



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

---

Wrocław, dnia 22 grudnia 2017 r.

Poz. 5531

### **UCHWAŁA NR XLV/306/2017 RADY GMINY JERZMANOWA**

z dnia 15 listopada 2017 r.

#### **w sprawie Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Jerzmanowa na lata 2017-2021**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U.2017.1875 t.j.) 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.2016.1610 t.j.) Rada Gminy Jerzmanowa uchwala, co następuje:

**§ 1.** Uchwala się Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Jerzmanowa na lata 2017-2021, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

**§ 2.** Wykonywanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Jerzmanowa.

**§ 3.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Przewodniczący Rady:  
*T. Kozakowski*

Załącznik do uchwały Nr XLV/306/2017

Rady Gminy Jerzmanowa

z dnia 15 listopada 2017 r.

**Wieloletni Program Gospodarowania  
Mieszkaniowym Zasobem Gminy Jerzmanowa  
na lata 2017-2021**

**Rozdział I  
Postanowienia ogólne**

- §1 Opracowanie Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Jerzmanowa jest realizacją obowiązku, który nałożyła na jednostkę samorządu terytorialnego ustawa z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U.2017.1875 t.j.) oraz ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U.2016.1610 t.j.).
- §2 Celem Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Jerzmanowa na lata 2017-2021, zwanym w dalszej części „Programem” jest wdrożenie racjonalnej polityki gospodarowania zasobem mieszkaniowym, tworzenie warunków zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej, a także zapewnienie lokali socjalnych.
- §3 Mieszkaniowy zasób gminy obejmuje lokale mieszkalne oraz lokale socjalne, stanowiące własność Gminy Jerzmanowa.
- §4 Na podstawie ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym, ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych oraz ustawy z dnia 20 grudnia 1996 r. o gospodarce komunalnej, Gmina Jerzmanowa Uchwałą Nr IV/29/2015 z dnia 28 stycznia 2015 r. utworzyła z dniem 1 lipca 2015 r. samorządowy zakład budżetowy pod nazwą: „Zakład Gospodarki Komunalnej w Jerzmanowej”. Zakład ten przejął w zarząd m. in. gospodarkę mieszkaniową i gospodarowanie lokalami użytkowymi.
- §5
1. Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Jerzmanowa na lata 2017-2021, zgodnie z art. 21 ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U.2016.1610 t.j.), obejmuje:
- a) prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne;
  - b) analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikających ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata;
  - c) planowaną sprzedaż lokali w kolejnych latach;
  - d) zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu;
  - e) 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;
  - f) źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach;
  - g) 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;

h) opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, a w szczególności:

- niezbędny zakres zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali,
- planowaną sprzedaż lokali.

## **Rozdział II**

### **Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Jerzmanowa w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne**

I. Stan ilościowy oraz techniczny mieszkaniowego zasobu Gminy Jerzmanowa, na dzień 30 października 2017 roku

#### §6

1. Mieszkaniowy zasób gminy obejmuje lokale stanowiące własność Gminy Jerzmanowa, które służą zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej.
2. Według stanu na dzień 30 października 2017 roku, Gmina Jerzmanowa jest właścicielem 18 lokali, w tym 16 lokali mieszkalnych oraz 2 lokali socjalnych. Ponadto Gmina jest właścicielem 4 lokali użytkowych. Lokale mieszkalne posiadają łączną powierzchnię użytkową równą 749,38 m<sup>2</sup>, zaś socjalne 77,80 m<sup>2</sup> (bez pomieszczeń przynależnych).
3. Lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Jerzmanowa zarządza Wójt Gminy Jerzmanowa.

#### §7

1. Mieszkaniowy zasób tworzą lokale mieszkalne położone w budynkach stanowiących w całości własność Gminy oraz lokale mieszkalne położone w budynkach stanowiących współwłasność Gminy i innych podmiotów, z wyjątkiem towarzystw budownictwa społecznego, a także lokale pozostające w posiadaniu samoistnym tych podmiotów. Schemat własności lub współwłasności budynków, w których znajdują się lokale, tworzące mieszkaniowy zasób Gminy Jerzmanowa, prezentuje tabela poniżej:

Ilość lokali mieszkalnych położonych w budynkach stanowiących współwłasność Gminy	14
Ilość lokali mieszkalnych położonych w budynkach stanowiących w całości własność Gminy	2
Ilość lokali socjalnych położonych w budynkach stanowiących współwłasność Gminy	2

2. Większość lokali mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy Jerzmanowa położona jest na piętrze. Lokale mieszkalne położone w budynkach stanowiących współwłasność Gminy znajdują się w zabudowie wielorodzinnej i posiadają łączną powierzchnię użytkową wynoszącą 749,38 m<sup>2</sup>. Jeden spośród tych lokali, o powierzchni użytkowej wynoszącej 64,20 m<sup>2</sup> znajduje się

w bloku mieszkalnym Spółdzielni Mieszkaniowej Przylesie. Gmina posiada 2 lokale mieszkalne w budynku mieszkalno-usługowym, którego jest właścicielem. Powierzchnia użytkowa tych lokali wynosi 104,70 m<sup>2</sup>. W zasobach mieszkaniowych Gminy Jerzmanowa na dzień 30 października 2017 roku znajdują się również 2 lokale socjalne, o łącznej powierzchni użytkowej równej 77,80 m<sup>2</sup>. Oba lokale socjalne znajdują się w obrębie geodezyjnym Gaiki-Potoczek i usytuowane są na parterze w budynku stanowiących współwłasność Gminy.

## §8

## 1. Opis aktualnego stanu zasobu mieszkaniowego Gminy Jerzmanowa:

## a) wykaz lokali mieszkalnych w budynkach stanowiących współwłasność Gminy

	Miejscowość	Adres	Nr działki	Powierzchnia użytkowa w m <sup>2</sup>	Opis lokalu
<b>Lokale mieszkalne w budynkach stanowiących współwłasność Gminy</b>					
1.	Jaczów	Główna 44/4	508	39,00	Pokój, kuchnia, łazienka, wspólny korytarz, do lokalu przynależna jest piwnica
2.	Jaczów	Główna 44/4a	508	16,00	Pokój z aneksem kuchennym, WC
3.	Jerzmanowa	Obiszowska 11/4	556/1	24,40	Pokój z aneksem kuchennym, przedpokój, łazienka
4.	Jerzmanowa	Obiszowska 17a/1	blok mieszkalny	64,20	3 pokoje, kuchnia, przedpokój, WC, łazienka
5.	Potoczek	Potoczek 2/3	430/10	54,35	2 pokoje, kuchnia, łazienka z WC, spiżarka, przedpokój
6.	Potoczek	Potoczek 7/1	430/20	56,62	2 pokoje, kuchnia, przedpokój, łazienka, do lokalu przynależna jest komórka
7.	Potoczek	Potoczek 7/3	430/21	90,06	3 pokoje, kuchnia, łazienka z WC, kotłownia, wiatrołap
8.	Zofiówka	Zofiówka 4a/3	457/3	29,50	Pokój, kuchnia, łazienka, wspólny korytarz
9.	Zofiówka	Zofiówka 4a/4	457/3	39,70	2 pokoje, kuchnia, WC, łazienka, pomieszczenie gospodarcze
10.	Zofiówka	Zofiówka 4b/2	457/3	29,00	Pokój, kuchnia, WC

11.	Zofiówka	Zofiówka 4b/3	457/3	44,25	2 pokoje, kuchnia, WC
12.	Zofiówka	Zofiówka 4c/1	457/3	35,00	Pokój z aneksem kuchennym, WC, łazienka
13.	Zofiówka	Zofiówka 4c/1a	457/4	78,10	3 pokoje, kuchnia, łazienka z WC
14.	Zofiówka	Zofiówka 4c/2	457/3	47,50	3 pokoje, kuchnia, WC, łazienka

Większość lokali mieszkalnych w budynkach stanowiących współwłasność Gminy wynajmowanych jest na czas nieokreślony, jednakże w uzasadnionych - dwóch przypadkach, umowa najmu zawarta jest na czas określony, jednakże z przedłużeniem na kolejny okres. Z 14 lokali 7 mieści się we wsi Zofiówka, 2 w Jaczowie, 2 w miejscowości Jerzmanowa, zaś 3 we wsi Potoczek. Ich powierzchnia użytkowa waha się od 16 m<sup>2</sup> do 90,06 m<sup>2</sup>.

b) wykaz lokali mieszkalnych w budynkach stanowiących w całości własność Gminy

	Miejscowość	Adres	Nr działki	Powierzchnia użytkowa w m <sup>2</sup>	Opis lokalu
<b>Lokale mieszkalne w budynkach stanowiących w całości własność Gminy</b>					
1.	Potoczek	Potoczek 15/1	279/4	52,60	2 pokoje, kuchnia, łazienka, wspólny korytarz i strych, do lokalu przynależna jest piwnica oraz pomieszczenie gospodarcze
2.	Potoczek	Potoczek 15/2	279/4	52,10	3 pokoje, kuchnia, łazienka, wspólny korytarz i strych, do lokalu przynależna jest piwnica oraz pomieszczenie gospodarcze

Lokale mieszkalne w budynkach stanowiących w całości własność Gminy oddawane są w najem na czas nieokreślony. Oba lokale mieszkalne o łącznej powierzchni użytkowej wynoszącej 104,70 m<sup>2</sup> znajdują się we wsi Potoczek.

c) wykaz lokali socjalnych w budynkach stanowiących współwłasność Gminy

	Miejscowość	Adres	Nr działki	Powierzchnia użytkowa w m <sup>2</sup>	Opis lokalu
<b>Lokale socjalne w budynkach stanowiących współwłasność Gminy</b>					
1.	Potoczek	Potoczek 7/6	430/20	38,20	

					Pokój z aneksem kuchennym, WC, łazienka
2.	Potoczek	Potoczek 7/4	430/20	39,60	Pokój z aneksem kuchennym, korytarz, WC

Umowy najmu lokali socjalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Jerzmanowa sporządzane są na czas określony. Gmina Jerzmanowa posiada w swoich zasobach dwa lokale socjalne, usytuowane we wsi Potoczek. Oba lokale posiadają pokój z aneksem kuchennym, a ich całkowita powierzchnia użytkowa wynosi 38,20 m<sup>2</sup>, a w przypadku drugiego - 39,60 m<sup>2</sup>.

§9 Wyposażenie oraz stan techniczny mieszkaniowego zasobu Gminy Jerzmanowa na dzień 30 października 2017 roku przedstawia poniższa tabela:

Lp.	Miejscowość	Adres	Sieć wodno-kanalizacyjna	Ogrzewanie: tradycyjne - piec kaflowy	Ogrzewanie: kuchnia węglowa	Ogrzewanie: CO z własnego pieca	Ogrzewanie: kotłownia zbiorowa	Instalacja elektryczna	Brak ciepłej wody	Stan techniczny
1.	Jaczów	Główna 44/4	x	x				x		Bardzo dobry
2.	Jaczów	Główna 44/4a	x		x			x		Dobry
3.	Jerzmanowa	Obiszowska 11/4	x			x		x		Zły
4.	Jerzmanowa	Obiszowska 17a/1	x				x	x		Dobry
5.	Potoczek	Potoczek 2/3	x			x		x		Bardzo dobry
6.	Potoczek	Potoczek 7/1	x	x				x		Dobry
7.	Potoczek	Potoczek 7/3	x			x		x		Zły
8.	Potoczek	Potoczek 7/4	x	x				x	x	Zły
9.	Potoczek	Potoczek 7/6	x	x				x	x	Zły
10.	Potoczek	Potoczek 15/1	x			x		x		Bardzo dobry
11.	Potoczek	Potoczek 15/2	x			x		x		Zły
12.	Zofiówka	Zofiówka 4a/3	x			x		x		Dobry
13.	Zofiówka	Zofiówka 4a/4	x			x		x		Dobry
14.	Zofiówka	Zofiówka 4b/2	x			x		x		Dobry
15.	Zofiówka	Zofiówka 4b/3	x			x		x		Dobry
16.	Zofiówka	Zofiówka 4c/1	x			x		x		Dobry
17.	Zofiówka	Zofiówka 4c/1a	x			x		x		Zły
18.	Zofiówka	Zofiówka 4c/2	x			x		x		Dobry

1. Wszystkie lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Jerzmanowa na dzień 30 października 2017 roku podłączone są do gminnej sieci wodno-kanalizacyjnej oraz wyposażone w instalacje elektryczną. Ich stan techniczny waha się od bardzo dobrego do złego. Cztery na osiemnaście lokali (w tym dwa lokale socjalne) ogrzewane są tradycyjnie, poprzez znajdujący się w mieszkaniu piec kaflowy. Lokal mieszkalny o łącznej powierzchni użytkowej wynoszącej 16 m<sup>2</sup>, mieszczący się w Jaczowie przy ulicy Głównej 44/4a ogrzewany jest poprzez kuchnię węglową. Wszystkie lokale we wsi Zofiówka, lokale mieszczące się pod adresem: Potoczek 15/1, Potoczek 15/2, Potoczek 7/3 oraz Potoczek 2/3, a także w miejscowości Jerzmanowa przy ulicy Obiszowska 11/4, wyposażone są w ogrzewanie gazowe z własnego pieca. Lokale te stanowią 67% lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Jerzmanowa, które są ogrzewane tą metodą. Ogrzewanie z kotłowni zbiorowej znajduje się w lokalu, mieszczącym się przy ulicy Obiszowska 17a/1 w Jerzmanowej.
  2. W zasobie mieszkaniowym Gminy dwa lokale nie posiadają bieżącej ciepłej wody. Lokalami tymi są lokale socjalne. W związku z tym faktem, ich stan techniczny zakwalifikowano jako zły - wymagający zaspokojenia potrzeby wspólnoty m. in. poprzez zamontowanie przepływomierza ciepłej wody.
  3. Systematyczne szacowanie stopnia zużycia budynku jest jednym z podstawowych elementów zarządzania substancją mieszkaniową. Różnicowanie stanu technicznego budynków oraz znajdujących się w nich lokali, pozwala na racjonalne planowanie remontów bieżących i kapitalnych. Czynniki mającymi istotny wpływ na stan techniczny budynku są między innymi: wiek budynku, rodzaj zabudowy, rodzaj konstrukcji budynku, rodzaj i stan pokrycia dachowego, sposób podpiwniczenia i izolacji budynku, warunki gruntowe, sposób utrzymania i użytkowania budynku.
  4. Stan techniczny zasobu mieszkaniowego szacuje się w głównej mierze jako zadowalający. Stan ten w 3 lokalach zakwalifikowano jako bardzo dobry, zaś w 9 jako dobry. W tych przypadkach nie ma priorytetu przeprowadzania gruntownych remontów. W 6 lokalach, w których stan techniczny określono jako zły (w tym dwa lokale socjalne) Gmina Jerzmanowa w latach objętych Programem, będzie dążyła poprzez remonty oraz modernizację, do poprawy warunków mieszkalnych wspólnoty samorządowej wynajmującej te lokale.
- II. Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Jerzmanowa

#### §10

1. Gmina Jerzmanowa w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego posiada teren przeznaczony dla budownictwa socjalnego, jednakże w latach objętych Programem nie przewiduje budowy ani adaptacji budynków dla lokali mieszkalnych oraz socjalnych.
2. Zaspokajanie potrzeb osób oczekujących na lokale mieszkalne oraz socjalne nastąpi poprzez działania gminy polegające na zasiedlaniu lokali zwalnianych przez dotychczasowych najemców.
3. Gmina w latach objętych Programem planuje sprzedaż jednego z lokali. Lokal, o którym mowa znajduje się we wsi Potoczek 7/3.
4. Prognoza wielkości oraz stanu technicznego mieszkaniowego zasobu Gminy Jerzmanowa w poszczególnych latach, uwzględniająca zmiany:



<b>Prognoza wielkości oraz stanu technicznego lokali</b>						
<b>Rok</b>		<b>2017</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>
Lokale mieszkalne	Bardzo dobry	3	4	4	4	5
	Dobry	9	9	9	10	10
	Zły	4	2	2	1	0
Lokale socjalne	Bardzo dobry	0	0	2	2	2
	Dobry	0	2	0	0	0
	Zły	2	0	0	0	0

**Rozdział II**  
**Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji**  
**wynikających ze stanu technicznego budynków i lokali,**  
**z podziałem na kolejne lata**

- §11 Potrzeby remontowe oraz modernizacyjne zasobu mieszkaniowego Gminy Jerzmanowa wynikają z konieczności utrzymania stanu technicznego budynków na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia w okresie jego użytkowania, a także z zapewnienia warunków umożliwiających zaopatrzenie w wodę, energię ciepłą, energię elektryczną, odprowadzanie ścieków, usuwanie odpadów stałych oraz ochronę przeciwpożarową.
- §12 Potrzeby w zakresie remontów i modernizacji budynków oraz znajdujących się w nich lokali, będących w zasobie Gminy Jerzmanowa, ustalane są w oparciu o informacje wynikające m. in. z przeglądów technicznych wykonywanych zgodnie z przepisami Prawa budowlanego, a także z opinii Zakładu Gospodarki Komunalnej w Jerzmanowej. Priorytetowym celem remontów oraz modernizacji jest zagwarantowanie bezpieczeństwa lokatorom, a także zapewnienie im komfortowych warunków do życia.
- §13 Analiza remontów i modernizacji lokali według aktualnego na dzień 30 października 2017 roku stanu technicznego:

Lp.	Rodzaj lokalu	Adres	Wyszczególnienie	Plan remontu				
				2017	2018	2019	2020	2021
1.	Mieszkalny	Jerzmanowa ul. Obiszowska 11/4	Wymiana drzwi wejściowych				x	
2.	Socjalny	Potoczek 7/4	Wymiana wykładzin podłogowych			x		
			Zamontowanie przepływomierza ciepłej wody		x			
3.	Socjalny	Potoczek 7/6	Wymiana drzwi wejściowych			x		
			Zamontowanie przepływomierza ciepłej wody		x			
			Wymiana wykładzin podłogowych			x		
3.	Mieszkalny	Potoczek 15/2	Wymiana instalacji grzewczej					x
			Odremontowanie łazienki					x
			Wymiana podłóg					x
			Wymiana drzwi wejściowych					x
			Odmalowanie pomieszczeń					x
4.	Mieszkalny	Zofiówka 4c/1a	Roboty budowlane		x			
			Roboty sanitarne		x			
			Roboty elektryczne		x			

§14 Analiza remontów i modernizacji budynków, których właścicielem jest Gmina Jerzmanowa, a w których znajdują się lokale mieszkalne:

Lp.	Wyszczególnienie*	Adres	Plan remontu				
			2017	2018	2019	2020	2021
1.	Wymiana lub uszczelnienie orynnowania	Budynek we wsi Potoczek 15	x				
	Uszczelnienie obróbki przy kominach		x				
	Uszczelnienie miejsc przecieków na połaci dachu lub wykonanie pokrycia papowego na całej połaci		x				
			x				

\*sposób wykonania uzależniony jest od wysokości dochodów z czynszów mieszkaniowych, a także od realnych możliwości inwestycyjnych Gminy.

§15 Remonty i modernizacje budynków, w których Gmina posiada udziały będą finansowane proporcjonalnie do udziału w danej wspólnotce.

§16 Gmina Jerzmanowa w latach objętych Programem, poza wyżej wskazanymi remontami będzie dążyć, w ramach swoich możliwości finansowych, do stałej poprawy warunków mieszkaniowych lokatorów, poprzez bieżącą realizację zgłaszanych potrzeb remontowych.

### **Rozdział III**

#### **Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach**

§17 Gmina Jerzmanowa w latach objętych Programem planuje sprzedaż jednego z lokali. Lokal, o którym mowa znajduje się w obrębie geodezyjnym Gaiki-Potoczek. Jest to lokal mieszkalny w budynku stanowiącym współwłasność Gminy, mieszczący się na parterze we wsi Potoczek 7/3. Lokal składa się z trzech pokoi, kuchni, łazienki z WC, kotłowni oraz wiatrołapu, a jego powierzchnia użytkowa wynosi 90,06 m<sup>2</sup>. Sprzedaż planowana jest na rok 2018.

### **Rozdział IV**

#### **Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu**

§18

1. Polityka czynszowa Gminy Jerzmanowa, polega na dostosowaniu wysokości czynszów do potrzeb, wynikających z gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy, na poziomie pozwalającym na pokrycie kosztów utrzymania i remontów lokali mieszkalnych oraz socjalnych.
2. Stawka bazowa czynszu może być podwyższana nie częściej niż raz w roku. Jej wysokość ustala Wójt Gminy Jerzmanowa w drodze zarządzenia.
3. Wójt Gminy ustala także wysokość stawki czynszu dla lokali socjalnych, przy czym stawka ta nie może przekroczyć połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w zasobie mieszkaniowym Gminy.
4. Stawka czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy Jerzmanowa, ustalana jest na podstawie bazowej stawki czynszu z uwzględnieniem czynników podwyższających i obniżających wartość użytkową lokali.

§19 Czynniki wpływające na wysokość czynszu najmu poprzez podwyższanie lub obniżanie wartości użytkowej lokalu.

1. Czynniki wpływające na podwyższenie stawki bazowej czynszu:
  - a) łazienka/ WC/wanna – 5%
  - b) c.o. ogrzewanie z kotłowni zbiorowej – 10%
  - c) c.o. ogrzewanie z kotłowni w budynku – 3%
  - d) pomieszczenie gospodarcze – 10%
2. Czynniki wpływające na obniżenie stawki bazowej czynszu:
  - a) brak podstawowych urządzeń technicznych – 10%

§20 Wysokość czynszu w zależności od dochodu.

1. Wysokość dochodu uzasadniająca zastosowanie obniżki czynszu w lokalu mieszkaniowym:
  - a) 35% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,
  - b) 25% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.
2. Wysokość dochodu uzasadniająca zastosowanie obniżki czynszu w lokalu socjalnym:
  - a) 30% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,
  - b) 20% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

## **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 kolejnych latach**

#### §21

1. Zarządzanie i administrowanie budynkami, w których nie wyodrębniono własności lokali, stanowiącymi własność Gminy Jerzmanowa, wykonywane jest przez jednostkę organizacyjną Gminy. Jednostką tą jest Zakład Gospodarki Komunalnej w Jerzmanowej.
2. Zarządzanie budynkami, w których wyodrębniono własność lokali, wykonywane jest z uwzględnieniem woli właścicieli lokali.
3. Efektywne zarządzanie zasobem mieszkaniowym Gminy Jerzmanowa powinno pozwolić na:
  - a) utrzymanie stanu technicznego budynków oraz lokali na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia,
  - b) poprawę stanu estetycznego budynków oraz lokali,
  - c) ograniczenie kosztów zarządzania oraz administrowania zasobem.
4. W okresie obowiązywania Programu nie przewiduje się zmian w sposobie zarządzania i administrowania zasobem mieszkaniowym Gminy.

## **Rozdział VI**

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

§22 Finansowanie gospodarki mieszkaniowej Gminy Jerzmanowa w latach 2017-2021 odbywać się będzie z:

- a) wpływów z czynszów za lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy,
- b) środków budżetu Gminy,
- c) środków finansowych pozyskanych przez Gminę w ramach dostępnych programów i funduszy.

## **Rozdział VII**

**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**

Lp.	Rodzaje wydatków	Koszty w latach (w tys. zł)				
		2017	2018	2019	2020	2021
1.	Koszty bieżącej eksploatacji lokali	44 342	45 362	46 262	47 187	48 131
2.	Koszty bieżącej eksploatacji budynków	3 474	6 000	8 526	11 052	13 614
3.	Koszty remontów oraz modernizacji	5 800	89 000	5 000	1 000	35 000
4.	Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi	25 864	28 327	30 790	33 258	35 726
5.	Wydatki inwestycyjne	0	0	0	0	0
<b>Razem</b>		<b>79 480</b>	<b>168 689</b>	<b>90 578</b>	<b>92 497</b>	<b>132 471</b>

### Rozdział VIII

#### **Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, a w szczególności: niezbędny zakres zmian lokali związanych z remontami budynków i lokali; planowaną sprzedaż lokali**

##### §23

1. W celu poprawy i racjonalności gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Jerzmanowa, podejmowane będą następujące działania:
  - a) bieżące analizowanie stanu i sposobu wykorzystywania mieszkaniowego zasobu Gminy,
  - b) bieżąca kontrola terminowości regulowania opłat czynszowych oraz prowadzenie windykacji tych opłat,
  - c) stworzenie oraz bieżące aktualizowanie jednolitej bazy danych dotyczących lokali znajdujących się w zasobie mieszkaniowym Gminy, wspólnej dla działu właściwego ds. mieszkalnictwa i jednostki organizacyjnej zajmującej się w imieniu Gminy gospodarowaniem zasobami,
  - d) stały nadzór na stanem technicznym lokali oraz budynków będących w zasobie mieszkaniowym Gminy oraz sukcesywne wykonywanie niezbędnych prac remontowych.

§24 Nie przewiduje się, w całym okresie obowiązywania Programu, zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali, gdyż nie planuje się remontów wymagających czasowego wykwaterowania mieszkańców związanych umową najmu.

§25 W lata 2017-2021 nie przewiduje się sprzedaży większej ilości lokali, niż ten, o którym mowa w § 17.