



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA ŚLĄSKIEGO

Katowice, dnia 6 czerwca 2012 r.

Poz. 2308

**UCHWAŁA NR XV/129/12
RADY GMINY JAWORZE**

z dnia 24 kwietnia 2012 r.

**w sprawie przyjęcia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy
Jaworze na lata 2012-2017**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, ze zm.) oraz art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266, ze zm.)

Rada Gminy Jaworze uchwala, co następuje :

§ 1. Przyjąć Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Jaworze na lata 2012-2017 stanowiący załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierzyć Wójtowi Gminy Jaworze.

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

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

Przewodniczący Rady Gminy
Jaworze

Andrzej Śliwka

Załącznik nr 1 do uchwały nr
XV/129/12 Rady Gminy Jaworze
z dnia 24 kwietnia 2012r.

Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Jaworze na lata 2012-2017

Wstęp

Opracowanie niniejszego programu pozwoli na określenie podstawowych założeń oraz wytycznych działania Gminy Jaworze w zakresie racjonalnego gospodarowania zasobem mieszkaniowym gminy.

Racjonalne gospodarowanie zasobem mieszkaniowym pomóc ma w realizacji zadań własnych gminy w zakresie zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej poprzez obowiązkowe tworzenie lokali socjalnych i zamiennych, co wynika z ustawowego jej obowiązku oraz w miarę możliwości zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach.

Racjonalne gospodarowanie zasobem mieszkaniowym wymaga prawidłowego zarządzania nieruchomościami wchodzącymi w skład zasobu. Zarządzanie to będzie polegało szczególnie na:

1. bieżącym administrowaniu zasobem,
2. utrzymaniu zasobu w stanie niepogorszonym zgodnie z jego przeznaczeniem,
3. zapewnieniu bezpieczeństwa użytkowania i właściwej eksploatacji,
4. uzasadnionym inwestowaniu w zasób.

Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Jaworze na lata 2012-2017 będzie obejmował następujący zakres:

Rozdział I – Prognoza wielkości oraz stan techniczny zasobu mieszkaniowego gminy w latach 2012-2017 z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne,

Rozdział II – Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali z podziałem na lata 2012-2017,

Rozdział III – Planowana sprzedaż lokali w latach 2012-2017,

Rozdział IV – Zasady polityki czynszowej i warunki obniżania czynszu,

Rozdział V – Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w latach 2012-2017,

Rozdział VI – Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2012-2017,

Rozdział VII – Wysokość wydatków w latach 2012-2017 z podziałem na koszty eksploatacji bieżącej, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także wydatki inwestycyjne,

Rozdział VIII – Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania zasobem mieszkaniowym.

Ileokroć w Programie jest mowa o :

- a. Gminie – należy przez to rozumieć Gminę Jaworze,

- b. Radzie Gminy – należy przez to rozumieć Radę Gminy Jaworze,
- c. Zasobie – należy przez to rozumieć zasób mieszkaniowy Gminy Jaworze.

Rozdział I
Prognoza wielkości oraz stan techniczny zasobu mieszkaniowego gminy
w latach 2012-2017 z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne

Wielkość zasobu mieszkaniowego

Mieszkaniowy zasób Gminy Jaworze wg stanu na dzień 31 grudnia 2011r. tworzy 9 budynków, z czego:

1. 7 budynków stanowi własność Gminy Jaworze,
2. 2 budynki znajdują się we władaniu Gminy, tzn. stanowią one własność Skarbu Państwa, jednak zostały użyczone Gminie.

Dane liczbowe dotyczące zasobu mieszkaniowego przedstawia Tabela nr 1

Tabela nr 1. Zasób mieszkaniowy Gminy Jaworze.

Adres budynku	Stan prawny budynku	Ilość lokali mieszkalnych	Ilość lokali socjalnych	Powierzchnia lokali
ul. Wapienicka 10	własność	1 szt.	----	52 m ²
ul. Zdrojowa 30	własność	5 szt.	2 szt.	213,15 m ²
ul. Zdrojowa 40	własność	-	2 szt.	77,44 m ²
ul. Cisowa 68	własność	2 szt.	----	126 m ²
ul. Zdrojowa 82	użyczenie	1 szt.	----	53 m ²
ul. Zdrojowa 85	użyczenie	1 szt.	----	52 m ²
ul. Zdrojowa 111	własność	7 szt.	----	274 m ²
ul. Wapienicka 117	własność	3 szt.	1 szt.	116,81 m ²
ul. Wapienicka 317	własność	2 szt.	----	129,33 m ²
RAZEM		21 szt.	5 szt.	1093,73 m²

Stan techniczny zasobu

Stan techniczny zasobu został określony na podstawie wieku budynków, wyposażenia technicznego budynków i lokali oraz stanu technicznego i stopnia zużycia. Stan techniczny został określony na podstawie przeprowadzonych okresowych kontroli stanu sprawności poszczególnych budynków tworzących zasób mieszkaniowych Gminy.

Z przeprowadzonych analiz wynika, że 1 budynek tj. budynek nr 30 przy ul. Zdrojowej wymaga kapitalnego remontu w związku z tym, że został on wybudowany w 1820 roku. W budynku tym przeprowadzano na bieżąco remonty, które wpływały na nie pogorszenie się jego stanu technicznego. Niemniej jednak wymaga on całkowitego odrestaurowania począwszy od izolacji aż po odnowę stropu i całego dachu.

Pozostałe budynki należy utrzymywać w stanie niepogarszającym się.

Szczegółowy opis stanu technicznego poszczególnych budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy opisuje tabela nr 2.

Tabela nr 2. Stan techniczny budynków

Adres budynku	Stan prawny budynku	Ilość lokali mieszkalnych	Ilość lokali socjalnych	Stan techniczny
ul. Wapienicka 10	własność	1 szt.	----	dobry
ul. Zdrojowa 30	własność	5 szt.	2 szt.	średni
ul. Zdrojowa 40	własność	-	2 szt.	zadawalający
ul. Cisowa 68	własność	2 szt.	----	średni
ul. Zdrojowa 82	użyczenie	1 szt.	----	średni
ul. Zdrojowa 85	użyczenie	1 szt.	----	średni
ul. Zdrojowa 111	własność	7 szt.	----	średni
ul. Wapienicka 117	własność	2 szt.	1 szt.	zadawalający
ul. Wapienicka 317	własność	2szt.	----	dobry

Analiza zapotrzebowania na lokale socjalne i mieszkalne

Według stanu na dzień 31 grudnia 2011r. liczba zakwalifikowanych wniosków o przydział lokalu mieszkalnego wynosi 7 szt. Na dzień 31 grudnia 2011r. nie było osób uprawnionych do otrzymania lokalu socjalnego na mocy prawomocnego wyroku sądu, z kolei 1 osoba czeka na przydział lokalu tymczasowego.

Na rok przybywa średnio:

- 3-10 wniosków o przydział lokalu mieszkalnego. Z tego tytułu koniecznym będzie zapewnienie w latach 2012-2017 około 50 lokali mieszkalnych.
- 1-5 wyroków sądowych zobowiązujących Gminę do zapewnienia lokalu socjalnego. Z tego tytułu koniecznym będzie zapewnienie w latach 2012-2017 około 25 lokali socjalnych.
- 1-2 wyroków sądowych bez prawa do lokalu socjalnego. Z tego tytułu koniecznym będzie zapewnienie w latach 2012-2017 około 10 lokali tymczasowych.

Na podstawie analiz i przeglądów technicznych budynków i planowanych remontów kapitalnych na 2-óch budynkach gminnych, tj. budynek nr 30 przy ul. Zdrojowej oraz bud. nr 111 przy ul. Zdrojowej (przebudowa dachu) stwierdzono, że w latach 2012-2017 należy zapewnić około 10 lokali zamiennych dla wykwaterowanych rodzin.

Tabela nr 3. Przewidywane zapotrzebowanie na lokale socjalne i mieszkalne w latach 2012-2017

Podstawa wskazania lokalu	Potrzeby na dzień 31.12.2011	Prognozowane potrzeby w kolejnych latach							Razem dane aktualne i prognozowane
		2012	2013	2014	2015	2016	2017	Razem lata 2012-2017	
Rodziny ubiegające się o lokal mieszkalny	7	7	10	20	20	15	20	92	99
Rodziny ubiegające się o lokal socjalny	0	1	1	1	1	1	1	6	6
Eksmisje z prawem do lokalu socjalnego	0	1	2	2	2	3	2	12	12

Ekspisje bez prawa do lokalu socjalnego – p. tymczasowe	0	1	2	2	1	2	1	9	9
Rodziny do wykwaterowania z remontowanymi budynkami	0	0	2	2	7	2	2	15	15
RAZEM	7	10	17	27	31	23	26	134	141

Prognoza wielkości mieszkaniowego zasobu Gminy

Gmina Jaworze odzyskuje prawo swobodnego dysponowania lokalami średnio raz na 2-3 lata i to najczęściej w wyniku śmierci lokatorów. Brak płynności w dysponowaniu lokalami przyczynia się do braku lokali, które można byłoby przeznaczyć dla osób oczekujących na ich przydział. Również na chwilę obecną brakuje lokali socjalnych i pomieszczeń tymczasowych, którymi Gmina ma obowiązek dysponować, na wypadek wyroków sądowych zawierających orzeczenia w zakresie prawa do lokalu socjalnego oraz bez tych orzeczeń.

Wobec tego faktu planuje się w miarę możliwości finansowych oraz możliwości gruntowych budowę budynku obejmującego lokale mieszkalne, socjalne i tymczasowe. Budowa ww. budynku pozwoli na zwiększenie zasobu mieszkaniowego gminy o ok. 50% całkowitego zapotrzebowania.

W momencie zaistnienia możliwości finansowych zostaną przeprowadzone prace modernizacyjne istniejących budynków. Prace te pozwolą na zaadaptowanie części budynków na lokale, co również przyczyni się na zwiększenie ilości zasobu mieszkaniowego.

Przewidywaną prognozę wielkości zasobu mieszkaniowego w 2017r. przedstawia poniżej tabela nr 4.

Tabela nr 4. Prognozowane zapotrzebowanie na budynki i lokale w roku 2017

Rodzaj własności	Ilość budynków (w szt.)	Ilość lokali (w szt.)		Powierzchnia użytkowa lokali (w m ²)
		mieszkalnych	socjalnych	
Własność Gminy Jaworze	10	40	15	1703,73

Rozdział II

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali z podziałem na lata 2012-2017

Analiza potrzeb remontowych i modernizacyjnych

Potrzeby remontowe oraz modernizacyjne zasobu gminy wytycza się w oparciu o rok budowy, stan techniczny oraz stopień zużycia. Stan techniczny budynku oceniany jest na podstawie protokołów z kontroli oraz całej posiadanej dokumentacji.

Ogólnie rzecz biorąc, stan techniczny budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy jest zadowalający, z wyjątkiem budynku nr 30 przy ul. Zdrojowej, który wymaga kapitalnego remontu. Wykonanie remontu planuje się na lata 2012-2017.

W latach 2012-2017 przewiduje się w miarę możliwości finansowych gminy przeprowadzanie remontów bieżących budynków, umożliwiających ich utrzymanie w stanie niepogorszonym przez bieżącą

eksploatację. Celem remontów i modernizacji budynków jest zapewnienie bezpieczeństwa najemcom. W pierwszej kolejności podejmowane będą prace do zabezpieczenia konstrukcji budynków, pokryć dachowych i zabezpieczenia instalacji technicznych oraz zabezpieczenia przeciwpożarowego.

Głównymi priorytetami w zakresie remontów i modernizacji będzie usuwanie stanów zagrożenia katastrofą budowlaną budynków, zapewnienie szczelności pokryć dachowych, remont elementów konstrukcyjnych budynku oraz remont instalacji technicznych.

Plan remontów i modernizacji

Plan remontów i modernizacji mieszkaniowego zasobu gminy na lata 2012-2017 uwzględniać będzie wielkość środków finansowych jakie będzie można przeznaczyć na ten cel, jak również będzie uwzględniał priorytety przyjęte dla poprawy stanu zasobów. Pierwszeństwo będą miały prace remontowe, które usuną istniejący stan zagrożenia i od których będzie zależało bezpieczeństwo mieszkańców.

Środki finansowe na remonty i modernizację mieszkaniowego zasobu gminy będą pochodzić z czynszów za najem oraz środków własnych Gminy Jaworze i innych środków zewnętrznych (pożyczki, kredyty, dofinansowania z instytucji zewnętrznych, dotacje).

Szczegółowy zakres remontów i modernizacji będzie ustalany corocznie a wielkość środków przeznaczonych na ten cel będzie określana w uchwałach budżetowych na poszczególne lata.

Rozdział III

Planowana sprzedaż lokali w latach 2012-2017

Stan mieszkaniowego zasobu gminy kształtuje się następująco:

1. ilość budynków – 9szt.
2. ilość lokali mieszkalnych – 21 szt.
3. ilość lokali socjalnych – 5 szt.

W latach 2012-2017 przewiduje się sprzedaż 2 lokali mieszkalnych znajdujących się w mieszkaniowym zasobie gminy.

Po dokonanej sprzedaży stan mieszkaniowego zasobu Gminy będzie kształtował się w następujący sposób:

1. ilość budynków – 9 szt.
2. ilość lokali mieszkalnych – 19 szt.
3. ilość lokali socjalnych – 5 szt.

Rozdział IV

Zasady polityki czynszowej i warunki obniżania czynszu

W mieszkaniowym zasobie Gminy Jaworze ustalony jest czynsz za lokale mieszkalne oraz lokale socjalne.

Stawki czynszu miesięcznego za 1 m² powierzchni użytkowej lokali stanowiących zasób mieszkaniowy Gminy Jaworze ustala w drodze zarządzenia Wójt Gminy.

Wójt Gminy ustala stawki czynszu z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających wartość użytkową lokali w zależności od położenia budynku, położenia lokalu w budynku, wyposażenia lokalu w urządzenia techniczne i ogólnego stanu technicznego budynków.

Za podstawę wyliczenia stawki czynszu **stanowi** wskaźnik przeliczeniowy kosztu odtworzenia 1m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych ogłaszany przez Wojewodę Śląskiego co 6 miesięcy.

Czynniki podwyższające stawki czynszu to:

1. doprowadzenie sieci gazowej do budynku – 10%
2. Łazienka i ubikacja w lokalu mieszkalnym – 10%

Czynniki obniżające stawki czynszu to:

1. brak łazienki i WC w lokalu – minus 10%
2. brak gazu w lokalu – minus 10%
3. budowa przed 1939r. – minus 10%

Stawka czynszu za lokal socjalny nie może przekraczać 50% stawki najniższego czynszu za lokal mieszkalny.

Zasady polityki czynszowej

Koniecznym jest dążenie do sytuacji, w której czynsz będzie zapewniać pokrycie kosztów ponoszonych na utrzymanie zasobu mieszkaniowego, w tym przede wszystkim kosztów bieżącego utrzymania technicznego budynków, konserwacji i przeglądów oraz remontów.

Stopniowy wzrost stawek czynszu uzasadnia analiza potrzeb remontowych i bieżącego utrzymania zasobu mieszkaniowego Gminy.

W momencie uchwalania niniejszego Programu bazowa stawka czynszu za lokale mieszkalne wynosi 2,60 zł/m². W takim wypadku przychody uzyskiwane z czynszów są dalece niewystarczające na pokrycie wszystkich kosztów utrzymania budynków mieszkalnych, wobec czego w latach 2012-2017 planuje się podwyższenie bazowej stawki czynszu w taki sposób by pozwoliło to na uzyskanie przychodów z czynszu zbliżonych do ponoszonych kosztów bieżącego utrzymania budynku i wykorzystania ich jako jedno ze źródeł finansowanie remontów.

Prognozowany wzrost średniej stawki czynszu w latach 2012-2017 przedstawia poniżej tabela nr 5.

Tabela nr 5. Prognozowany wzrost średniej stawki czynszu w latach 2012-2017.

Nazwa	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Stawka czynszu w zł/m ²	2,60	3,60	4,60	5,60	6,60	7,60

Rozdział V

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywanych zmian w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w latach 2012-2017

Sposób i zasady zarządzania zasobem

Budynkami i lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy zarządza Wójt Gminy Jaworze.

Zadania z zakresu zarządu mieszkaniowym zasobem gminy obejmują w szczególności:

- 1) zapewnienie bezpieczeństwa użytkowania i właściwej eksploatacji,
- 2) wykonywanie czynności związanych z najmem lokali,
- 3) prowadzenie ewidencyjnego mieszkaniowego zasobu gminy wraz z ich najemcami,
- 4) planowanie i realizację remontów i modernizacji budynków.

Przewidywane zmiany w zakresie zarządzania zasobem

W latach 2012-2017 nie przewiduje się zmian organizacyjno-prawnych w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy, przy dopuszczeniu zmian strukturalnych – związanych z prywatyzacją usług.

Rozdział VI

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2012-2017

Źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej Gminy są:

1. wpływy z czynszów za najem lokali mieszkalnych i socjalnych,
2. wpływy ze sprzedaży lokali,
3. środki pochodzące z budżetu Gminy,

- wydatki na pokrycie kosztów remontów,
- wydatki inwestycyjne zgodnie z Wieloletnim Planem Inwestycyjnym.

Zewnętrznymi źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej mogą być:

1. dotacje pochodzące z budżetu państwa,
2. preferencyjne kredyty w ramach Krajowego Funduszu Mieszkaniowego,
3. dofinansowania pochodzące ze środków Narodowego i Wojewódzkiego Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej,
4. kredyty komercyjne.

Prognoza przychodów z tytułu wpływów czynszowych

Prognozę przychodów z tytułu wpływu czynszów za lokale mieszkalne w latach 2012-2017 przedstawia poniżej tabela nr 6.

Tabela nr 6. Prognoza przychodów z tytułu wpływu czynszów za lokale mieszkalne w latach 2012-2017.

Rok	2012	2013	2014	2015	2016	2017
wpływy z gospodarki mieszkaniowej (w zł)	34 124,38	47 249,14	60 373,90	73 498,66	86 623,42	99 748,18

Rozdział VII

Wysokość wydatków w latach 2012-2017 z podziałem na koszty eksploatacji bieżącej, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także wydatki inwestycyjne

Przewidywane koszty bieżącej eksploatacji, remontów i koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi.

W skład kosztów utrzymania zasobów mieszkaniowych Gminy Jaworze wchodzi głównie:

1. koszty bieżącej eksploatacji
2. koszty remontów i konserwacji

Wysokość wydatków na utrzymanie mieszkaniowego zasobu Gminy na lata 2012-2017 oszacowano na podstawie dotychczas ponoszonych kosztów z uwzględnieniem zmian w wielkości zasobu.

Przewidywane w latach 2012-2017 wydatki na koszty bieżącej eksploatacji wyniosą ok. 314 994,24 zł co daje średnio na 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych wydatek w wysokości 4,80 zł miesięcznie.

Zakłada się że w latach 2012-2017 podstawowym źródłem finansowania kosztów remontów lokali i budynków będzie rosnąca część wpływów z czynszów za najem lokali mieszkalnych oraz środki pochodzące ze sprzedaży lokali mieszkalnych.

W dalszym ciągu w latach 2012-2017 nie przewiduje się kosztów zarządu w związku z tym, że zasobem mieszkaniowym Gminy dysponuje Wójt Gminy Jaworze.

W latach 2012-2017 przewiduje się poniesienie kosztów dla mieszkaniowego zasobu Gminy Jaworze tj. dla lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Jaworze

Tabela nr 7. Prognozowane koszty wynikające z bieżących remontów i eksploatacji budynków gminnych na lata 2012-2017.

Wyszczególnienie lat	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Bieżące remonty i eksploatacja	40 000	90 000	60 500,00	73 000	85 000	120 000

Tabela nr 8. Przewidywane wpływy i wydatki związane z utrzymaniem mieszkaniowego zasobu Gminy Jaworze na lata 2012-2017

Rok	2012	2013	2014	2015	2016	2017	Łącznie
wpływy z gospodarki mieszkaniowej (w zł)	34 124,38	47 249,14	60 373,90	73 498,66	86 623,42	99 748,18	401 617,68
wpływy ze sprzedaży lokali mieszkalnych (w zł)	0,00	60 000,00	0,00	0,00	0,00	60 000,00	120 000,00
koszt planowanych remontów	30 000,00	80 000,00	40 000,00	50 000,00	60 000,00	90 000,00	350 000,00
nakłady inwestycyjne*	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
koszt utrzymania części wspólnej	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
koszty eksploatacji	10 000,00	10 000,00	20 500,00	23 000,00	25 000,00	30 000,00	118 500,00
nadwyżka (-niedobór) w zł	- 5 875,62	17 249,14	- 126,10	498,66	1 623,42	39 748,18	53 117,68

Wysokość wpływów oszacowano w oparciu o następujące założenia:

1. prognozowany wzrost średniej stawki czynszu za lokale mieszkalne w latach 2012-2017,
2. wpływy z gospodarki mieszkaniowej oszacowano łącznie z wpływami lokali użytkowych,
3. wpływy ze sprzedaży mieszkań,
4. koszt remontów i inwestycji zgodnie z szacunkami wykonanymi w oparciu o protokoły kontroli okresowej budynków i zaleceniami z nich wynikającymi.

Wydatki inwestycyjne

Wydatki inwestycyjne związane z rozwojem zasobu mieszkaniowego Gminy określone będą w załączniku do uchwały w sprawie Wieloletniej Prognozy Finansowej.

Wydatki inwestycyjne będą uwzględniać zwiększenie mieszkaniowego zasobu Gminy poprzez wybudowanie w miarę możliwości finansowych i gruntowych nowych lokali mieszkalno-socjalnych.

* Wydatki inwestycyjne będą planowane na bieżąco, kiedy pojawią się możliwości finansowe. Wówczas Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy na lata 2012-2017 będzie na bieżąco zmieniany i dostosowywany do pojawiających się możliwości finansowych.

Rozdział VIII **Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania** **i racjonalizację gospodarowania zasobem mieszkaniowym**

W celu racjonalizacji gospodarowania zasobem mieszkaniowym Gmina będzie podejmować przede wszystkim działania zmierzające do wyodrębnienia z zasobu mieszkaniowego Gminy lokali tymczasowych, bowiem w obowiązującym systemie prawnym nie ma możliwości eksmisji „na bruk”. Gmina jest zobowiązana do wskazania lokalu tymczasowego osobom eksmitowanym w drodze egzekucji komorniczej na podstawie wyroku sądowego o eksmisji bez prawa do lokalu socjalnego.

Ponadto Gmina będzie pozyskiwać większą liczbę lokali socjalnych i lokali mieszkalnych oraz skutecznie odzyskiwać lokale mieszkalne zajmowane przez osoby nieuprawnione. Dodatkowo Gmina będzie podejmowała kroki w zakresie egzekwowania należności czynszowych przy jednoczesnym proponowaniu mieszkańcom podpisanie ugody dotyczącej spłaty zadłużenia lub zamiany lokalu na mniejszy.

Niewątpliwie najważniejszym zadaniem w rozwoju mieszkaniowego zasobu Gminy Jaworze oraz w zakresie zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych społeczności lokalnej będzie podejmowanie działań na rzecz budownictwa komunalnego i socjalnego.

Podsumowanie

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

Działania podejmowane przez Gminę powinny zmierzać do powiększenia jej zasobu mieszkaniowego zarówno poprzez bezpośrednie inwestowanie w budowę nowych mieszkań komunalnych, jak również poprzez wynajmowanie lokali mieszkalnych w innych zasobach.

Gmina powinna być aktywnym kreatorem i uczestnikiem rynku mieszkaniowego, jak również powinna wspierać inne podmioty zainteresowane rozwojem mieszkalnictwa w Gminie, co niesłoby korzyści również dla samej Gminy.