



DZIENNIK URZĘDOWY WOJEWÓDZTWA ŚLĄSKIEGO

Katowice, dnia 4 lutego 2013 r.

Poz. 1147

UCHWAŁA NR XXVII/399/2012 RADY MIEJSKIEJ W JAWORZNIE

z dnia 20 grudnia 2012 r.

w sprawie przyjęcia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Miasta Jaworzna na lata 2013 - 2017

Na podstawie art. 4 ust. 1, 2 i 3, art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity: Dz.U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 z późn. zm.) oraz art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 2 pkt 3, art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 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

uchwała, co następuje:

§ 1. Przyjmuje się Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Miasta Jaworzna na lata 2013-2017, 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.

Przewodniczący Rady
Miejskiej

Paweł Bańkowski

Załącznik
do uchwały Nr XXVII/399/2012
Rady Miejskiej w Jaworznie
z dnia 20 grudnia 2012 r.

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM
ZASOBEM GMINY MIASTA JAWORZNA
NA LATA 2013 - 2017

Rozdział 1

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

§ 1

1. Z uwagi na obowiązki gminy wynikające wprost z obowiązujących przepisów prawa za uzasadnione uznaje się kontynuowanie działań zmierzających do tworzenia warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej, dlatego też zakłada się, że w okresie objętym kolejnym wieloletnim programem gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasta Jaworzna - w miarę pozyskiwania dodatkowych środków finansowych - następować będą zmiany w liczbie lokali tworzących ten zasób.
2. Gmina Miasta Jaworzna utrzymuje swój zasób mieszkaniowy na takim poziomie, aby umożliwiał tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej, przeznaczając lokale mieszkalne lub socjalne dla osób ubiegających się o najem lokalu z zasobu gminy, które spełniają kryteria określone w uchwale dotyczącej zasad gospodarowania tym zasobem, oczekując na najem lokalu w oparciu o prawomocny wyrok sądu lub nabyły uprawnienie do otrzymania lokalu zamiennego w oparciu o odrębne przepisy.
3. Z powodu wzrastającej liczby osób oczekujących pomocy gminy poprzez oddanie w najem lokalu mieszkalnego, mając jednocześnie na uwadze ograniczone możliwości finansowe gminy dla realizacji nowego budownictwa mieszkaniowego, przyjmuje się zasadę, iż w pierwszej kolejności realizowane będą zadania wynikające dla gminy wprost z ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego dotyczące zapewnienia lokali socjalnych i lokali zamiennych oraz pomieszczeń tymczasowych.
4. Obecną wielkość zasobu mieszkaniowego Gminy Miasta Jaworzna oraz prognozy jego zmian wg stanu na dzień 01 stycznia 2012 - przedstawiają załączniki nr 1 i nr 2.
5. Prognozę potrzeb mieszkaniowych, zmierzających do powiększenia zasobu mieszkaniowego przedstawiają załączniki nr 3 i nr 3.1
6. Powiększanie zasobu mieszkaniowego i zasobu lokali socjalnych oraz pomieszczeń tymczasowych w kolejnych pięciu latach może być realizowane w szczególności przez:
 - 1) nowe budownictwo komunalne realizowane w ramach własnych środków finansowych, w tym również z wykorzystaniem środków przeznaczonych na ten cel w budżecie Państwa, a także w ramach partnerstwa publiczno-prywatnego lub koncesji na roboty budowlane,
 - 2) partycypacje w Jaworznickim Towarzystwie Budownictwa Społecznego,
 - 3) adaptacje budynków komunalnych i powierzchni niemieszkalnych (np. strychów, pralni itp.) na lokale mieszkalne i socjalne,

- 4) przekwalifikowanie lokali na lokale socjalne lub pomieszczenia tymczasowe ,
 - 5) przejęcie budynków lub lokali na podstawie obowiązujących przepisów, celem adaptacji na lokale mieszkalne, socjalne lub pomieszczenia tymczasowe.
7. W celu skuteczniejszej realizacji zadań, o których mowa w tym programie, a których celem jest tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej, dopuszcza się możliwość wynajmowania lokali od innych właścicieli lokali i podnajmowania osobom trzecim, w tym również dla realizacji prawomocnych wyroków sądowych wg zasad określonych w ustawie o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego.

Rozdział 2

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

§ 2

1. Znajomość stanu technicznego własnych zasobów mieszkaniowych i systematyczne szacowanie stopnia zużycia budynków pozwala na racjonalne planowanie remontów bieżących i kapitalnych oraz prawidłowe zarządzanie substancją mieszkaniową.
2. Czynniki mającymi istotny wpływ na stan techniczny budynku są między innymi: wiek budynku, rodzaj zabudowy, rodzaj pokrycia dachu, sposób utrzymania budynków i sposób ich użytkowania, a przede wszystkim wysokość środków finansowych przeznaczanych na wykonanie koniecznych remontów.
3. Mając na uwadze zapisy ust.1 i 2 za celowe i konieczne uznaje się przeprowadzenie w części budynków stanowiących własność i współwłasność Gminy Miasta Jaworzna inwestycji i remontów w takim zakresie, aby ze względu na ich stan techniczny, nieruchomości te mogły w okresie obowiązywania niniejszego programu osiągnąć jak najlepszy stan techniczny. Zakłada się systematyczną poprawę stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Miasta Jaworzna z uwzględnieniem pierwszeństwa realizacji przyjętych wcześniej działań, których celem jest zapewnienie bezpieczeństwa ludzi i mienia.
4. Aktualny stan techniczny mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Jaworzna oraz prognozy jego zmian – przedstawiają załączniki nr 4 i nr 4.1. oraz załączniki nr 5 i nr 5.1.
5. Priorytetem przy realizacji inwestycji i remontów nieruchomości będzie w pierwszej kolejności usuwanie stanów awaryjnych zagrażających życiu i bezpieczeństwu mieszkańców i ich mienia oraz konstrukcji technicznej budynku, a w dalszej kolejności działań podnoszących standard zamieszkania (modernizacja budynków).
6. Za cel polityki remontowej nieruchomości przyjmuje się:
 - 1) doprowadzenie do wyrównania stanów technicznych wszystkich budynków stanowiących mieszkaniowy zasób gminy, poprzez przyjęcie zasady, iż nakłady na remonty pozwolą na utrzymanie budynków w stanie nie pogorszonym, a budynki będą posiadać sprawnie działające instalacje wodociągowe, kanalizacyjne, bezpieczną instalację elektryczną odpowiadającą obecnym wymogom technicznym oraz niskie zużycie ciepła będące wynikiem dokonanej termorenowacji (ocieplenia) budynku,
 - 2) określenie priorytetowych kierunków w zakresie remontów mieszkaniowego zasobu gminy zmierza do stałego podnoszenia nakładów finansowych na remonty, które pozwolą uniknąć wydawania środków finansowych na usuwanie stanów awaryjnych, a także tworzenie ram prawnych dla podmiotów odpowiedzialnych za stan techniczny zasobu umożliwiających podejmowanie odpowiedzialnych decyzji

- w zakresie kolejności wykonywania robót ich celowości oraz przyjmowania odpowiedzialności za podejmowane decyzje.
7. Szczegółowe potrzeby remontowe nieruchomości stanowiących własność i współwłasność gminy na każdy rok kalendarzowy określone będą w oparciu o przeglądy stanu technicznego budynków tak, aby środki finansowe niezbędne dla realizacji konkretnych – najpilniejszych działań, mogły zostać zabezpieczone w budżecie gminy na kolejny rok.
 8. Diagnozę potrzeb w zakresie nakładów inwestycyjnych i remontowych oraz potrzeby finansowe wynikające ze stanu technicznego budynków z podziałem na nieruchomości stanowiące własność i współwłasność Gminy Miasta Jaworzna przedstawia załącznik nr 6.
 9. Oceny stanu technicznego budynków będą sporządzane w każdym roku kalendarzowym w oparciu o przepisy ustawy Prawo budowlane.
 10. Za sporządzenie oceny stanu technicznego oraz corocznych harmonogramów remontów budynków mających na celu poprawę ich stanu technicznego odpowiedzialny jest zarządca(administrator) budynków.

Rozdział 3

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

§ 3

1. Finansowanie inwestycji i remontów nieruchomości stanowiących własność i współwłasność gminy odbywać się będzie ze środków ujętych w budżecie gminy w każdym kolejnym roku kalendarzowym.
2. Środki pieniężne na finansowanie inwestycji i remontów nieruchomości będą środkami pochodzącymi z następujących źródeł:
 - 1) z budżetu gminy,
 - 2) z dotacji z budżetu państwa,
 - 3) z dotacji z Unii Europejskiej pozyskiwane w ramach programów,
 - 4) z innych źródeł finansowania przewidzianych przepisami prawa.
3. Priorytetem dla gospodarki mieszkaniowej powinno być dążenie do zrównoważenia struktury dochodów i wydatków.
4. Partycypacja Gminy Miasta Jaworzna w remontach nieruchomości stanowiących współwłasność odbywać się będzie w zakresie określonym uchwałami wspólnot mieszkaniowych do wysokości posiadanych udziałów w nieruchomości.

§ 4

1. Dążąc do osiągnięcia celów określonych w niniejszym Programie zmierzających do posiadania dostatecznej ilości lokali mieszkalnych i dobrego standardu obecnego zasobu mieszkaniowego, zakłada się stały i systematyczny wzrost wydatków na ten cel. Propozycje potrzeb w tym zakresie przedstawia załącznik nr 7.
2. Przewiduje się, iż wydatki na utrzymanie mieszkaniowego zasobu gminy będą wzrastały zgodnie ze wzrostem stawki bazowej czynszu w mieszkaniowym zasobie gminy – która powinna kształtować się na poziomie umożliwiającym finansowanie zadań związanych

- z utrzymaniem tego zasobu w stanie nie pogorszonym – a dodatkowo będą pokrywane ze środków finansowych przewidzianych w budżecie miasta na ten cel.
3. Wydatki na cele, o których mowa w programie będą się kształtować na poziomie zobrazowanym w załączniku nr 7 z zastrzeżeniem, iż wszelkie podane wartości są wartościami szacunkowymi i w zależności od czynników zewnętrznych m.in. takich jak sytuacja gospodarcza gminy i dostęp do środków zewnętrznych, mogą ulec zmianom.
 4. Zakładane przychody z najmu lokali mieszkalnych, koszty utrzymania i remontów lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Jaworzna, w kolejnych latach obowiązywania programu, przy założeniu braku zaległości czynszowych oraz z ich uwzględnieniem obrazują załączniki nr 8 i nr 9.
 5. W przypadku, gdy w danym roku kalendarzowym pojawią się w budżecie gminy wolne środki finansowe, mogą one w oparciu o odrębną uchwałę zostać przeznaczone na realizację celów określonych niniejszym programem.

Rozdział 4

Planowana sprzedaż lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Jaworzna

§ 5

1. Sprzedaż lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Jaworzna odbywać się będzie na dotychczasowych zasadach, w oparciu o obowiązujące przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz według zasad określonych odrębnymi uchwałami Rady Miejskiej w Jaworznie.
2. Celem sprzedaży lokali mieszkalnych powinno być:
 - 1) przymiśłana prywatyzacja zasobu mieszkaniowego wykluczająca m.in. rozproszoną prywatyzację zasobu,
 - 2) pozyskiwanie środków na nowe budownictwo i inne cele inwestycyjne w posiadanym zasobie, m.in. na remonty zasobów,
 - 3) racjonalne gospodarowanie mieszkaniowym zasobem gminy poprzez żądanie w przypadku zbycia lokalu – zwrotu udzielonej bonifikaty w przypadkach przewidzianych w ustawie o gospodarce nieruchomościami a także wychodzenie ze współwłasności w przypadkach gdzie udział gminy jest mniejszy i istnieje taka możliwość.
3. Za nadal obowiązującą uznaje się zasadę, iż przedmiotem sprzedaży mogą być wyłącznie te lokale mieszkalne, które Gmina Jaworzno przeznaczy do zbycia mając na uwadze racjonalne gospodarowanie mieszkaniowym zasobem gminy polegające m.in. na:
 - ewentualnym umożliwieniu wykupu lokali mieszkalnych ich najemcom w budynkach, gdzie funkcjonuje już wspólnota mieszkaniowa lub gdzie, w oparciu o tzw. "zbiorowy wniosek", nastąpi jednoczesny wykup wszystkich lokali w jednej nieruchomości, pod warunkiem przeznaczenia tych lokali do wykupu,
 - możliwości zbywania wolnych, samodzielnych lokali mieszkalnych na rzecz osób trzecich w drodze przetargu, w celu zmniejszenia udziału gminy w nieruchomościach wspólnych.
4. Prywatyzacja zasobu polegać będzie na kontynuowaniu obecnej formy zbywania lokali tj. na możliwości wykupu lokali mieszkalnych przez ich najemców, dopuszczając jednocześnie możliwość dokonywania sprzedaży lokali i budynków na rzecz osób trzecich w przypadku wolnych samodzielnych lokali mieszkalnych, a także nie skorzystania z możliwości wykupu lokalu przez najemcę.

Rozdział 5

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

§ 6

1. Zarządzanie lokalami i nieruchomościami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy definiuje się jako podejmowanie decyzji i dokonywanie czynności mających na celu w szczególności:
 - 1) zapewnienie właściwej gospodarki ekonomiczno-finansowej nieruchomości,
 - 2) zapewnienie bezpieczeństwa użytkowania i właściwej eksploatacji nieruchomości,
 - 3) zapewnienie właściwej gospodarki energetycznej w rozumieniu przepisów Prawa energetycznego,
 - 4) bieżące administrowanie nieruchomością,
 - 5) utrzymanie nieruchomości w stanie nie pogorszonym zgodnie z jej przeznaczeniem,
 - 6) uzasadnione inwestowanie w tę nieruchomość.
2. Czynności związane z zarządzaniem i administrowaniem mieszkaniowym zasobem Gminy Miasta Jaworzna wykonuje obecnie Miejski Zarząd Nieruchomości Komunalnych – jednostka budżetowa gminy.
3. Zarządzanie zasobem mieszkaniowym Gminy Miasta Jaworzna prowadzone jest w sposób bezpośredni, który jest możliwy jedynie przy nadzorze prowadzonym przez gminę.
4. Miejski Zarząd Nieruchomości Komunalnych – jednostka budżetowa zarządza (administruje) w imieniu gminy nieruchomościami stanowiącymi własność gminy realizując politykę mieszkaniową gminy.
5. Zakłada się, iż w okresie obowiązywania niniejszego Programu mogą być podjęte działania zmierzające do opracowania zmiany zasad i kierunków restrukturyzacji zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy. Za cel nadrzędny ewentualnych przekształceń uznaje się poprawę jakości i efektywności świadczonych usług oraz optymalizacji kosztów usług w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy dopuszczając w przyszłości możliwość zmiany zasad zarządzania przez obecny podmiot w celu dostosowania do aktualnie obowiązujących przepisów prawa w tym zakresie.

Rozdział 6

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.

§ 7

1. W celu prowadzenia właściwej gospodarki lokalami mieszkalnymi, należytego utrzymania technicznego budynków mieszkalnych, podniesienia standardu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy, a w efekcie poprawy warunków mieszkaniowych najemców lokali mieszkalnych przyjmuje się do realizacji zasady polityki czynszowej dla mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Jaworzna wynikające z niniejszego programu.
2. Najemca oprócz czynszu jest obowiązany do uiszczania opłat związanych z eksploatacją mieszkania.

§ 8

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

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

§ 9

1. Miesięczne stawki czynszu najmu 1m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego, socjalnego i pomieszczenia tymczasowego – ustala Prezydent Miasta Jaworzna, z zachowaniem zasad wynikających z obowiązujących w tym zakresie przepisów prawnych.
2. Stawka czynszu za lokale socjalne 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 pkt.2 niniejszego paragrafu.
4. Czynsz wolny, o którym mowa w § 8 pkt 4 wynosi od 3% wartości odtworzeniowej budynku stanowiącej iloczyn jego powierzchni użytkowej i wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1m² powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego i ustalany jest w drodze przetargu.
5. Zmiana wysokości czynszu o którym mowa w ust. 4, następować będzie wg zasady określonej w § 10.

§ 10

1. Zakłada się, że w celu prawidłowej realizacji założeń wynikających z niniejszego programu stawka bazowa czynszu za najem lokali mieszkalnych może wzrastać systematycznie raz do roku w taki sposób, aby w okresie obowiązywania programu osiągnąć co najmniej poziom 3% wartości odtworzeniowej, za wyjątkiem stawek czynszowych o których mowa w § 8 pkt 2-4.
2. Szacunkowe założenia dla proponowanych zmian w zakresie wzrostu stawki bazowej obrazują załączniki nr 10 i nr 11.

§ 11

W przypadku zajmowania lokalu mieszkalnego, lokalu socjalnego lub pomieszczenia tymczasowego przez osoby bez tytułu prawnego są one zobowiązane co miesiąc, aż do dnia opróżnienia lokalu uiszczać odszkodowanie w wysokości czynszu albo innych opłat za używanie lokalu, jakie byłyby obowiązane opłacać, gdyby stosunek prawny nie wygasł.

§ 12

1. Wprowadza się podział miasta Jaworzna na następujące strefy:
 - Strefa I obejmująca lokale położone w budynkach znajdujących się przy następujących ulicach: 11-Listopada, 3-go Maja, Armii Krajowej, Boczna, Broniewskiego, Bulgi, Cyprysowa, Stefana Dwornickiego, Drzewianki, Działkowa, Gałczyńskiego, Gliniana, Grunwaldzka, Gwarków, Inwalidów Wojennych, Jaśminowa, Klonowa, Kolejowa, Kościuszkowców, Krasickiego, Królowej Jadwigi, Kusocińskiego, Licealna, Lipowa, Łukasiewiczza, Matejki, Morcinka, Nałkowskiej, Nowa, Nosala, Langego, Okrężna, Plac Św. Jana, Partyzantów, Poczтовая, Powstańców Śląskich, Północna, Rynek

- Główny, Hanki Sawickiej, Sadowa, Sempołowskiej, Słowackiego, Staffa, Starowiejska, Chopina, Chopina-Boczna, Szymanowskiego, Tuwima, Aleja Tysiąclecia, Wita Stwosza, Warszawskiego, Wschodnia, Wyczółkowskiego, Curie-Skłodowskiej, Zacisze, Aleja Marsz. J. Piłsudskiego, Karola Olszewskiego.
- Strefa II obejmująca lokale położone w budynkach znajdujących się przy następujących ulicach: Azot, Świerkowa, Wrzosowa, Spacerowa, Młyńska, Pawia, Kolonijna, Gagarina, Kolejarska, Kościuszki, Koszarowa, Ignacego Mościckiego, Szczakowska, Sucharskiego, Wąska, Ogrodowa, Daszyńskiego, Kilińskiego, Zubrzyckiego, Szklarska, Parkowa, Jagiellońska, Sosnowa, kpt. Karola Pniaka, Sportowa.
 - Strefa III obejmująca lokale położone w budynkach znajdujących się przy następujących ulicach: 700-lecia, Bielańska, Nauczycielska, Dąbrowszczaków, Energetyków, Kolonia Ryszard, ks. Jana Sulińskiego, Poniatowskiego, Pożarowa, Przemysłowa, Adama Rapackiego, Walentego Roździeńskiego, Jana III Sobieskiego, Solskiego, Władysława Warneńczyka.
2. Wysokość czynszu dla danego lokalu mieszkalnego określa się w oparciu o stawkę bazową czynszu oraz czynniki podwyższające i obniżające jego wartość użytkową.
 3. Wprowadza się następujące czynniki obniżające, mające wpływ na wysokość stawki czynszowej:

1) lokale w budynkach położonych w III strefie miasta	do 15%
2) lokale posiadające indywidualne ogrzewanie	do 10%
3) lokale bez wc w lokalu	do 5%
4) lokale bez kuchni, z kuchnią bez naturalnego oświetlenia	do 5%
5) lokale położone w budynkach w którym ogólna liczba lokali jest większa niż 8	do 5%
 4. Wprowadza się następujące czynniki podwyższające, mające wpływ na wysokość stawki czynszowej:

1) lokale w budynku położonym w I strefie miasta	do 15%
2) lokale wyposażone w centralne ogrzewanie	do 5%
3) lokale położone w budynkach w którym ogólna liczba lokali jest mniejsza niż 8	do 5%
4) lokale w budynkach z windą	do 5%
5) lokale usytuowane w budynku, w którym dokonano termomodernizacji polegającej na dociepleniu ścian	do 5%
6) lokale usytuowane w budynku w którym wykonano remont kapitalny dachu	do 5%
7) lokale usytuowane w nowo wybudowanym budynku lub budynku ponownie oddanym do użytkowania po przeprowadzonym remoncie, a także lokale powstałe w wyniku adaptacji powierzchni niemieszkalnych	do 30%
 5. Czynniki podwyższające i obniżające nie mają zastosowania do stawek czynszowych ustalonych w wyniku przetargu o którym mowa w § 9 ust.4.
 6. W przypadku budynków mieszkalnych powstałych w wyniku nowych inwestycji mieszkaniowych, a także budynków mieszkalnych przejętych przez gminę od innych podmiotów do czasu zaliczenia ich do konkretnej strefy o której mowa w ust.1 budynki te zaliczane są do strefy II.

§ 13

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

2. Jeżeli najemca dokonał w lokalu ulepszeń mających wpływ na wysokość stawki czynszowej, wynajmujący może zwrócić najemcy wartość ulepszenia i podwyższyć odpowiednio czynsz. Rozliczenia z tego tytułu strony określają w umowie najmu.
3. W przypadku nie zwrócenia wartości ulepszenia lokalu, najemca opłaca stawkę czynszu w wysokości nie uwzględniającej ulepszenia.

§ 14

Zmiana wysokości czynszu może nastąpić tylko z zachowaniem zasad wynikających z obowiązujących w tym zakresie przepisów prawa.

§ 15

Czynsz najmu i inne opłaty, w tym opłaty niezależne za lokale wymienione w § 8 płacone są z góry do 10 - tego dnia każdego miesiąca na wskazany przez wynajmującego rachunek, przy czym jako dzień zapłaty ustala się datę uznania rachunku bankowego wynajmującego za wyjątkiem przypadków, gdy strony pisemnie ustaliły zmianę terminu lub formę.

§ 16

1. Ustala się, iż z wnioskiem o obniżkę stawki bazowej czynszu mogą występować najemcy lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Jaworzna, w przypadku gdy stawka bazowa czynszu za zajmowany lokal odpowiadać będzie co najmniej 3,5% wartości odtworzeniowej budynku stanowiącej iloczyn jego powierzchni użytkowej i wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego.
2. Najemca ubiegający się o obniżkę czynszu o której mowa w ust.1 jest zobowiązany do złożenia stosownego wniosku o jej przyznanie. Obniżka czynszu udzielona może zostać najemcy, który spełni kryteria dochodowe uzasadniające zastosowanie obniżki czynszu przewidziane w odrębnej uchwale przyjętej w oparciu o art. 21 ust.1 pkt 2 i ust. 3 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

Rozdział 7

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

§ 17

1. W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy planuje się w okresie obowiązywania niniejszego programu:
 - 1) weryfikację umów najmu i wypowiedzanie ich najemcom, którzy mają zaspokojone potrzeby mieszkaniowe,
 - 2) wdrażanie systemu wielopłaszczyznowej zamiany lokali mieszkalnych służącej do realizacji celów jakimi są:
 - a) racjonalne przeprowadzanie napraw i remontów lokali mieszkalnych poprzez dostarczenie lokali zamiennych najemcy w każdym przypadku, gdy rodzaj naprawy lub remontu wymaga przeniesienia do lokalu zamiennego na czas jego trwania,

- b) likwidacja dysproporcji między powierzchnią lokali mieszkalnych zajmowanych przez lokatorów zasobów komunalnych, ilością osób w nich zamieszkałych a dochodami ich gospodarstw domowych i możliwościami bieżącego regulowania opłat związanych z najmem lokalu (czynsz, opłaty niezależne),
 - 3) podjęcie działań zmierzających do zwalniania lokali wyodrębnionych z mieszkaniowego zasobu gminy jako lokale socjalne, a zajmowanych jeszcze przez osoby o wyższym dochodzie poprzez proponowanie im innych lokali o lepszym standardzie – w celu powiększenia zasobu lokali socjalnych,
 - 4) celem eliminacji zjawisk niepożądanych przyjęcie zasady, iż zasób lokali socjalnych tworzony będzie w sposób „rozproszony” w całym zasobie mieszkaniowym gminy z wykorzystaniem lokali o najniższym standardzie z przeznaczeniem ich na lokale socjalne,
 - 5) przeprowadzenie sukcesywnej inwentaryzacji powierzchni w budynkach stanowiących własność i współwłasność gminy,
 - 6) podjęcie działań zmierzających do wychodzenia ze współwłasności poprzez sprzedaż lokali mieszkalnych ich najemcom, a w przypadku odmowy nabycia lokalu przekwaterowanie do innego lokalu w miarę możliwości gminy i sprzedaż tego lokalu na wolnym rynku w drodze przetargu,
 - 7) zmniejszenie liczby dłużników i listy potencjalnych osób oczekujących na lokale socjalne poprzez skuteczną windykację należności czynszowych i realizację „Programu Pomocy Osobom Zagrożonym Eksmisją”,
 - 8) kontynuacja działań zmierzających do odzyskiwania zaległości czynszowych byłych najemców poprzez ich windykację od ich spadkobierców,
 - 9) monitorowanie potrzeb lokalowych mieszkańców w związku z wypowiedzaniem umów najmu lokali mieszkalnych w świetle art. 11 ust. 5 ustawy o ochronie praw lokatorów,
 - 10) pozyskanie zewnętrznych środków finansowych na budownictwo socjalne i komunalne.
2. W celu pozyskania dodatkowych lokali mieszkalnych do mieszkaniowego zasobu gminy:
- 1) dopuszcza się wynajem lokali mieszkalnych i ich nabywanie na własność od różnych podmiotów dysponujących mieszkaniem, w tym od właścicieli mieszkań na rynku wtórnym i od spółdzielni mieszkaniowych,
 - 2) nabywanie budynków mieszkalnych – wykonanych lub będących w trakcie realizacji,
 - 3) partycypację w Jaworznickim Towarzystwie Budownictwa Społecznego,
 - 4) przeznaczenie terenów gminnych pod budownictwo mieszkaniowe realizowane przez różne podmioty gospodarcze,
 - 5) rozbudowę, nadbudowę i przebudowę na cele mieszkalne pomieszczeń wspólnego użytku w budynkach stanowiących własność lub współwłasność gminy,
 - 6) zapewnienie rezerwy terenowej dla nowego budownictwa,
 - 7) inwestowanie w uzbrojenie terenów przeznaczanych pod budownictwo mieszkaniowe.

Załącznik nr 1
do wieloletniego programu
gospodarowania mieszkaniowym
zasobem Gminy Miasta Jaworzna
na lata 2013 – 2017

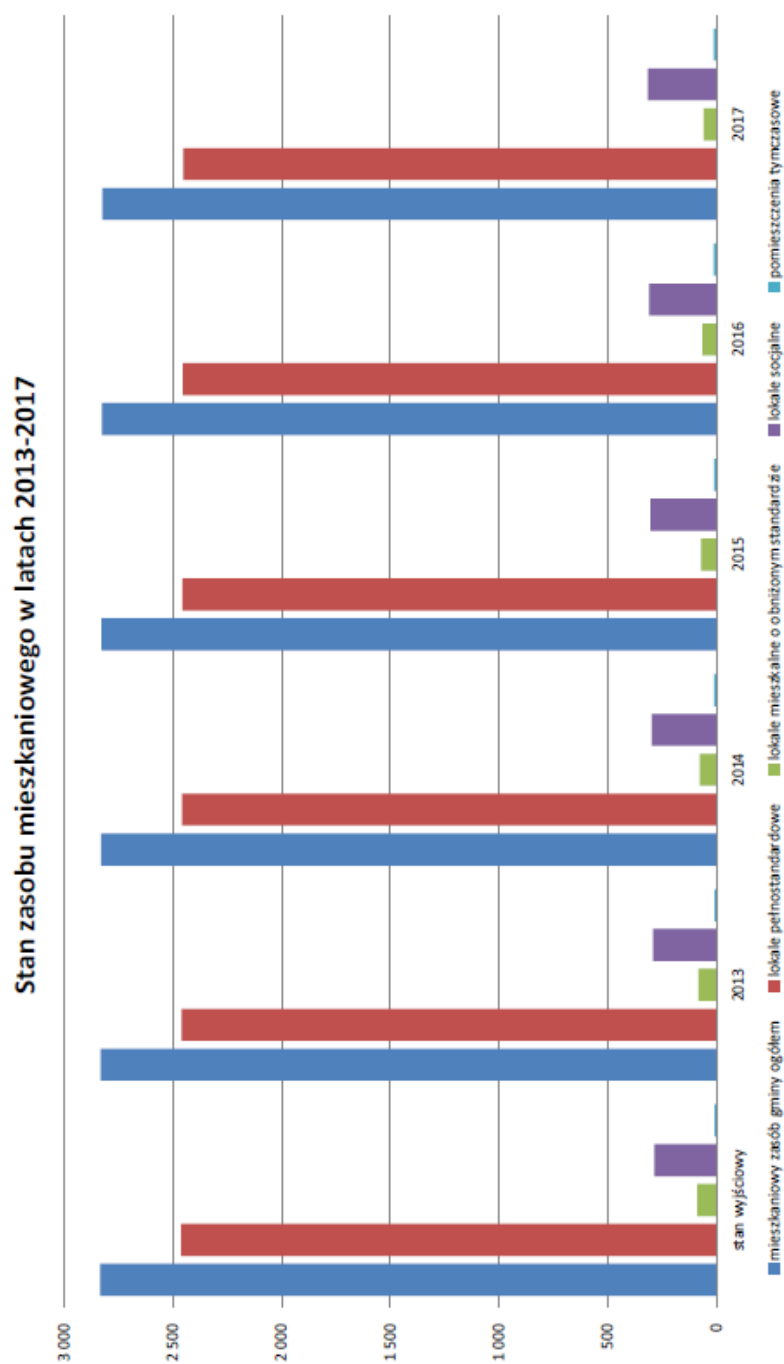
Tabela nr 1

STAN ZASOBU MIESZKANIOWEGO GMINY MIASTA JAWORZNA I PROGNOZY DOTYCZĄCE JEGO WIELKOŚCI

Opis pozycji	Prognoza na lata 2013 - 2017					
	stan wyjściowy	2013	2014	2015	2016	2017
mieszkaniowy zasób gminy	2 833	2 831	2 829	2 827	2 825	2 823
ogółem	121 439,75	121 353,00	121 267,00	121 181,00	121 095,00	121 009,00
w tym:						
lokale pełnostandardowe	2 461	2 459	2 457	2 455	2 453	2 451
	108 494,72	108 409,00	108 323,00	108 237,00	108 151,00	108 065,00
lokale mieszkalne o obniżonym standardzie	88	82	76	70	64	58
	4 175,09	3 988,78	3 803,50	3 623,50	3 443,50	3 244,00
lokale socjalne	284	290	296	302	308	314
i pomieszczenia tymczasowe	8 769,94	8 955,22	9 140,50	9 320,50	9 500,50	9 700,00
w tym:						
lokale socjalne	276	282	286	292	296	302
	8539,48	8724,76	8870,50	9050,50	9176,50	9376,00
pomieszczenia tymczasowe	8	8	10	10	12	12
	230,46	230,46	270,00	270,00	324,00	324,00

Założenia:

sprzedaż lokali - propozycje oparto na danych z lat wcześniejszych
nie zakłada się nowych inwestycji w celu powiększenia zasobu
od roku 2014 - 6 lokali o obniżonym standardzie zostanie przekwalifikowane na lokale socjalne



Załącznik nr 2
do wieloletniego programu
gospodarowania mieszkaniowym
zasobem Gminy Miasta Jaworzna
na lata 2013 – 2017

Tabela nr 2

PROGNOZA DOTYCZĄCA WIELKOŚCI MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY MIASTA JAWORZNA W LATACH 2013-2017

Lp.	Wyszczególnienie	Stan wyjściowy	Lata				
			2013	2014	2015	2016	2017
1.	liczba lokali w mieszkaniowym zasobie Gminy Jaworzno	2833	2831	2829	2827	2825	2823
	w tym: lokale socjalne pomieszczenia tymczasowe	276 8	282 8	286 10	292 10	296 12	302 12

Year	Total Housing Stock (Blue)	Temporary Accommodation (Red)
2013	2833	8
2014	2829	10
2015	2827	10
2016	2825	12
2017	2823	12

Załącznik nr 3
do wieloletniego programu
gospodarowania mieszkaniowym
zasobem Gminy Miasta Jaworzna
na lata 2013 – 2017

Tabela nr 3

**PROGNOZA POTRZEB MIESZKANIOWYCH GMINY MIASTA
JAWORZNA W ZAKRESIE LOKALI SOCJALNYCH
W LATACH 2013- 2017**

Lata	Potrzeby: lokale socjalne	Nowe	Odzysk	Przekwalifikowanie
razem - stan wyjściowy	505			
2013	505	50	66	
2014	489	50	66	6
2015	481	50	66	6
2016	463	50	66	6
2017	445	50	66	6
po roku 2017	472			

Założenia:

55 osoby oczekujące na lokale socjalne oraz 445 wyroków do realizacji

średnio składanych jest 50 wniosków/rok

odzysk - z ruchu ludności 66 lokale rocznie

od roku 2014 - 6 lokali/rocznie zostanie przekwalifikowane na lokale socjalne

Załącznik nr 3.1
do wieloletniego programu
gospodarowania mieszkaniowym
zasobem Gminy Miasta Jaworzna
na lata 2013 – 2017

Tabela 3.1

**PROGNOZA POTRZEB MIESZKANIOWYCH GMINY MIASTA JAWORZNA
W ZAKRESIE LOKALI KOMUNALNYCH W LATACH 2013- 2017**

Lata	Potrzeby: lokale komunalne	Nowe	Odzysk
razem - stan wyjściowy	27		
2013	27	20	16
2014	31	20	16
2015	35	20	16
2016	39	20	16
2017	43	20	16
po roku 2017	47		

Założenia:

27 osoby oczekujące na lokale komunalne
średnio składanych jest 20 wniosków/rok
odzysk - z ruchu ludności 16 lokale rocznie

Załącznik nr 4
do wieloletniego programu
gospodarowania mieszkaniowym
zasiłkiem Gminy Miasta Jaworzna
na lata 2013 – 2017

Tabela nr 4

**AKTUALNY STAN TECHNICZNY ZASOBU MIESZKANIOWEGO GMINY MIASTA JAWORZNA
według stanu na 01.01.2012r.**

I. Wiek budynków

Lp.	Lata budowy	LICZBA	Udział procentowy w całości
1.	Wybudowane przed 1900	18	5,22%
2.	Wybudowane w latach 1901-1945	122	35,36%
3.	Wybudowane w latach 1946-1990	203	58,04%
4.	Wybudowane w roku 2010	2	0,58%
	Razem	345	100,00%

II. Wyposażenie techniczne lokali mieszkalnych

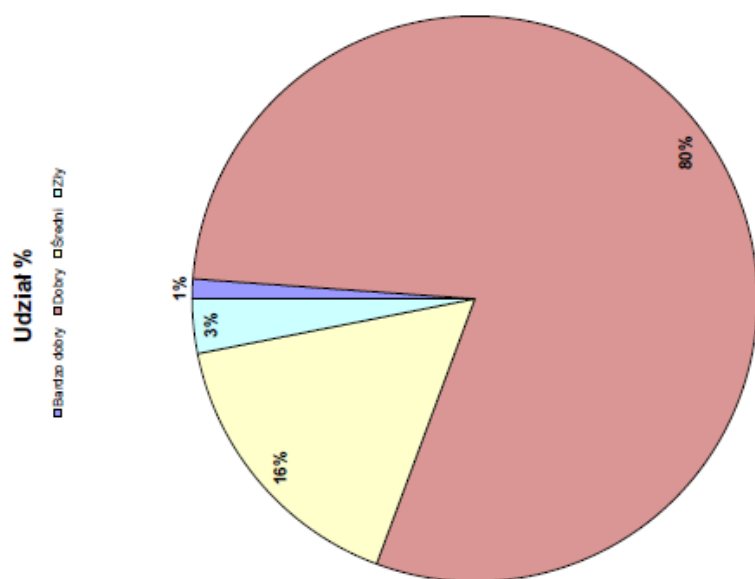
łącznie lokale gminne 2033

Lp.	Nazwa urządzenia technicznego	liczba lokali	Udział procentowy w całości
1.	Ogrzewanie	2833	100,00%
a)	centralne ogrzewanie	2355	83,13%
b)	ogrzewanie elektryczne	0	0,00%
c)	ogrzewanie piecowe	478	16,87%
2.	Instalacja elektryczna	2833	100,00%
3.	Instalacja wodno-kanalizacyjna	2833	100,00%
4.	Instalacja gazowa	344	12,14%
5.	centralne dostarczanie ciepła wodą użytkową	363	12,81%
6.	lokalne z łazienką i wc	2334	82,38%
7.	lokalne z wc	1378	48,04%
8.	lokalne bez łazienki i wc	353	12,46%

III. Stan techniczny lokali mieszkalnych

łącznie lokale w tym:

Lp.	Stan techniczny	Opis	LICZBA	Udział %
1.	Bardzo dobry	Lokale wyposażone w media w budynkach nowych (do 20 lat) lub po remontach kapitalnych	32	1,13
2.	Dobry	Lokale wyposażone w media w budynkach wymagających jedynie drobnych napraw	2253	79,53
3.	Średni	Lokale wyposażone w media w budynkach wymagających napraw (remontów) poszczególnych elementów w okresie najbliższych 10-15 lat	460	16,24
4.	Zły	Lokale bez łazienek i wc użytkowane w budynkach wymagających gruntownych remontów i modernizacji	88	3,11
		Razem	2833	100,00%



Załącznik nr 4.1
do wieloletniego programu
gospodarowania nieruchomościami
z zasobem Gminy Miasta Jaworzna
na lata 2013 – 2017

Tabela nr 4.1

AKTUALNY STAN TECHNICZNY ZASOBU MIESZKANIOWEGO GMINY MIASTA JAWORZNA
LOKALE SOCJALNE I POMIESZCZENIA TYMCZASOWE- według stanu na 01.01.2012 r.

I. Wiek budynków

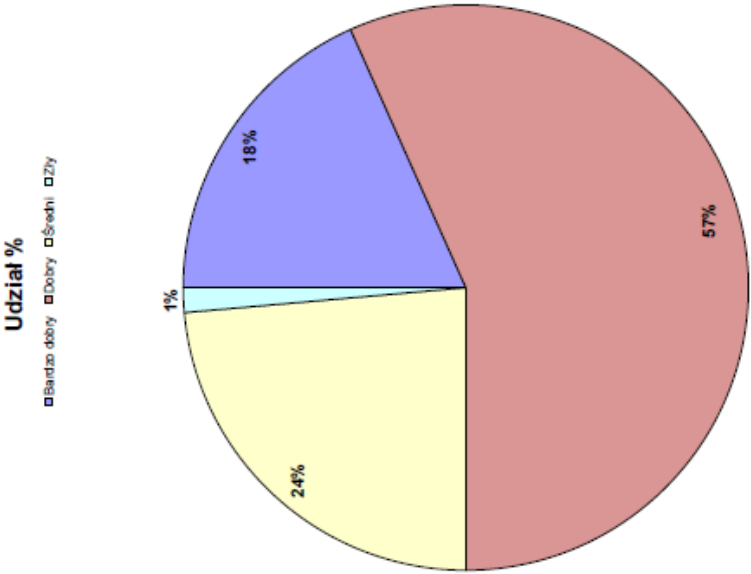
Lp.	Lata budowy	LICZBA	Udział procentowy w całości
1	Wydobrewane przed 1900	7	16,28%
2	Wydobrewane w latach 1901-1945	29	67,44%
3	Wydobrewane w latach 1946-1990	7	16,28%
4	Wydobrewane po 1990 r	0	0,00%
Razem		43	100,00%

II. Wyposażenie techniczne lokali socjalnych
Łącznie lokale socjalne 284

Lp.	Nazwa urządzenia technicznego	Izba lokali	Udział procentowy w całości
1	Ogrzewanie	294	
a)	centralne ogrzewanie	226	79,59%
b)	ogrzewanie elektryczne	0	0,00%
c)	ogrzewanie piecowe	59	20,42%
2	Instalacja elektryczna	294	100,00%
3	Instalacja wodno-kanalizacyjna	278	97,86%
4	Instalacja gazowa	9	3,17%
5	Centralne dostarczanie ciepła wody użytkowej	23	8,10%
6	Lokale z łazienką i wc	82	28,87%
7	Lokale z wc	57	20,07%
8	Lokale bez łazienki i wc	136	47,85%

III. Stan techniczny lokali socjalnych

Łącznie lokale w tym:				
Lp.	Stan techniczny	Opis	LICZBA	Udział %
1	Bardzo dobry	Lokale wyposażone w media w budynkach nowych (do 20 lat) lub po remontach kapitalnych	52	18,31
2	Dobry	Lokale wyposażone w media w budynkach wymagających jedynie drobnych napraw	161	56,69
3	Średni	Lokale wyposażone w media w budynkach wymagających napraw (remontów) poszczególnych elementów w okresie najbliższych 10-ciu lat	67	23,59
4	Zły	Lokale bez łazienek i wc użytkowane w budynkach wymagających gruntownych remontów i modernizacji	4	1,41
		Razem	284	100,00%



Załącznik nr 5
do wieloletniego programu
gospodarowania mieszkaniowym
zasobem Gminy Miasta Jaworzna
na lata 2013 - 2017

Tabela nr 5
PROGNOZOWANY STAN TECHNICZNY ZASOBU MIESZKANIOWEGO GMINY MIASTA JAWORZNA według
stanu na 31.12.2017r.

I. Wiek budynków

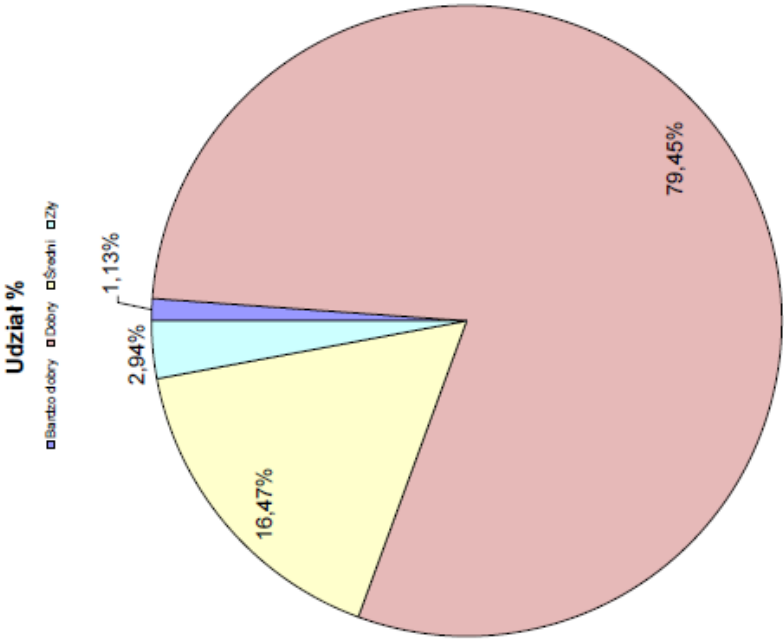
Lp	Lata budowy	LICZBA	Udział procentowy w całości
1	Wybudowane przed 1900	18	5,22%
2	Wybudowane w latach 1901-1945	122	36,36%
3	Wybudowane w latach 1946-1990	203	60,84%
4	Wybudowane w 2010 r	2	0,56%
	Razem	345	100,00%

II. Wyposażenie techniczne lokali mieszkalnych
łącznie lokale gminne 2823

Lp	Nazwa urządzenia technicznego	liczba lokali	Udział procentowy w całości
1	Ogrzewanie	2823	100,00%
	a) centralne ogrzewanie	2345	83,07%
	b) ogrzewanie elektryczne	0	0,00%
	c) ogrzewanie płaszczyznowe	478	16,93%
2	Instalacja elektryczna	2823	100,00%
3	Instalacja wodno-kanalizacyjna	2823	100,00%
4	Instalacja gazowa	334	11,83%
5	Centralne dostarczanie ciepła woda użytkowa	360	12,75%
6	Lokale z łazienką i wc	2324	82,32%
7	Lokale z wc	1378	48,81%
8	Lokale bez łazienki i wc	353	12,50%

III. Stan techniczny lokali mieszkalnych

Lp	Stan techniczny	Opis	LICZBA	Udział %
1	Bardzo dobry	Lokale wyposażone w instalacje w budynkach nowych (do 20 lat) i remontowanych	32	1,13
2	Dobry	Lokale wyposażone w instalacje w budynkach wyposażonych jedynie do remontu	2243	79,45
3	Średni	Lokale wyposażone w instalacje w budynkach wyposażonych w instalacje (remontów) potrzebujących elementów wodociągów i blazów 10-15 lat	465	16,47
4	Zły	Lokale bez instalacji i bez wyposażenia w budynkach wyposażonych w instalacje (remontów) i instalacji	83	2,94
		Razem	2823	100,00%



Załącznik nr 5.1
do uchwały sejmiku
gminy Miasto Jaworzna
z dnia 2013 - 2017

Tabela nr 5.1
PROGNOZOWANY STAN TECHNICZNY ZASOBU MIESZKANIOWEGO GMINY MIASTA JAWORZNA
LOKALE SOCJALNE I POMIESZCZENIA TYMCZASOWE - według stanu na 31.12.2017r.

I. Wiek budynków

Lp	Lata budowy	LICZBA	Udział procentowy w całości
1	Wybudowane przed 1900	7	16,28%
2	Wybudowane w latach 1901-1945	29	67,44%
3	Wybudowane w latach 1946-1990	7	16,28%
4	Wybudowane po roku 1990	0	0,00%
Razem		43	100,00%

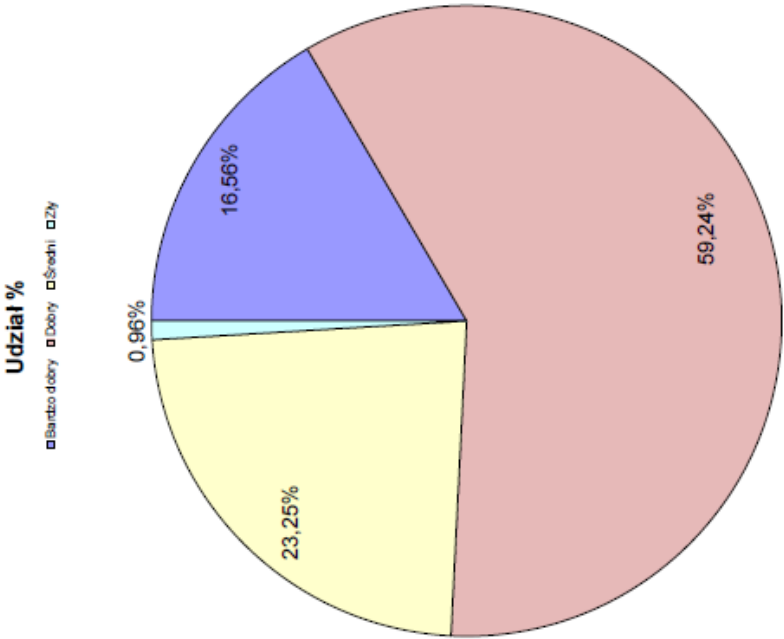
II. Wyposażenie techniczne lokali socjalnych

razem lokale socjalne 314

Lp	Nazwa urządzenia technicznego	liczba lokali	Udział procentowy w całości
1	ogrzewanie	314	100,00%
a)	centralne ogrzewanie	251	79,94%
b)	ogrzewanie elektryczne	5	1,59%
c)	ogrzewanie płaszczyznowe	58	18,47%
2	instalacja elektryczna	314	100,00%
3	instalacja wodno-kanalizacyjna	300	95,54%
4	instalacja gazowa	9	2,87%
5	centralne dostarczanie ciepła woda użytkowa	23	7,32%
6	lokalne z łazienką i wc	104	33,12%
7	lokalne z wc	55	17,52%
8	lokalne bez łazienki i wc	120	38,22%

III. Stan techniczny lokali socjalnych

Łączne lokale w gminie			
Lp	Stan techniczny	Opis	Udział %
1	Bardzo dobry	Lokale wyposażone w media w budynkach nowych (do 20 lat) lub po remontach kapitalnych	16,56
2	Dobry	Lokale wyposażone w media w budynkach wymagających jedynie drobnych napraw	59,24
3	Średni	Lokale wyposażone w media w budynkach wymagających napraw (remontów) poszczególnych elementów w okresie najbliższych 10-40 lat	23,25
4	Zły	Lokale bez łazienki i wc użytkowane w budynkach wymagających gruntownych remontów (modernizacji)	0,98
		Razem	100,00%



Załącznik nr 7
do wieloletniego programu
gospodarowania mieszkaniowym
zasobem Gminy Miasta Jaworzna
na lata 2013 – 2017

Tabela nr 7

**PROGNOZA POTRZEB W ZAKRESIE WYDATKÓW NA GOSPODARKĘ MIESZKANIOWĄ
GMINY MIASTA JAWORZNA**

Lata		stan wyjściowy	2013	2014	2015	2016	2017
Koszty bieżącej eksploatacji	zł/m ² /m-c zł/m ² /rok	3,10 37,20	3,28 39,36	3,45 41,40	3,65 43,80	3,80 45,60	3,90 46,80
w tym:							
koszty zarządu nieruchomością wspólną	zł/m ² /m-c zł/m ² /rok	1,90 22,80	2,05 24,60	2,15 25,80	2,30 27,60	2,35 28,20	2,40 28,80
koszty wynajmującego	zł/m ² /m-c zł/m ² /rok	1,20 14,40	1,23 14,76	1,30 15,60	1,35 16,20	1,45 17,40	1,50 18,00
koszty remontów	zł/m ² /m-c zł/m ² /rok	2,85 34,20	2,96 35,52	3,06 36,72	3,19 38,28	3,41 40,92	3,53 42,36
w tym:							
części wspólnej	zł/m ² /m-c zł/m ² /rok	1,50 18,00	1,55 18,60	1,60 19,20	1,65 19,80	1,80 21,60	1,85 22,20
budynków miasta	zł/m ² /m-c zł/m ² /rok	0,70 8,40	0,74 8,88	0,77 9,24	0,81 9,72	0,85 10,20	0,90 10,80
lokali gminy	zł/m ² /m-c zł/m ² /rok	0,65 7,80	0,67 8,04	0,69 8,28	0,73 8,76	0,76 9,12	0,78 9,36
Inwestycje termomodernizacyjne	zł	577 894	700 000	850 000	970 000	1 030 000	1 100 000

Uwagi:

Dane ujęte w tabeli są danymi szacunkowymi

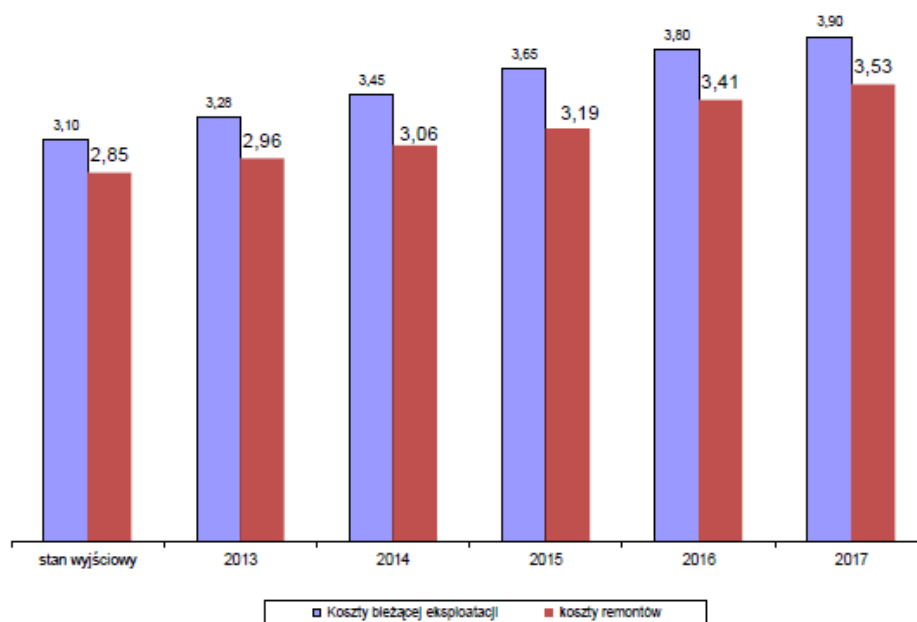
W kosztach eksploatacji nie ujęto kosztów utrzymania terenów zielonych gminy będących w administrowaniu MZNK

Założenia:

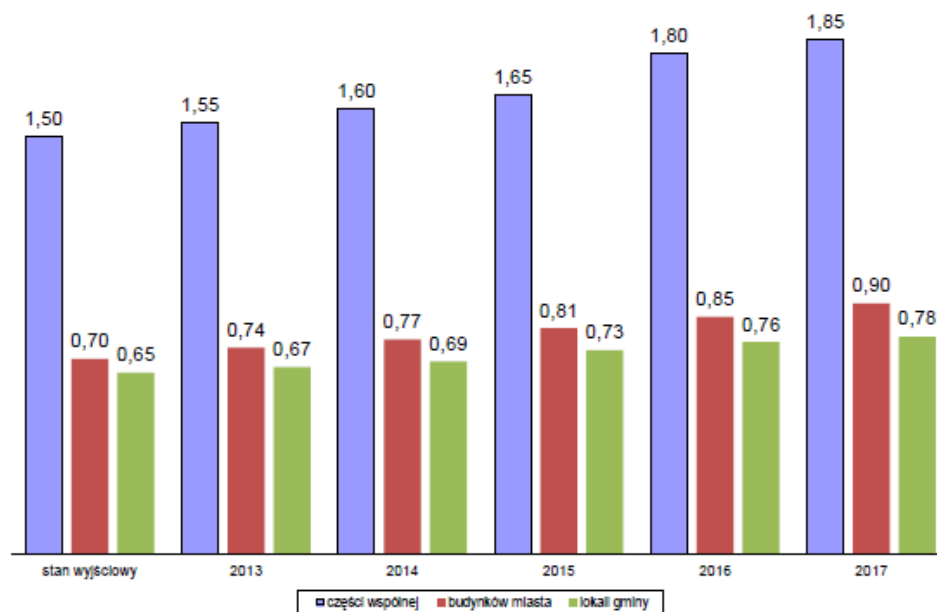
koszty eksploatacji przyjęto niewielki wzrost o planowaną inflację

koszty remontów uwzględniono założenia z tabeli 6

ZESTAWIENIE KOSZTÓW REMONTÓW I EKSPLOATACJI



REMONTY

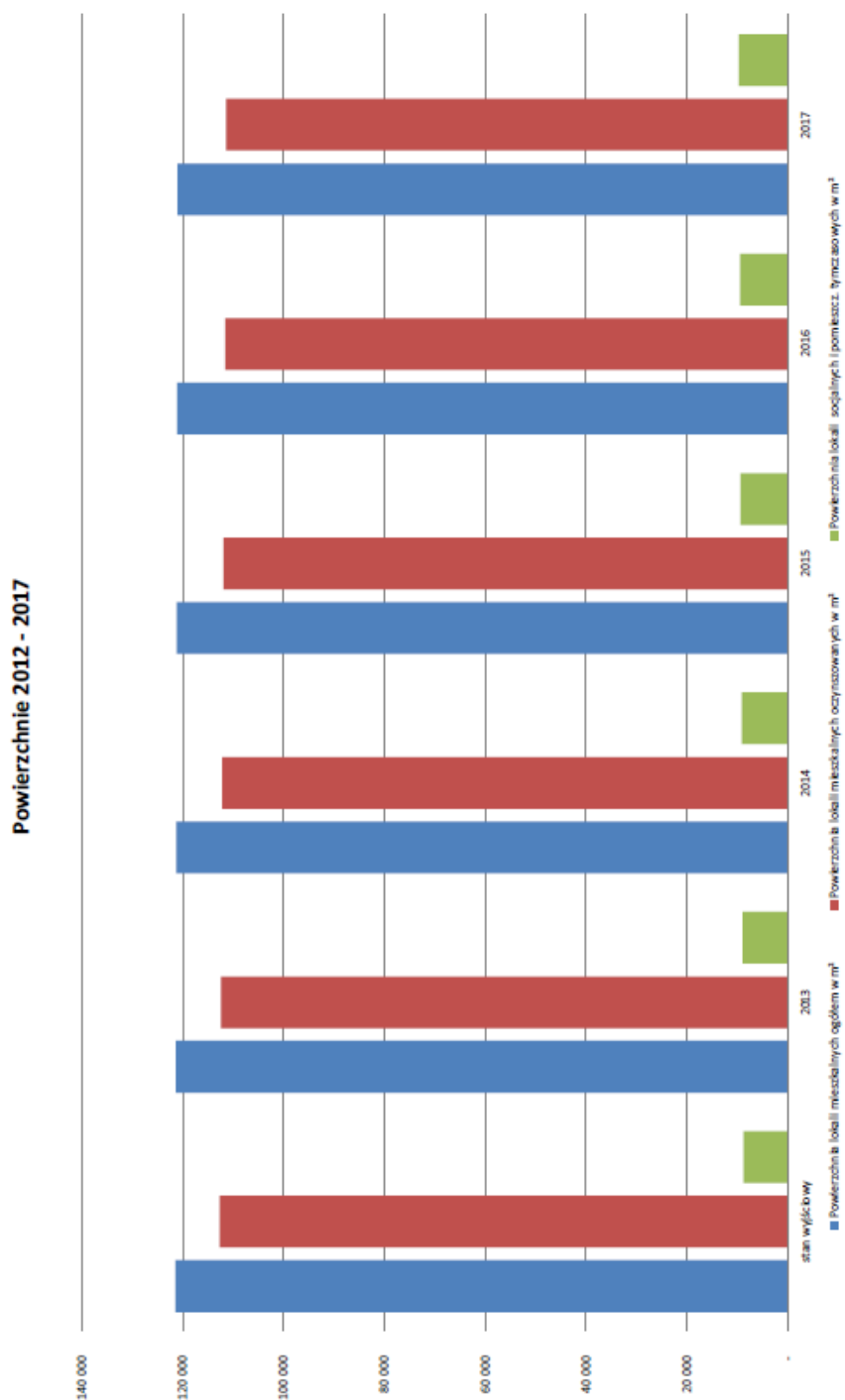


Załącznik nr 8
do budżetu programu
opracowania i realizacji
zadania: Optymalizacja
na lata 2013 - 2017

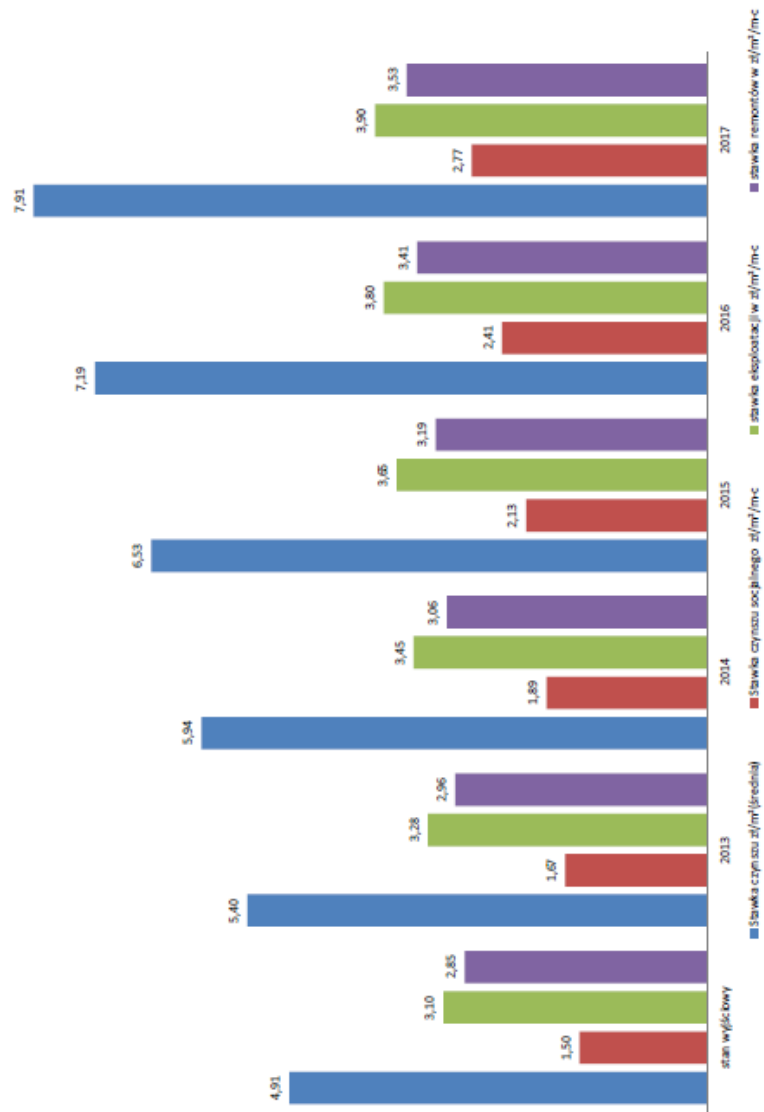
Tabela nr 8

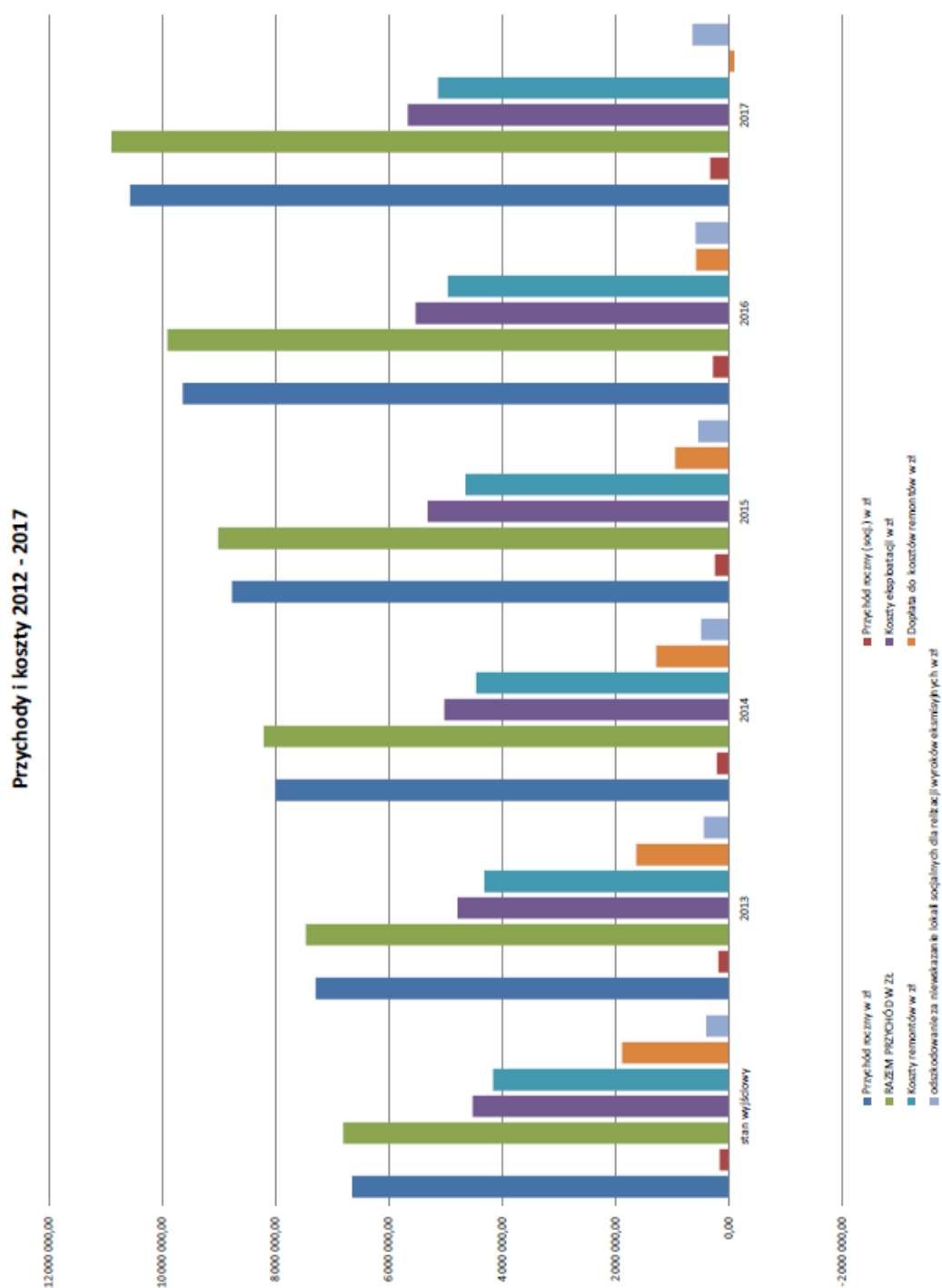
**ZESTAWIENIE PRZYCHODÓW Z NAJMU LOKALI MIESZKALNYCH I KOSZTÓW UTRZYMANIA I REMONTÓW
LOKALI MIESZKALNYCH W KOLEJNYCH LATACH**

Przychód	stan wyjściowy	2013	2014	2015	2016	2017
Powierzchnia lokali mieszkalnych ogółem w m ²	121 440	121 353	121 267	121 181	121 095	121 009
Powierzchnia lokali mieszkalnych czynszowanych w m ²	112 669,81	112 397,78	112 126,50	111 860,50	111 595,00	111 309,00
Stawka czynszu zł/m ² (średnia)	4,91	5,40	5,94	6,53	7,19	7,91
Przychód roczny w zł	6 638 505,21	7 283 376,14	7 992 376,92	8 765 388,78	9 628 416,80	10 565 450,28
Powierzchnia lokali socjalnych i pomieszczeń tymczasowych w m ²	8 770	8 955	9 141	9 321	9 500	9 700
Stawka czynszu socjalnego zł/m ² m-c	1,50	1,67	1,89	2,13	2,41	2,77
Przychód roczny (socj.) w zł	157 858,92	179 462,61	207 306,54	238 231,98	274 740,00	322 428,00
RAZEM PRZYCHÓD W ZŁ	6 796 364,13	7 462 838,75	8 199 683,46	9 003 620,76	9 903 156,80	10 887 878,28
Koszty	stan wyjściowy	2013	2014	2015	2016	2017
stawka eksploatacji w zł/m ² m-c	3,10	3,28	3,45	3,65	3,80	3,90
Koszty eksploatacji w zł	4 517 558,70	4 776 454,08	5 020 453,80	5 307 727,80	5 521 932,00	5 663 221,20
Przychód z najmu - koszty eksploatacji w zł	2 278 805,43	2 686 384,67	3 179 229,66	3 695 892,96	4 381 224,80	5 224 657,08
stawka remontów w zł/m ² m-c	2,85	2,96	3,06	3,19	3,41	3,53
Koszty remontów w zł	4 153 239,45	4 310 458,56	4 452 924,24	4 638 808,68	4 955 207,40	5 125 941,24
Dopłaty do kosztów remontów w zł	1 874 434,02	1 624 073,89	1 273 694,58	942 915,72	573 982,80	-98 715,84
termomodernizacyjne	577 894,00	700 000,00	850 000,00	970 000,00	1 030 000,00	1 100 000,00
odszkodowanie za niewskazanie lokali socjalnych dla rezerwacji wyników eksperymentalnych w zł	396 500,00	436 150,00	479 765,00	527 741,00	580 515,00	638 567,00
Uzuekniczenie dopłaty nieodpłatnie do finansowania kosztów utrzymania zarobku gminy	2 848 828,02	2 760 223,89	2 603 459,58	2 440 656,72	2 184 497,80	1 639 851,16



Stawki opłat 2012-2017





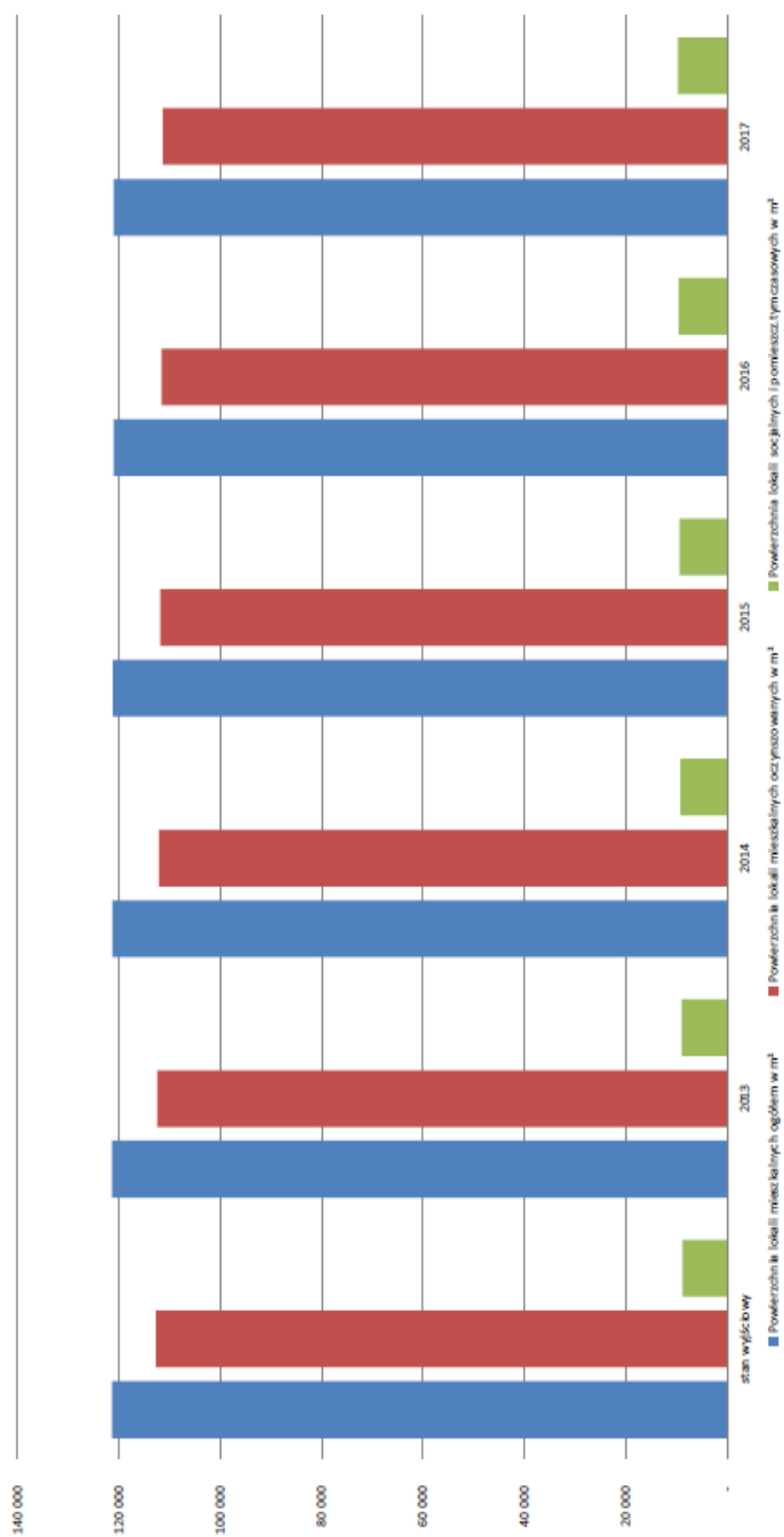
Załącznik nr 9
do wdrożenia programu
gospodarstwa mieszkaniowego
zwanego Oprogramem Mieszkalnym
na lata 2013 - 2017

Tabela nr 9

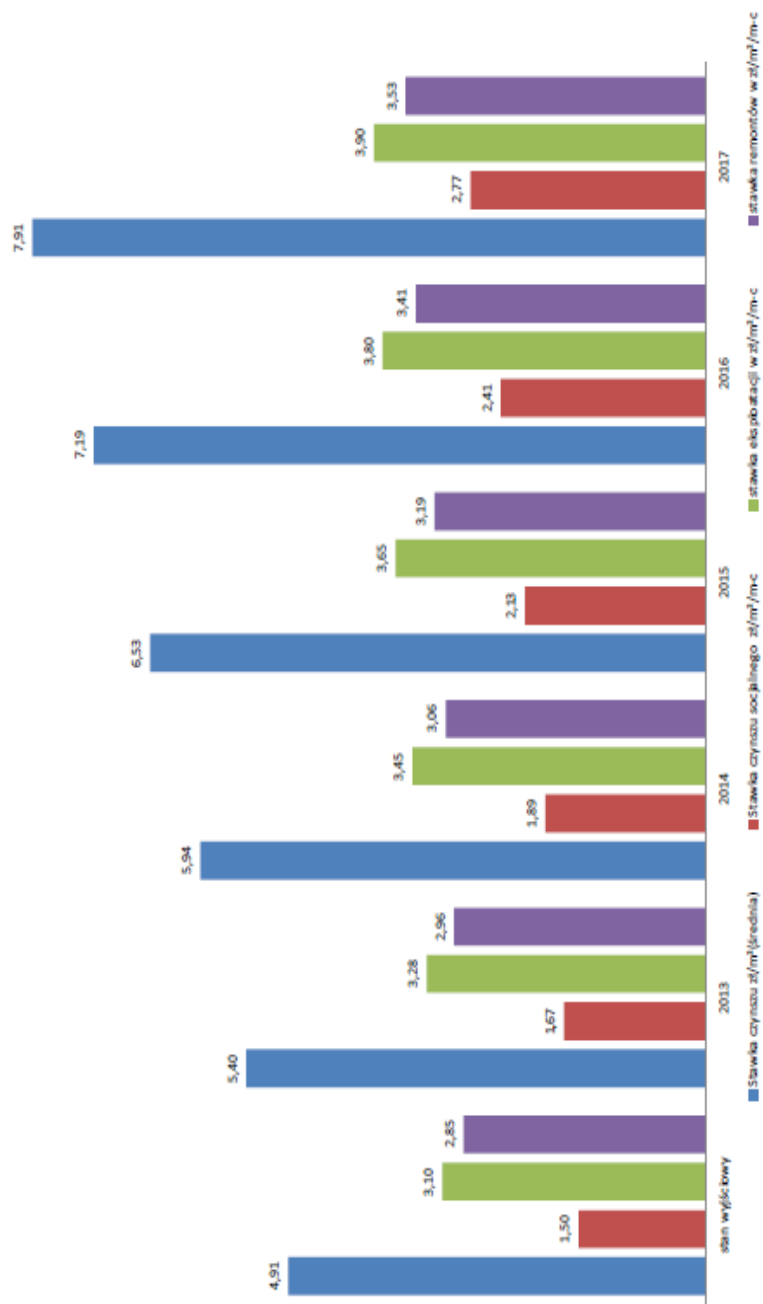
**ZESTAWIENIE PRZYCHODÓW Z NAJMU LOKALI MIESZKALNYCH I KOSZTÓW UTRZYMANIA I REMONTÓW
LOKALI MIESZKALNYCH W KOLEJNYCH LATACH Z UWZGLĘDNIENIEM WSPÓŁCZYNNIKA WINDYKACJI**

Przychód	stan wyjściowy	2013	2014	2015	2016	2017
Powierzchnia lokali mieszkalnych ogółem w m ²	121 440	121 353	121 267	121 181	121 095	121 009
Powierzchnia lokali mieszkalnych czynszowanych w m ²	112 669,85	112 398,00	112 126,50	111 860,50	111 595,00	111 309,00
Stawka czynszu zł/m ² (średnia)	4,91	5,40	5,94	6,53	7,19	7,91
Przychód roczny w zł	6 638 507,56	7 283 390,40	7 992 376,92	8 765 388,78	9 628 416,60	10 565 450,28
Powierzchnia lokali socjalnych i pomieszczeń tymczasowych w m ²	8 770	8 955	9 141	9 321	9 500	9 700
Stawka czynszu socjalnego zł/m ² m-c	1,50	1,67	1,89	2,13	2,41	2,77
Przychód roczny (socj.) w zł	157 858,20	179 458,20	207 306,54	238 231,98	274 740,00	322 428,00
RAZEM PRZYCHÓD W ZŁ	6 796 365,76	7 462 848,60	8 199 683,46	9 003 620,76	9 903 156,60	10 887 878,28
współczynnik korekty kosztów opłat czynszowych	0,86	0,87	0,88	0,89	0,90	0,91
PRZYCHÓD po uwzgl. współ. ścisłości czynszu w zł	5 844 874,56	6 492 678,28	7 215 721,44	8 013 222,48	8 912 840,94	9 907 969,23
Koszty	stan wyjściowy	2013	2014	2015	2016	2017
stawka eksploatacji w zł/m ² m-c	3,10	3,28	3,45	3,65	3,80	3,90
Koszty eksploatacji w zł	4 517 558,70	4 776 454,08	5 020 453,80	5 307 727,80	5 521 932,00	5 663 221,20
Przychód z najmu - koszty eksploatacji w zł	1 327 316,86	1 716 224,20	2 195 267,64	2 705 494,68	3 390 908,94	4 244 748,03
stawka remontów w zł/m ² m-c	2,85	2,96	3,06	3,19	3,41	3,53
Koszty remontów w zł	4 153 239,45	4 310 458,56	4 452 924,24	4 638 808,68	4 955 207,40	5 125 941,24
Dotacja do kosztów remontów w zł	2 825 923,59	2 594 234,36	2 257 656,60	1 933 314,00	1 564 298,46	881 193,21
inwestycje	577 894,00	700 000,00	850 000,00	970 000,00	1 030 000,00	1 100 000,00
terminowemierzycyjne	396 500,00	436 150,00	479 765,00	527 741,00	580 515,00	638 567,00
odliczanie za niewskazanie lokali socjalnych dla realizacji wyroków eksmisyjnych w zł	3 800 317,59	3 730 384,36	3 687 421,60	3 431 055,00	3 174 813,46	2 619 760,21
razem wydatki dofinansowania do efektowności kosztów utrzymania zasobu gminy						

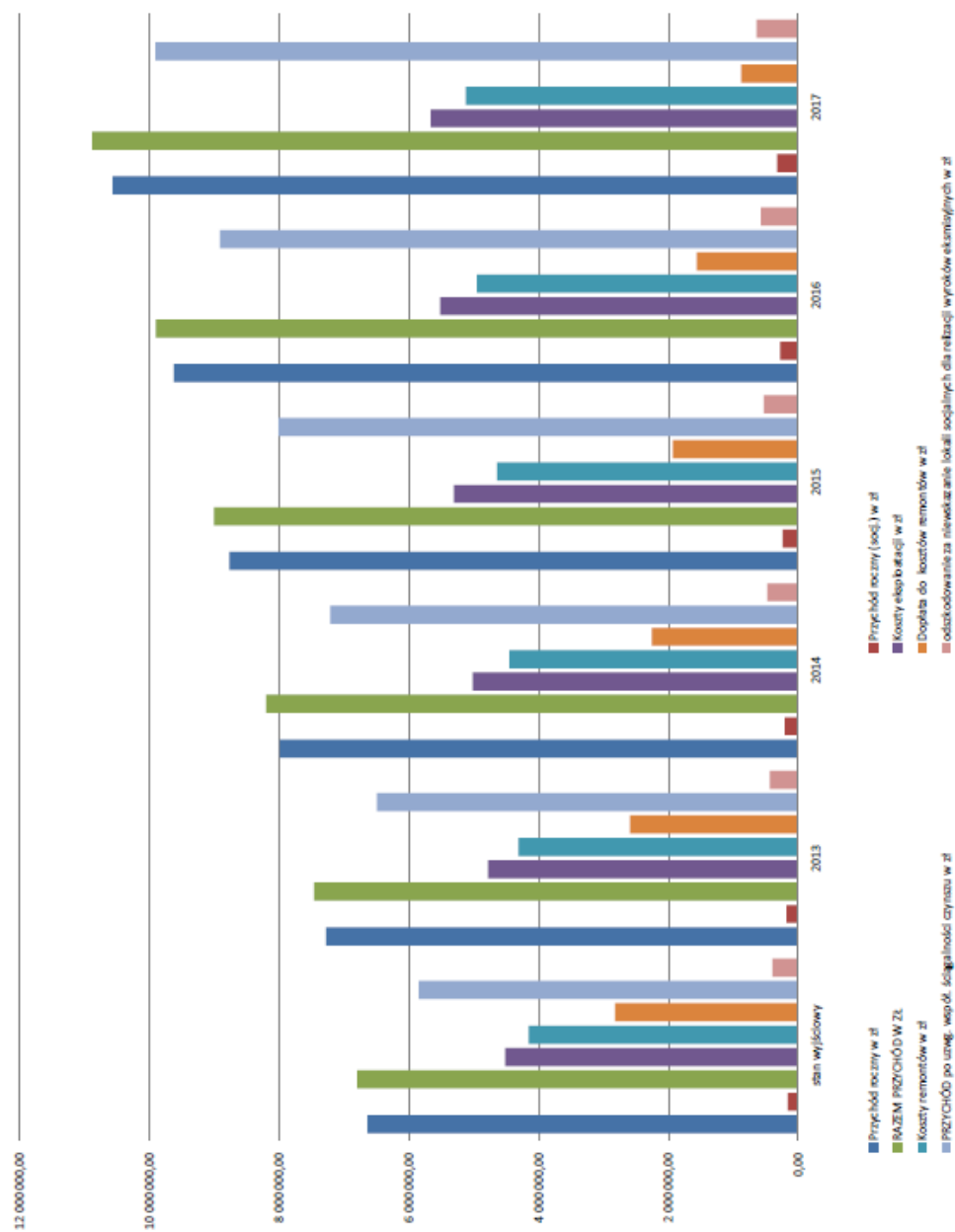
Powierzchnie 2012 - 2017



Stawki opłat 2012-2017



Przychody i koszty 2012 - 2017



Załącznik nr 10
do wieloletniego programu
gospodarowania mieszkaniowym
zasobem Gminy Miasta Jaworzna
na lata 2013 – 2017

Tabela nr 10

**PRZEWIDYWANE ZMIANY STAWKI BAZOWEJ CZYN SZU W LOKALACH PEŁNOSTANDARDOWYCH
W ZASOBIE GMINY MIASTA JAWORZNA W LATACH 2013 - 2017**

(wartość odtworzeniowa obowiązująca od 01.10.2012r - 3.460 zł/m² 3% tj. 8,65 zł/m²)

Rok	Stawki bazowe czynszu	Wysokość stawek bazowych czynszu (zł/m ²)	wzrost o %	% aktualnej wartości odtworzeniowej	Wartość odtworzeniowa zł/m ²
2012	czynsz	4,62	32,00	1,60	3.460
2013	czynsz	5,22	13,00	1,81	3.460
2014	czynsz	5,90	13,00	2,04	3.460
2015	czynsz	6,66	13,00	2,31	3.460
2016	czynsz	7,54	13,00	2,61	3.460
2017	czynsz	8,65	14,00	3,00	3.460

Załącznik nr 11
do wieloletniego programu
gospodarowania mieszkaniowym
zasobem Gminy Miasta Jaworzna
na lata 2013 - 2017

Tabela nr 11

**PRZEWIDYWANE ZMIANY STAWKI CZYNSZU W LOKALACH SOCJALNYCH I POMIESZCZENIACH
TYMCZASOWYCH W ZASOBIE GMINY MIASTA JAWORZNA W LATACH 2013 - 2017**

Rok	Rodzaj lokalu	Wysokość stawki czynszu za lokale socjalne i pomieszczenia tymczasowe	wzrost o %	% wartości stawki bazowej czynszu	Wartość odtworzeniowa zł/m ²
2012	socjalne i pom. tymczasowe	1,50		32,00	3 460,00
2013	socjalne i pom. tymczasowe	1,67	11,33	32,00	3 460,00
2014	socjalne i pom. tymczasowe	1,89	13,17	32,00	3 460,00
2015	socjalne i pom. tymczasowe	2,13	12,70	32,00	3 460,00
2016	socjalne i pom. tymczasowe	2,41	13,15	32,00	3 460,00
2017	socjalne i pom. tymczasowe	2,77	14,94	32,00	3 460,00