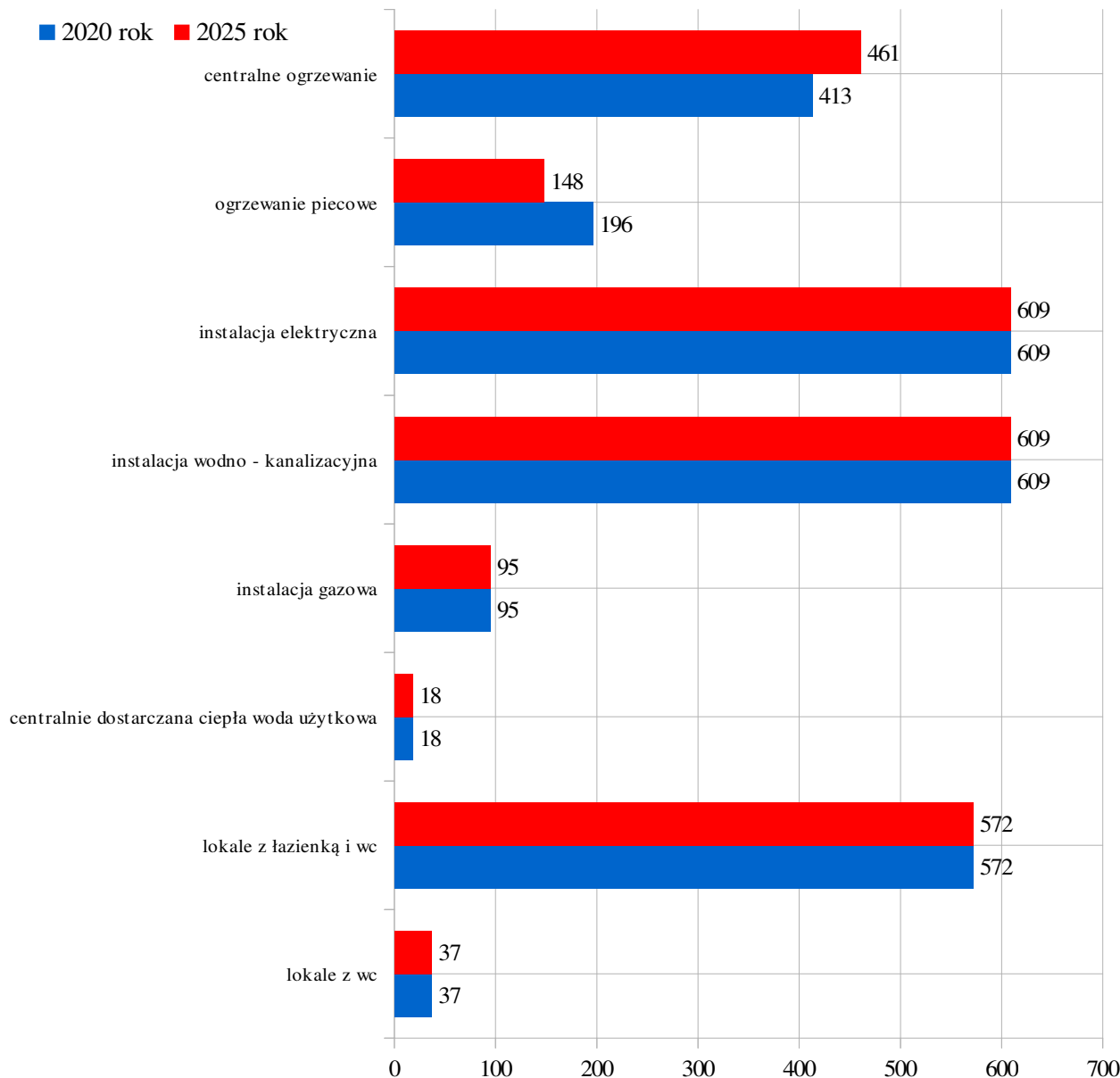
Lp.	Lata budowy	Liczba					
		Rok:	2021	2022	2023	2024	2025
1.	Wybudowane przed 1939 r.		31	31	31	31	31
2.	Wybudowane w latach 1940 - 1960		5	5	5	5	5
3.	Wybudowane w latach 1961 - 1980		4	4	4	4	4
4.	Wybudowane w latach 1981 - 2003		2	2	2	2	2
5.	Wybudowane po 2003 r.		4	4	4	4	4
	RAZEM:		46	46	46	46	46

Tabela nr 8 - wiek budynków – lokale w budynkach 100% gmina - prognoza

Lp.	Nazwa urządzenia technicznego	Liczba lokali					
		Rok:	2021	2022	2023	2024	2025
1.	Ogrzewanie		609	609	609	609	609
	a) centralne ogrzewanie		423	432	441	450	461
	b) ogrzewanie etażowe		0	0	0	0	0
	c) ogrzewanie piecowe		186	177	168	159	148
2.	Instalacja elektryczna		609	609	609	609	609
3.	Instalacja wodno - kanalizacyjna		609	609	609	609	609
4.	Instalacja gazowa		95	95	95	95	95
5.	Centralnie dostarczana ciepła woda użytkowa		18	18	18	18	18
6.	Lokale z łazienką i wc		572	572	572	572	572
7.	Lokale z wc		37	37	37	37	37
8.	Lokale bez łazienki i wc		0	0	0	0	0

Tabela nr 9 - wyposażenie techniczne lokali mieszkalnych w budynkach 100% gmina – prognoza

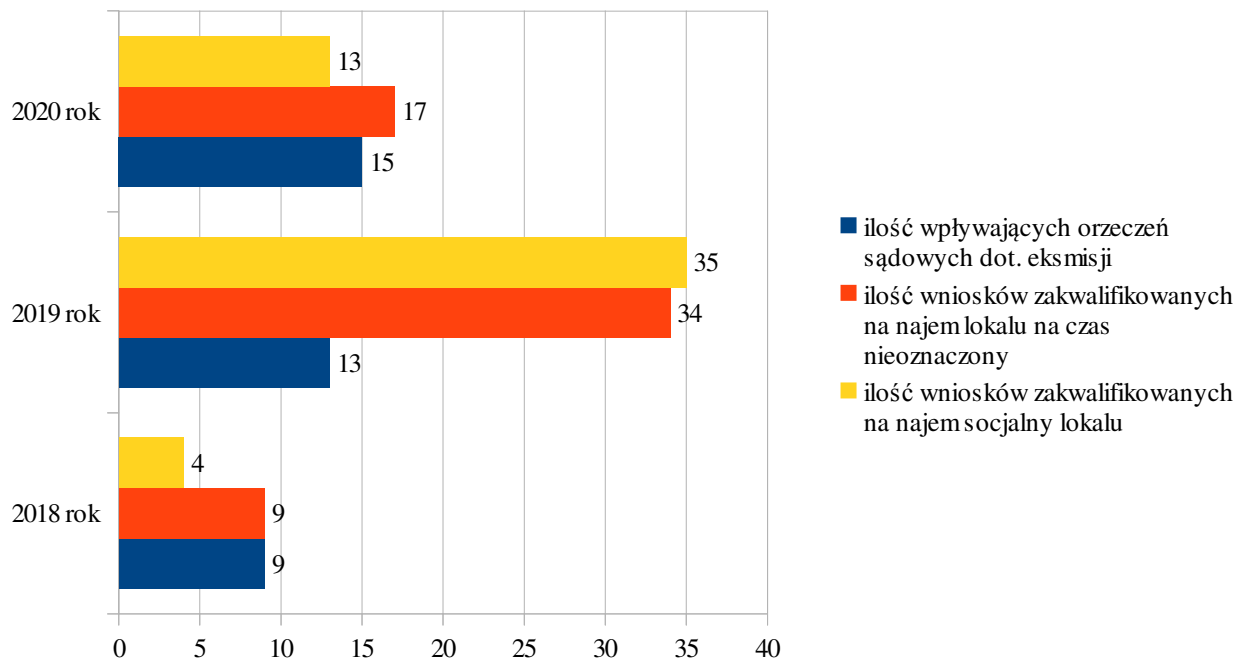
11. Prognoza zakłada do roku 2025 zmianę sposobu ogrzewania w 48 lokalach położonych w budynkach stanowiących 100% własności Gminy Miasta Jaworzna.



Wykres nr 3 – zmiany wyposażenia technicznego lokali mieszkalnych w budynkach 100% gmina – porównanie stanu na dzień 31 grudnia 2020 r. ze stanem na dzień 31 grudnia 2025 r.

12. Istniejące potrzeby mieszkaniowe w Gminie Miasta Jaworzna wynikają z popytu na mieszkania, w których czynsz w stosunku do innych podmiotów jest niższy. Zainteresowanie lokalami gminnymi jest podyktowane brakiem możliwości zakupu własnego lokalu lub jego wynajęcia na wolnym rynku. Znaczna większość osób ubiegających się o najem lokalu z zasobu gminy to osoby młode, planujące założenie rodziny, w tym wychowankowie pieczy zastępczej oraz osoby samotne, bezdomne.
13. Realizując obowiązki wynikające z ustawy, na podstawie przepisów określonych w uchwale w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Jaworzna, przy udziale Społecznej Komisji Mieszkaniowej, sporządzane są listy przydziału lokali. Na dzień 31 grudnia 2020 r. na lokale mieszkalne z zasobu gminy oczekiwało 12 gospodarstw domowych na najem lokalu na czas nieoznaczony oraz 45 gospodarstw domowych na najem socjalny lokalu. Co roku wpływa średnio 114 wniosków osób, które ubiegają się o zawarcie umowy najmu lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Jaworzna. Około 20 z tych wniosków zostaje umieszczonych na liście osób zakwalifikowanych na najem lokalu

na czas nieoznaczony, a na liście osób zakwalifikowanych na najem socjalny lokalu zostaje umieszczonych około 17 gospodarstw domowych (średnia liczona z 3 ostatnich lat). Na dzień 31 grudnia 2020 r. na realizację oczekiwało 326 prawomocnych orzeczeń sądowych, dotyczących eksmisji, które uprawniają daną osobę do otrzymania oferty najmu socjalnego lokalu. W każdym roku wpływa średnio około 12 takich orzeczeń, do których realizacji zobowiązana jest Gmina Miasta Jaworzna.



Wykres nr 4 – porównanie ilości wniosków zakwalifikowanych na najem oraz ilość wpływających orzeczeń eksmisyjnych na przestrzeni lat 2018 - 2020

14. Popyt na lokale mieszkalne (wynajmowane na czas nieoznaczony oraz lokale oddawane w najem socjalny z mieszkaniowego zasobu gminy) będzie największy w grupie lokali o najmie socjalnym. Większe zapotrzebowanie na najem socjalny lokalu wynika przede wszystkim z sytuacji materialnej osób (z tytułu osiągniętych przez nie dochodów) oraz dużej ilości prawomocnych orzeczeń sądowych dot. eksmisji. Dodatkowo, należy mieć na uwadze wnioski o przydział lokali zamiennych w związku z modernizacją budynków i lokali. Poniższa tabela nr 10 wskazuje prognozę potrzeb mieszkaniowych Gminy Miasta Jaworzna w zakresie wynajmowania lokali na czas nieoznaczony oraz w zakresie najmu socjalnego lokalu (punktem wyjścia jest stan na dzień 31 grudnia 2020 r.), gdzie na podstawie analizy danych na przestrzeni lat 2018 – 2020 zakłada się:
- średnią liczbę mieszkań oddawanych w najem na czas nieoznaczony, osobom umieszczonym na liście – 19,
 - średnią liczbę mieszkań oddawanych w najem socjalny lokalu osobom umieszczonym na liście – 1,
 - średnią liczbę mieszkań oddawanych w najem socjalny lokalu na podstawie prawomocnych orzeczeń sądowych dotyczących eksmisji – 19.

Lata	Wnioski osób zakwalifikowanych na najem lokalu na czas nieoznaczony - oczekujące na realizację	Realizacja listy osób zakwalifikowanych na najem lokalu na czas nieoznaczony	Wnioski osób zakwalifikowanych na najem socjalny lokalu, w tym orzeczenia sądowe dot. eksmisji - oczekujące na realizację	Realizacja listy osób zakwalifikowanych na najem socjalny lokalu, w tym realizacja orzeczeń sądowych dot. eksmisji
1	2	3	4	5
Stan wyjściowy	12	-	371	-
2021	32	19	400	20
2022	33	19	409	20
2023	34	19	418	20
2024	35	19	427	20
2025	36	19	436	20

Tabela nr 10 - prognoza potrzeb mieszkaniowych Gminy Miasta Jaworzna ze stanem wyjściowym na dzień 31 grudnia 2020 r.

15. Podstawowym filarem realizacji potrzeb lokalowych mieszkańców Gminy Miasta Jaworzna w okresie obowiązywania programu jest przede wszystkim przekwalifikowanie lokali mieszkalnych o niskim standardzie na lokale oddawane w najem socjalny lub tymczasowe pomieszczenia. Gmina może także dokonywać adaptacji powierzchni niemieszkalnych na potrzeby mieszkaniowe.
16. Dopuszcza się również możliwość realizacji programu poprzez wynajmowanie lokali od innych właścicieli, celem ich podnajmowania osobom trzecim. Pozyskane w ten sposób lokale mogą być przeznaczone na najem na czas nieoznaczony, na najem socjalny lokalu oraz celem realizacji prawomocnych orzeczeń sądowych dot. eksmisji.
17. W przypadku pozyskania środków z budżetu państwa, m.in. z Funduszu Dopłat Banku Gospodarstwa Krajowego, a także w ramach innych programów, partnerstwa publiczno – prywatnego lub koncesji na roboty budowlane, Gmina Miasta Jaworzna dopuszcza możliwość budowy nowych mieszkań, pomimo nieplanowanych inwestycji w tym zakresie.
18. Dodatkowo, gmina przewiduje również wynajem i partycypację w Jaworznickim Towarzystwie Budownictwa Społecznego Sp. z o.o.

Rozdział 2

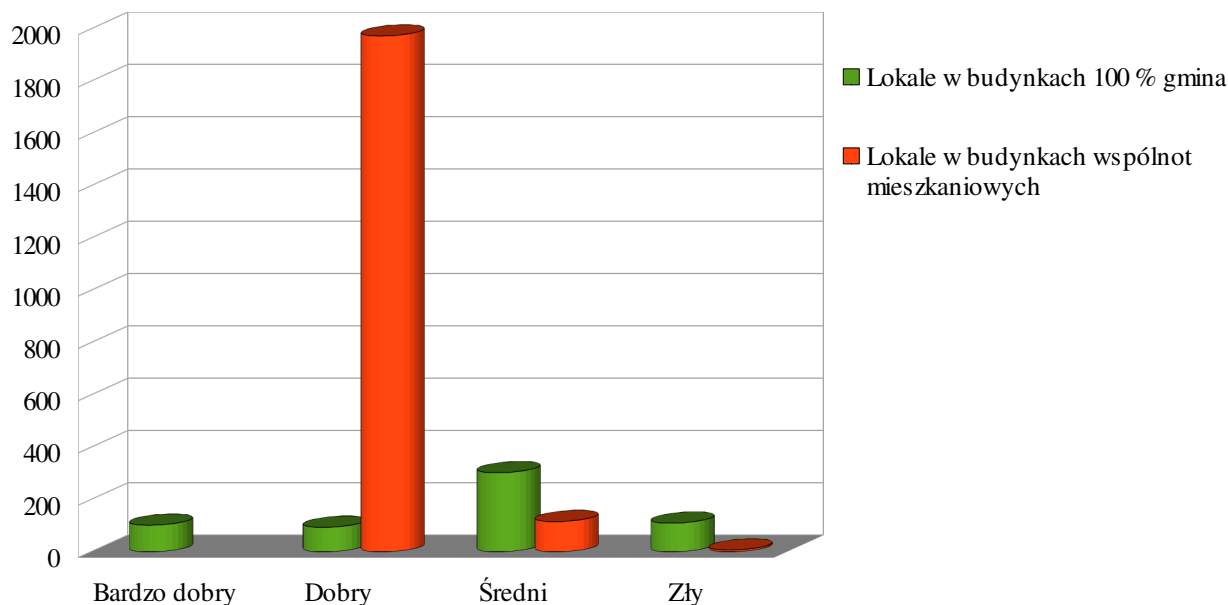
Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali z podziałem na kolejne lata

§ 2

1. Mając na uwadze kontrole stanu technicznego budynków i lokali określone przepisami prawa oraz na podstawie uzyskanych opinii, ekspertyz, przeprowadzanych przeglądów technicznych, czy też kontroli Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego, sporządzane są zakresy prac remontowych budynków i lokali należących do zasobu gminy.
2. Na stan techniczny budynku ma wpływ przede wszystkim ilość nakładów poniesionych dotychczas na przeprowadzenie koniecznych remontów, czy napraw. Ponadto, przyczynia się do tego również wiek budynku, rodzaj zabudowy, rodzaj pokrycia dachu, dotychczasowy sposób utrzymania nieruchomości, wykonywania remontów i konserwacji oraz sposób ich użytkowania. Za celowe w dalszym ciągu uznaje się podejmowanie wszelkich dopuszczalnych przepisami prawa działań, aby nieruchomości mieszkaniowe mogły osiągać jak najlepszy stan techniczny.
3. Stan techniczny lokali określa tabela nr 11 z podziałem na lokale znajdujące się w budynkach stanowiących 100% własności gminy oraz w budynkach wspólnot mieszkaniowych - stan na dzień 31 grudnia 2020 r. Dane zawarte w tabeli nr 11 zostały zobrazowane na wykresie nr 5.

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	102	0	3,77%
2.	Dobry	Lokale wyposażone we wszystkie media w budynkach wymagających jedynie drobnych napraw	94	1 973	76,41%
3.	Średni	Lokale wyposażone we wszystkie media w budynkach wymagających napraw (remontów) poszczególnych elementów w okresie najbliższych 10-ciu lat	303	116	15,49%
4.	Zły	Lokale bez łazienek i wc usytuowane w budynkach wymagających gruntownych remontów i modernizacji	110	7	4,33%
RAZEM:			609	2096	100,00%

Tabela nr 11



Wykres nr 5

4. Gmina realizując plan remontów, w pierwszej kolejności, usuwa stany awaryjne zagrażające życiu i bezpieczeństwu lokatorów, mieniu, jak również konstrukcji technicznej budynków. Priorytetowo także traktuje się wykonanie decyzji administracyjnych wydanych przez organ nadzoru budowlanego, realizację zaleceń przeciwpożarowych oraz dążenie do niepogarszania istniejącego stanu technicznego mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Jaworzna. W dalszej kolejności wykonywane są remonty i modernizacje mające na celu podnoszenie standardu zamieszkiwania, poprawy estetyki poprzez remonty części wspólnych oraz zagospodarowanie wolnych lokali, jak również systematyczne realizowanie zadania polegającego na wymianie stolarki okiennej, drzwiowej w lokalach mieszkalnych, które zostały zakwalifikowane do wymiany.
5. Co więcej, gmina partycypuje w kosztach ponoszonych na remonty i modernizacje na budynkach wspólnot, gdzie Gmina Miasta Jaworzna posiada swoje lokale. Wskazane koszty dotyczą między innymi remontów klatek schodowych, elewacji budynków.
6. Przewidywane koszty, przeznaczone na remonty i modernizacje, w ujęciu kwotowym z podaniem stanu wyjściowego na dzień 31 grudnia 2020 r. oraz z podziałem na lata 2021 - 2025 przedstawia tabela nr 12. Niniejsze dane zostały sporządzone na podstawie łącznych kosztów poniesionych w roku 2020, według których wyliczono stawkę w zł/m²/m-c (stan wyjściowy). Założono, że w kolejnych latach nastąpi wzrost wysokości powyższej stawki o: 2,6% na rok 2021 oraz 2,7% na lata kolejne. Wyliczenia łącznych kosztów na kolejne lata uwzględniają zbywane lokale, zgodnie z tabelą nr 16. Niemniej jednak, powyższe założenie nie obejmuje modernizacji na budynkach stanowiących 100% własności gminy, z uwagi na już zaplanowane w latach 2021 - 2022 prace modernizacyjne.

	Stawka	Lata					
		Stan wyjściowy	2021	2022	2023	2024	2025
Budynki stanowiące współwłasność miasta							
Remonty (fundusz remontowy)	zł/m ² /m-c	3,43	3,52	3,62	3,72	3,82	3,92
	zł/m ² /rok	41,16	42,24	43,44	44,64	45,84	47,04
Powierzchnia zasobu w m ²		93 348,40	93 092,08	92 835,76	92 579,44	92 323,12	92 066,80
Budynki stanowiące 100% własność miasta							
Remonty, modernizacje oraz inwestycje	zł/m ² /m-c	2,85	11,48	8,85	3,08	3,16	3,25
	zł/m ² /rok	34,20	137,76	106,20	36,96	37,92	39,00
Powierzchnia zasobu w m ²		22 204,86	22 204,86	22 204,86	22 204,86	22 204,86	22 204,86
Lokale stanowiące własność miasta							
Remonty i modernizacje	zł/m ² /m-c	0,65	0,67	0,69	0,71	0,73	0,75
	zł/m ² /rok	7,80	8,04	8,28	8,52	8,76	9,00
Powierzchnia zasobu w m ²		115 553,25	115 296,93	115 040,61	114 784,29	114 527,97	114 271,65

Tabela nr 12 - plan remontów, modernizacji i inwestycji – analiza potrzeb w nieruchomościach stanowiących własność i współwłasność Gminy Miasta Jaworzna

7. Do kosztów remontów, wskazanych w tabeli nr 12, zaliczono przede wszystkim: wymianę/naprawę pokrycia dachowego, wymianę/naprawę rynien i obróbek blacharskich, remont/naprawę przewodów kominowych, remont schodów zewnętrznych i na klatkach schodowych, malowanie klatek schodowych, wymianę okien na klatkach schodowych i w piwnicach, renowację i wymianę drzwi wejściowych, wymianę/naprawę instalacji wod. - kan., wymianę/naprawę instalacji odgromowej, wymianę/naprawę instalacji elektrycznej (w tym koszty przeglądów 5-cio letnich).
8. Zgodnie z przyjętą polityką remontową nieruchomości w dalszym ciągu gmina będzie realizować w/w remonty, zachowując wskazaną kolejność, celem osiągnięcia następującego stanu technicznego budynków:
 - 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.
9. Stosownie do możliwości finansowych prowadzone będą wszelkie działania zmierzające do:
 - 1) usuwania barier architektonicznych dla osób niepełnosprawnych,
 - 2) poprawy jakości zamieszkania, zwłaszcza poprzez dążenie do likwidacji pomieszczeń wc położonych poza budynkami,
 - 3) zmiany sposobu ogrzewania lokali – likwidacja nieefektywnych i nieekologicznych źródeł ciepła, poprzez wyposażenie lokali mieszkalnych w instalację centralnego ogrzewania,
 - 4) remontu ciągów pieszych,
 - 5) zagospodarowania oraz polepszania już istniejących terenów zielonych,
 - 6) budowy nowych elementów małej architektury, a także usuwanie tych już istniejących, ale nieestetycznych lub zagrażających bezpieczeństwu ich użytkowników.
10. Potrzeby remontowe na poszczególne lata będą realizowane na podstawie przeglądów stanu technicznego budynków, z uwzględnieniem wysokości środków finansowych zabezpieczonych

na realizację wskazanych działań w budżecie gminy na dany rok. W przypadku nieruchomości, których gmina jest współwłaścicielem, wysokość nakładów na prace remontowe i modernizacyjne określone są każdorazowo w planie gospodarczym lub ustala się je na zebraniach wspólnot. Na tej podstawie dokonuje się zabezpieczenia środków w budżecie gminy.

11. Za wykonywanie przeglądów, o których mowa w § 2 ust. 1 oraz sporządzanie harmonogramów remontów nieruchomości, odpowiedzialny jest zarządca - administrator zasobów mieszkaniowych.
12. Realizując założenia programu w zakresie poprawy stanu technicznego zasobu, zawarte w niniejszym rozdziale, zakłada się:
 - 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 3

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

§ 3

1. Gmina Miasta Jaworzna jest zarówno właścicielem jak i współwłaścicielem nieruchomości, co wiąże się z koniecznością ponoszenia stałych oraz okresowych kosztów związanych z utrzymaniem posiadanego zasobu. Podstawowym źródłem finansowania są środki z budżetu gminy.
2. Dodatkowo finansowanie gospodarki mieszkaniowej może być pokrywane z innych źródeł, takich jak: dotacji z budżetu państwa, dotacji z Unii Europejskiej pozyskiwanych w ramach dostępnych programów, środków pozyskiwanych w ramach programów rządowych popierania budownictwa mieszkaniowego realizowanych przez Bank Gospodarstwa Krajowego, czy też z innych źródeł finansowania przewidzianych przepisami prawa.
3. Gmina Miasta Jaworzna partycypuje w remontach nieruchomości stanowiących jej współwłasność, w zakresie określonym uchwałami wspólnot mieszkaniowych, do wysokości posiadanych udziałów w nieruchomości.
4. Wpływy czynszowe wraz z odszkodowaniem za lokale mieszkalne stanowiące mieszkaniowy zasób Gminy Miasta Jaworzna (wg stanu wyjściowego na dzień 31 grudnia 2020 r.) wraz z prognozą na kolejne lata zostały przedstawione poniżej, w tabeli nr 13.

Przychody		Stan wyjściowy	2021	2022	2023	2024	2025
Stawka bazowa czynszu w mieszkaniowym zasobie Gminy Miasta Jaworzna [zł/m ²]		5,77	6,06	6,36	6,68	7,01	7,36
Wpływy za lokale mieszkalne stanowiące mieszkaniowy zasób Gminy Miasta Jaworzna	Czynsz najmu	5 657 669,39	6 638 875,61	6 967 532,82	7 318 100,51	7 679 623,44	8 063 056,85
	Odszkodowania	525 033,62	606 594,8	636 624,24	668 655,65	701 688,04	736 722,39
RAZEM:		6 182 703,01	7 245 470,41	7 604 157,06	7 986 756,16	8 381 311,48	8 799 779,24
Stawka czynszu za najem socjalny lokalu w mieszkaniowym zasobie Gminy Miasta Jaworzna [zł/m ²]		2,02	2,12	2,23	2,34	2,45	2,58
Wpływy za najem socjalny lokali	Czynsz najmu	20 879,79	32 076,04	33 740,37	35 404,69	37 069,01	39 035,94
	Odszkodowania	68 600,83	86 877,70	91 385,51	95 893,31	100 401,12	105 728,52
RAZEM:		89 480,62	118 953,74	125 125,88	131 298,00	137 470,13	144 764,46
ŁĄCZNY PRZYCHÓD:		6 272 183,63	7 364 424,15	7 729 282,94	8 118 054,16	8 518 781,61	8 944 543,70

Tabela nr 13 - wpływy czynszowe wraz z odszkodowaniem – stan wyjściowy na dzień 31 grudnia 2020 r. 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

Wysokość kosztów utrzymania i zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasta Jaworzna 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 – stan wyjściowy na dzień 31 grudnia 2020 r. wraz z prognozą na lata 2021 – 2025 przedstawia tabela nr 14. Niniejsze dane zostały sporządzone na podstawie łącznych kosztów poniesionych w roku 2020, według których wyliczono stawkę w zł/m²/m-c (stan wyjściowy). Założono, że w kolejnych latach nastąpi wzrost wysokości powyższej stawki o: 2,6% na rok 2021 oraz 2,7% na lata kolejne. Wyliczenia łącznych kosztów na kolejne lata uwzględniają zbywane lokale, zgodnie z tabelą nr 16. Niemniej jednak, powyższe założenie nie obejmuje modernizacji na budynkach stanowiących 100% własności gminy, z uwagi na już zaplanowane w latach 2021 - 2022 prace modernizacyjne.

	Stawka	Lata					
		Stan wyjściowy	2021	2022	2023	2024	2025
1. Koszty bieżącej eksploatacji, w tym:							
- koszt zarządu nieruchomością wspólną wraz z kosztami bieżącej eksploatacji	zł/m ² /m-c	1,88	1,93	1,98	2,03	2,08	2,14
	zł/m ² /rok	22,56	23,16	23,76	24,36	24,96	25,68
- koszt bieżącej eksploatacji w budynkach 100% gmina	zł/m ² /m-c	0,85	0,87	0,89	0,91	0,93	0,96
	zł/m ² /rok	10,20	10,44	10,68	10,92	11,16	11,52
2. Remonty i modernizacje, w tym:							
a) fundusz remontowy	zł/m ² /m-c	3,43	3,52	3,62	3,72	3,82	3,92
	zł/m ² /rok	41,16	42,24	43,44	44,64	45,84	47,04
b) budynki 100% gmina, w tym:	zł/m ² /m-c	2,85	11,48	8,85	3,08	3,16	3,25
	zł/m ² /rok	34,20	137,76	106,20	36,96	37,92	39,00
- remonty	zł/m ² /m-c	2,85	2,92	3,00	3,08	3,16	3,25
	zł/m ² /rok	34,20	35,04	36,00	36,96	37,92	39,00
- modernizacje	zł/m ² /m-c	0,00	8,56	5,85	0,00	0,00	0,00
	zł/m ² /rok	0,00	102,72	70,20	0,00	0,00	0,00

c) lokale Gminy Miasta Jaworzna, w tym:	zł/m ² /m-c	0,65	0,67	0,69	0,71	0,73	0,75
	zł/m ² /rok	7,80	8,04	8,28	8,52	8,76	9,00
- remonty	zł/m ² /m-c	0,65	0,67	0,69	0,71	0,73	0,75
	zł/m ² /rok	7,80	8,04	8,28	8,52	8,76	9,00
- modernizacje	zł/m ² /m-c	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	zł/m ² /rok	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
3. Inwestycje, w tym: dofinansowania	zł/m ² /m-c	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	zł/m ² /rok	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

Tabela nr 14 - wysokość kosztów związanych z utrzymaniem zasobu gminy – stan wyjściowy na dzień 31 grudnia 2020 r. wraz z prognozą na kolejne lata

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 wykonuje Miejski Zarząd Nieruchomości Komunalnych w Jaworznie (zwany dalej MZNK), który jest jednostką budżetową gminy.
2. Miejski Zarząd Nieruchomości Komunalnych zarządza powierzonym zasobem mieszkaniowym na podstawie Statutu oraz obowiązujących przepisów prawa. Decyzje w zakresie zwykłego zarządu podejmuje Dyrektor MZNK na podstawie pełnomocnictwa udzielonego przez Prezydenta Miasta Jaworzna. Do czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu wymagane jest pełnomocnictwo szczególne lub rodzajowe udzielone przez Prezydenta Miasta Jaworzna.
3. Zarządzanie powierzonym zasobem oraz budynkami będącymi w posiadaniu gminy polega na podejmowaniu decyzji i dokonywaniu czynności zmierzających do utrzymania nieruchomości w stanie niepogorszonym, zgodnie z ich przeznaczeniem, poprzez:
 - 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.
4. W przypadku zarządzania nieruchomościami w budynkach wspólnot mieszkaniowych, w których Gmina Miasta Jaworzna jest współwłaścicielem, o sposobie zarządzania nieruchomością wspólną i wyborze zarządcy decydują właściciele tworzący daną wspólnotę, zgodnie z przepisami ustawy o własności lokali.
5. Zarządzanie zasobem mieszkaniowym Gminy Miasta Jaworzna prowadzone jest przy nadzorze gminy.
6. W okresie objętym programem nie przewiduje się zmian w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasta Jaworzna.
7. Gmina Miasta Jaworzna wraz z Miejskim Zarządem Nieruchomości Komunalnych w Jaworznie będzie podejmowała wszelkie działania, celem poprawy jakości zarządzania zasobem, nie tylko w ramach obowiązków wynikających z ustaw, ale m.in. poprzez: dążenie do ujednoczenia procedur związanych z najmem lokali i obsługą klienta oraz zwiększenie efektywności windykacji zaległości czynszowych.

Rozdział 6

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 6

1. Założeniem polityki czynszowej Gminy Miasta Jaworzna, wynikającym z niniejszego programu jest dążenie do ustalenia wysokości czynszów na poziomie pozwalającym na utrzymanie mieszkań i budynków w stanie nie pogorszonym.
2. Biorąc pod uwagę wskaźnik przeliczeniowy kosztu odtworzenia 1m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych dla województwa śląskiego za I kwartał 2021 r., została wyliczona wysokość stawki bazowej. Zakładając, że coroczny jej wzrost będzie postępował o 5%, w 2025 r. zostanie przekroczone 3% wartości aktualnej stawki odtworzeniowej. Stawka za najem socjalny lokalu została wyliczona przy uwzględnieniu aktualnego stanu zasobu mieszkaniowego, w którym maksymalna ilość zniżek wynosi 30%. Szacunkowe założenia zmiany stawki czynszowej przedstawia tabela nr 15.

Opis	Lata					
	Stan wyjściowy	2021	2022	2023	2024	2025
Stawka bazowa czynszu w mieszkaniowym zasobie Gminy Miasta Jaworzna [zł/m ²]	5,77	6,06	6,36	6,68	7,01	7,36
Stawka czynszu za najem socjalny lokalu w mieszkaniowym zasobie Gminy Miasta Jaworzna [zł/m ²]	2,02	2,12	2,23	2,34	2,45	2,58

Tabela nr 15 – prognozowane stawki bazowe czynszu - stan wyjściowy na dzień 31 grudnia 2020 r. wraz z prognozą na kolejne lata

3. Najemca, oprócz czynszu, jest obowiązany do uiszczania opłat związanych z eksploatacją mieszkania, które są niezależne od właściciela, m.in. opłata 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. Stawkę bazową czynszu najmu za 1m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych wraz z określeniem czynników obniżających lub podwyższających wartość użytkową lokalu ustala Prezydent Miasta Jaworzna w drodze zarządzenia, z zachowaniem zasad wynikających z obowiązujących w tym zakresie przepisów prawa.
2. Wysokość stawki czynszu za najem socjalny lokalu nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w mieszkaniowym zasobie Gminy Miasta Jaworzna.
3. Stawka czynszu za najem tymczasowych pomieszczeń ustalana jest zgodnie z zapisami ust. 2 niniejszego paragrafu.

§ 9

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, Leśna, Licealna, Lipowa, Ławczana, Ignacego Łukasiewicza, Marmurowa, Jana Matejki, Stefanii i Franciszka Mazur, Gustawa Morcinka, Wincentego Muchy, Zofii Nałkowskiej, Nowa, Nosala, Okrężna, Karola Olszewskiego, Partyzantów, Piekarska, Plac Świętego Jana, Poczтовая, Podwałe, 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, Żłota.
 - 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.
3. Wysokość czynszu dla danego lokalu mieszkalnego określa się w oparciu o stawkę bazową czynszu oraz czynniki podwyższające i obniżające jego wartość użytkową.

§ 10

1. 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%
2. 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, w których wykonano remont kapitalny dachu	5%
7) lokale usytuowane w nowo wybudowanych budynkach lub budynkach ponownie oddanych do użytkowania po przeprowadzonym remoncie, a także lokale powstałe w wyniku adaptacji powierzchni niemieszkalnych	30%

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

§ 11

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

§ 12

1. Wprowadza się możliwość udzielenia obniżek czynszu najemcom dysponującym niskimi dochodami.
2. Z wnioskiem o obniżkę czynszu mogą występować najemcy lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Jaworzna, w przypadku gdy stawka czynszu za zajmowany lokal odpowiadać będzie co najmniej 3,5% wartości odtworzeniowej budynku w skali roku.
3. Obniżka czynszu udzielona może zostać najemcy, który spełni kryteria dochodowe uzasadniające zastosowanie obniżki czynszu przewidziane w odrębnej uchwale, podjętej na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 2 i ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.
4. Obniżkę czynszu przyznaje się najemcom, spełniającym kryterium dochodowe, wskazane w uchwale, o której mowa w ust. 3 niniejszego paragrafu, zajmującym lokal, którego powierzchnia użytkowa w przeliczeniu na liczbę członków gospodarstwa domowego 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.
5. Najemca ubiegający się o obniżkę czynszu, o której mowa w ust. 1, jest zobowiązany do złożenia wniosku o przyznanie obniżki wg wzoru, który został przedstawiony w zarządzeniu Prezydenta Miasta Jaworzna, dotyczącym ustalenia stawek czynszu za najem lokali mieszkalnych, tworzących mieszkaniowy zasób Gminy Miasta Jaworzna.
6. Obniżki czynszu są udzielane na zasadach określonych w art. 7 ustawy.

Rozdział 7

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

§ 13

1. Prywatyzacja lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Jaworzna odbywa się w oparciu o przepisy ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami oraz na zasadach określonych odrębnymi przepisami prawa miejscowego.
2. Obecnie w gminie obowiązuje uchwała 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.
3. Powyższa uchwała przewiduje, m.in. udzielenie bonifikaty najemcom nabywającym lokale w budynkach, w których własnością gminy jest jeden lub dwa lokale. W przypadku, gdy w budynku pozostały dwa ostatnie lokale, udziela się bonifikaty wyłącznie przy sprzedaży jednocześnie obydwóch lokali mieszkalnych.
4. Sprzedaż lokali mieszkalnych w trybie bezprzetargowym (na rzecz najemców) możliwa jest przy uregulowanym stanie prawnym nieruchomości. Sprzedaż mieszkań na rzecz najemców odbywa się przy spełnieniu następujących przesłanek:
 - 1) najemca musi posiadać aktualną umowę najmu na czas nieoznaczony,
 - 2) najemca nie może zalegać z opłatami z tytułu najmu,
 - 3) najemca zobowiązany jest do zapłaty części ceny lokalu oraz pierwszej opłaty za oddanie w użytkowanie wieczyste udziału w gruncie gminnym - opłata jednorazowa.
5. Najemcy lokali mieszkalnych z mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Jaworzna mogą nabywać zajmowane lokale w budynkach niespełniających warunku określonego w ust. 3 niniejszego paragrafu za 100% wartości rynkowej, w trybie bezprzetargowym. Każdorazowa sprzedaż wymaga zgody Rady Miejskiej w Jaworznie, wyrażonej w formie uchwały.
6. Dopuszcza się sprzedaż wolnych, samodzielnych lokali mieszkalnych na rzecz osób trzecich w drodze przetargu. Ma to na celu zmniejszenie udziału gminy w nieruchomościach wspólnych.
7. Przyjmując zasady zbywania lokali przez gminę w latach obowiązywania niniejszego programu, należy mieć na względzie między innymi:
 - 1) przemyślaną prywatyzację zasobu mieszkaniowego,
 - 2) racjonalne gospodarowanie mieszkaniowym zasobem gminy,
 - 3) wychodzenie ze wspólnot mieszkaniowych, gdzie udział gminy jest mniejszy, natomiast stan prawny nieruchomości umożliwia podjęcie wskazanych działań.
8. Kontynuując politykę prywatyzacyjną mieszkaniowego zasobu, wyłącza się ze sprzedaży:
 - 1) lokale oddane w najem socjalny,
 - 2) lokale znajdujące się w budynkach stanowiących wyłączną własność gminy.

Lp.	Lata	Liczba lokali sprzedanych w drodze przetargu	Liczba lokali sprzedanych na podstawie uchwał	Łącznie:
1.	2017	11	1	12
2.	2018	1	3	4
3.	2019	0	2	2
4.	2020	5	1	6
Łącznie:		17	7	24
Średnia liczba sprzedanych mieszkań w latach 2017 - 2020:				6
5.	2021	4	2	
6.	2022	4	2	
7.	2023	4	2	
8.	2024	4	2	
9.	2025	4	2	

Tabela nr 16 – sprzedaż lokali na podstawie przetargu nieograniczonego oraz na rzecz najemców na podstawie uchwał wraz z prognozą

9. Gmina Miasta Jaworzna może odmówić sprzedaży lokali mieszkalnych w każdym przypadku, gdy będzie ona sprzeczna z jej interesem.

Rozdział 8

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

§ 14

1. W okresie obowiązywania programu powinny być kontynuowane także inne działania, mające na celu racjonalne wykorzystanie mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Jaworzna, polegające m.in. na:
 - 1) tworzeniu zasobu lokali oddawanych w najem socjalny oraz tymczasowych pomieszczeń, w miarę możliwości w sposób rozproszony, zapobiegając tym samym eliminacji zjawisk niepożądanych,
 - 2) weryfikacji zawartych umów najmu i wszczynanie procedury wypowiedzenia umowy najmu osobom, które mają zabezpieczone potrzeby mieszkaniowe,
 - 3) przyznawaniu lokali zamiennych, w przypadku konieczności przeniesienia lokatora na czas naprawy lub remontu do innego mieszkania,
 - 4) przeprowadzaniu zamian lokali mieszkalnych, mających na celu:
 - a) odzyskiwanie lokali o obniżonym standardzie, z przeznaczeniem późniejszego oddawania ich w najem socjalny lokalu,
 - 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 inne opłaty związane z dotychczas zajmowanym mieszkaniem i nie zakłócają regulaminu porządku domowego,
 - c) przeprowadzanie zamian lokali między kontrahentami,
 - d) realizację programu rewitalizacji bloków socjalnych „Kompas” i wykonywanie zamiany lokalu osobom, które zrealizowały założenia powyższego programu,
 - 5) prowadzeniu skutecznej windykacji zadłużeń, poprzez:
 - a) bieżące kierowanie spraw o wydanie nakazu zapłaty do sądu,
 - b) dalszą realizację działań związanych z Programem Pomocy Osobom Zagrożonym Eksmisją,
 - c) kontynuowanie programu odpracowania zadłużeń czynszowych,
 - d) zawieranie ugód, celem rozłożenia istniejącego zadłużenia na raty,
 - 6) prowadzeniu działań, których celem będzie odzyskiwanie lokali zajmowanych bez tytułu prawnego, w tym kierowanie pozwu o eksmisję na drogę postępowania sądowego,
 - 7) egzekwowaniu od lokatorów przestrzegania obowiązków określonych w regulaminie porządku domowego i jednocześnie uświadamianie o konsekwencjach ich nieprzestrzegania,
 - 8) prowadzeniu kompleksowych remontów i modernizacji budynków, dokonując jednocześnie, w miarę posiadanych możliwości (w tym z udziałem środków z Jaworznickiego Budżetu Obywatelskiego), rewitalizacji terenów przyległych, m.in. poprzez:
 - a) budowę nowych i unowocześnienie istniejących placów zabaw,
 - b) zaaranżowanie przestrzeni wspólnych,
 - 9) podejmowaniu możliwych działań, w miarę posiadanych środków na wkład własny, na uzyskiwanie dofinansowania remontów i modernizacji istniejącego zasobu mieszkaniowego oraz budowę nowych budynków,
 - 10) sukcesywnej zmianie sposobu ogrzewania, celem zwiększenia bezpieczeństwa lokatorów i zmniejszenia niskiej emisji.
2. Aby zwiększyć mieszkaniowy zasób Gminy Miasta Jaworzna możliwe są następujące działania:
 - 1) przeprowadzanie postępowań w zakresie nabycia spadku (dziedziczenie ustawowe),
 - 2) przeznaczenie terenów gminnych pod budownictwo mieszkaniowe,
 - 3) adaptacje na cele mieszkalne pomieszczeń wspólnego użytku, np. strychów w budynkach stanowiących własność lub współwłasność gminy,
 - 4) dalsze inwestowanie w uzbrojenie terenów przeznaczanych pod budownictwo mieszkaniowe,
 - 5) budowa nowego zasobu, w przypadku posiadanych możliwości finansowych.
3. Gmina będzie kontynuować zrównoważoną prywatyzację zasobu, poprzez sprzedaż lokali na rzecz najemców oraz w drodze przetargu.

4. Gmina Miasta Jaworzna, w miarę potrzeb wynikających m.in. z 5 - cio letnich przeglądów stanu technicznego budynków, będzie dokonywała niezbędnych zamian związanych z remontami budynków i lokali.

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 (Dz. U. z 2020 r. poz. 611), która w art. 21 ust. 1 pkt 1 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 (Dz. U. z 2020 r. poz. 713 z późn. zm.) 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 wejściem w życie w dniu 21 kwietnia 2019 r. zmian w ustawie o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, wprowadzonych nowelizacją ustawy o finansowym wsparciu tworzenia lokali socjalnych, mieszkań chronionych, noclegowni i domów dla bezdomnych, ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2018 r. poz. 756 z późn. zm.), konieczne jest podjęcie uchwały w sprawie przyjęcia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Miasta Jaworzna na lata 2021-2025.

Zgodnie bowiem z art. 17 nowelizacji ustawy o finansowym wsparciu tworzenia lokali socjalnych, mieszkań chronionych, noclegowni i domów dla bezdomnych, ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz niektórych innych ustaw, uchwały obowiązujące w dniu wejścia w życie ustawy zachowują ważność i mogą być zmieniane, jednakże nie dłużej niż przez 24 miesiące. W związku z tym obowiązująca w chwili obecnej uchwała nr XXXVI/530/2017 Rady Miejskiej w Jaworznie z dnia 21 grudnia 2017 r. w sprawie przyjęcia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Miasta Jaworzna na lata 2018 - 2022 przestanie obowiązywać po dniu 20 kwietnia 2021 r.

Biorąc pod uwagę powyższe, koniecznym jest podjęcie uchwały.

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, 3 marca 2021 r.