



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA ŚLĄSKIEGO

Katowice, dnia 9 sierpnia 2012 r.

Poz. 3373

UCHWAŁA NR XXV/235/12 RADY MIEJSKIEJ W ZAWIERCIU

z dnia 27 czerwca 2012 r.

w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania zasobem mieszkaniowym miasta Zawiercia na lata 2012-2016

Na podstawie art. 7 ust. 1 pkt 7, art. 18 ust. 2 pkt 15 oraz art. 40 ust. 1, art. 41 ust. 1, art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2001 r. Nr 142 poz. 1591 z późn. zm.), 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 z późn. zm.), na wniosek Prezydenta Miasta

- Rada Miejska w Zawierciu
- uchwała

§ 1. Uchwalić wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem miasta Zawiercia na lata 2012-2016 stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierzyć Prezydentowi Miasta Zawiercia.

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej

inż. Edmund Klósek

Załącznik do Uchwały Nr XXV/235/12
Rady Miejskiej w Zawierciu
z dnia 27 czerwca 2012 r.

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM MIASTA ZAWIERCIA NA LATA 2012 – 2016

Stosownie do zapisów ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 ze zm.) oraz ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 ze zm.), zadaniem własnym gminy jest tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej.

Gmina wykonuje swoje zadania w zakresie tworzenia warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wykorzystując mieszkaniowy zasób gminy lub w inny sposób, np. przez tworzenie warunków dla inwestycji mieszkaniowych.

W ramach powyższego zadania gmina zapewnia lokale socjalne i zamienne oraz pomieszczenia tymczasowe na zasadach i w wypadkach określonych w ustawie o ochronie praw lokatorów oraz zaspokaja potrzeby mieszkaniowe osób o niskich dochodach. Powyższe gmina może realizować poprzez nowe budownictwo mieszkaniowe, wykorzystanie istniejącego mieszkaniowego zasobu gminy oraz nabywanie lokali i budynków mieszkalnych do zasobu.

Przez mieszkaniowy zasób gminy należy rozumieć lokale stanowiące własność gminy albo gminnych osób prawnych lub spółek handlowych utworzonych z udziałem gminy, z wyjątkiem towarzystw budownictwa społecznego, a także lokale pozostające w posiadaniu samoistnym gminy i tych podmiotów. Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Zawiercia zawiera kierunki działań i prognozy na lata 2012 – 2016 zmierzające do pozyskania w skład zasobu nowych lokali mieszkalnych, socjalnych, utworzenia zasobu pomieszczeń tymczasowych, poprawy stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy i optymalizację wydatkowania środków finansowych.

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem miasta Zawiercia został opracowany na pięć kolejnych lat i obejmuje w szczególności:

- 1) prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne oraz pomieszczeń tymczasowych;
- 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;
- 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 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;
- 8) inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

Rozdział I.**Prognoza dotycząca wielkości i stanu technicznego zasobu mieszkaniowego miasta Zawiercia w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne oraz pomieszczeń tymczasowych.**

Mieszkaniowy zasób miasta Zawiercia tworzą lokale mieszkalne usytuowane w budynkach stanowiących w całości własność gminy oraz lokale położone w budynkach będących współwłasnością gminy i osób fizycznych – w budynkach wspólnot mieszkaniowych. W poniższych tabelach przedstawiono stan zasobu mieszkaniowego miasta Zawiercia na dzień 31.12.2011 r.

Tab. 1. Budynki i lokale stanowiące w 100% własność miasta Zawiercia.

Ilość budynków	121
Ilość lokali mieszkalnych	1819
Powierzchnia (m ²)	78.953,34

Tab. 2. Budynki i lokale mieszkalne stanowiące przedmiot współwłasności

Wyszczególnienie	Budynki Wspólnot Mieszkaniowych w zarządzie ZGM	Budynki Wspólnot Mieszkaniowych w obcym zarządzie, w których Gmina posiada lokale mieszkalne	Budynki stanowiące 100% własność Gminy
Ilość budynków	61*	25	121
Powierzchnia (m ²)	30.656,95	5.645,28	42.651,11
Ilość lokali mieszkalnych	691 w tym: 3 lokale socjalne	137 w tym: 1 lokal socjalny	991 tym: 118 lokali socjalnych

* w tym 2 Wspólnoty Mieszkaniowe dwu budynkowe

Łącznie na dzień 31.12.2011 r. w zarządzie ZGM pozostawało:

budynków – 182

lokali mieszkalnych – 1682 (lokale gminne, w tym 121 lokali socjalnych)

o łącznej powierzchni 73.308,06 m².

Ponadto Gmina posiada 137 lokali mieszkalnych (w tym 1 lokal socjalny) o łącznej powierzchni 5.645,28 m² w 25 Wspólnotach Mieszkaniowych będących w obcym zarządzie. Przewiduje się w kolejnych latach powiększanie zasobu mieszkaniowego realizowane w szczególności przez:

- budownictwo komunalne
- przejęcia budynków i mieszkań na podstawie obowiązujących przepisów
- adaptacje budynków komunalnych na cele mieszkaniowe

Pomniejszenie zasobu mieszkaniowego w kolejnych pięciu latach może następować w efekcie:

- sprzedaży lokali mieszkalnych na rzecz dotychczasowych najemców lub w drodze przetargu
- rozbiórki budynków,
- ewentualnej adaptacji lokali mieszkalnych na cele niemieszkalne związane z realizacją zadań własnych gminy wraz z przekazaniem ich właściwym jednostkom organizacyjnym gminy lub stowarzyszeniom.

Zaspokojenie potrzeb osób oczekujących na lokale mieszkalne nastąpi poprzez zasiedlenie lokali komunalnych zwolnionych przez dotychczasowych najemców oraz poprzez zasiedlanie lokali w nowo wybudowanych bądź w adaptowanych na cele mieszkaniowe budynkach, jak również pozyskanie lokali wynikłe z wykonania eksmisji.

W latach 2012 - 2013 miasto Zawiercie planuje budowę 3 nowych budynków komunalnych z 45 lokalami mieszkalnymi oraz budynku z 50 lokalami socjalnymi w dzielnicy Kromołów. W zależności od zapotrzebowania i możliwości finansowych miasta Zawiercia można po 2013 r. rozważyć budowę nowych budynków komunalnych i socjalnych w latach 2014-2016.

Według stanu na dzień 31.12.2011 roku w Urzędzie Miejskim w Zawierciu zarejestrowanych było 180 rodzin uprawnionych do otrzymania lokalu w mieszkaniowym zasobie miasta. Corocznie składanych jest ok. 190 wniosków o najem lokalu w mieszkaniowym zasobie miasta, z których ok. 100 spełnia warunki określone w uchwale Rady Miejskiej w Zawierciu nr XLII/458/02 w sprawie określenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu miasta Zawiercia. Z tej liczby ok. 50 rodzin posiadających szczególnie trudne warunki mieszkaniowe jest wpisywanych na listę osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu lokalu komunalnego. Corocznie ok. 30 rodzin z listy jest kierowanych do zawarcia umów najmu lokali komunalnych.

Niezależnie od powyższego na dzień 31.12.2011 r. występowało zapotrzebowanie na 122 lokale socjalne dotyczące gospodarstw domowych z komunalnych, spółdzielczych i innych zasobów mieszkaniowych, gdzie sąd w wyroku eksmisyjnym orzekł uprawnienie do lokalu socjalnego. Dodatkowo oczekiwało również na realizację 47 wyroków z prawem osób eksmitowanych do pomieszczeń tymczasowych. Corocznie w Urzędzie Miejskim jest rejestrowane ok. 30 nowych wyroków sądowych z prawem do lokalu socjalnego i ok. 10 wyroków z prawem do pomieszczenia tymczasowego. Zapotrzebowanie to przekracza obecny stan zasobu lokali socjalnych i pomieszczeń tymczasowych. Ok. 20 lokali socjalnych i pomieszczeń tymczasowych jest przekazywanych co roku w celu realizacji wyroków. W świetle dekonunktury gospodarczej zapotrzebowanie na lokale mieszkalne i lokale socjalne w mieszkaniowym zasobie Gminy może ulegać zwiększeniu.

Lokale mieszkalne w zasobie Miasta Zawiercia w ponad 93% wynajmowane są na czas nieoznaczony, niespełna 7% tego zasobu wykorzystane jest jako lokale socjalne. W porównaniu do lat poprzednich odnotowano postęp, gdyż liczba lokali socjalnych stanowi obecnie 122 lokale.

Zaznaczyć należy, że pomimo znaczącego wzrostu liczby lokali socjalnych na dzień 31.12.2011 r. tylko w ZGM oczekuje na realizację 89 wyroków sądowych orzekających eksmisję do lokali socjalnych.

Mając na uwadze powyższe uznaje się za celowy dalszy systematyczny wzrost liczby lokali socjalnych, w liczbie co najmniej 15 rocznie.

Tab. 3. Ilość lokali socjalnych w latach 2008 – 2011.

Ilość	2008	2009	2010	2011
Ilość mieszkań gminnych	2875	2733	2047	1819
w tym :	87	105	111	122
Ilość lokali socjalnych				
% udział lokali socjalnych	3,0	3,8	5,4	6,7

Istniejący zasób lokali socjalnych będzie powiększany w szczególności przez:

- adaptację pustostanów
- przekwalifikowanie lokali mieszkalnych o niższym standardzie
- budowę nowych budynków i lokali socjalnych

W odniesieniu do lokali mieszkalnych wynajętych na czas nieoznaczony uznaje się za celowe kontynuowanie procesu prywatyzacji zasobów mieszkaniowych, ale tylko w odniesieniu do lokali gminnych pozostających w budynkach już istniejących wspólnot mieszkaniowych, a zwłaszcza w tych przypadkach gdzie gmina posiada udziały mniejszościowe oraz w budynkach wspólnot w obcym zarządzie.

Prognoza zmian wielkości i stanu technicznego mieszkaniowego zasobu gminy stanowi pochodną: obecnego stanu ilościowego zasobu oraz przewidywanych zmian w liczbie lokali i budynków mieszkalnych oraz powierzchni użytkowej ze względu na budownictwo mieszkaniowe, prywatyzację, zmiany własnościowe, wyburzenia, itp., oraz obecnego stanu technicznego zasobu oraz przewidywanego nasilenia jego remontów i modernizacji.

Tab. 4 Prognoza dotycząca wielkości zasobu Miasta z uwzględnieniem sprzedaży i pozyskaniu nowych lokali.

Wyszczególnienie	Lata				
	2012	2013	2014 *	2015	2016
Liczba lokali w mieszkaniowym zasobie Miasta Zawiercia	1722	1622	1662	1632	1602
w tym :	135	150	200	210	220
Ilość lokali socjalnych					

*w roku 2014 ujęto 95 nowopowstałych lokali mieszkalnych w dzielnicy Kromolów (w tym 50 socjalnych).

Ponadto zaznaczyć należy, że ustawa z dnia 31.08.2011 r. o zmianie ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego oraz ustawy Kodeks postępowania cywilnego (Dz. U. Nr 224 z dnia 19.10.2011 r. poz. 1342) w art. 25a nakłada na Gminy obowiązek tworzenia zasobu pomieszczeń tymczasowych przeznaczonych na wynajem.

W chwili tworzenia niniejszego programu Zakład Gospodarki Mieszkaniowej w Zawierciu posiada już 2 pomieszczenia tymczasowe przygotowane do zasiedlenia oraz posiada listę kolejnych wytypowanych lokali z przeznaczeniem na systematyczne powiększanie tego zasobu.

Gminny zasób pomieszczeń tymczasowych dla osób bez uprawnienia do lokalu socjalnego będzie tworzony w szczególności poprzez:

- przekwalifikowania lokali mieszkalnych o bardzo niskim standardzie wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy,
- nabywanie lub przejęcie w drodze darowizny obiektów lub lokali spełniających kryteria pomieszczeń tymczasowych albo możliwych do adaptacji na ten cel.

Tab. 5. Przewidywana ilość pomieszczeń tymczasowych w latach 2012 – 2016

Wyszczególnienie	2012	2013	2014	2015	2016
Liczba pomieszczeń tymczasowych	3	6	10	13	16

Stan techniczny budynków

W 2011 r. dokonano kompleksowej inwentaryzacji zasobu mieszkaniowego Miasta ze szczególnym zwróceniem uwagi na:

- stan techniczny,
- wyposażenie techniczne,
- potrzeby remontowe i modernizacyjne,
- podłączenie do sieci kanalizacyjnej,
- możliwość podłączenia do sieci c.o. lub modernizacji ogrzewania,
- czy występują elementy z azbestu (dach, elewacja),
- możliwość adaptacji części wspólnych lub innych pomieszczeń na lokale mieszkalne lub użytkowe,
- położenie lokalu,
- położenie, wielkość, funkcjonalność i sposób użytkowania lokali użytkowych,
- lokale gminne funkcjonujące we wspólnotach mieszkaniowych,
- możliwość dzierżawienia powierzchni na cele reklamy.

Zakłada się systematyczną poprawę stanu technicznego zasobu mieszkaniowego miasta. Za celowe i konieczne uznaje się przeprowadzenie w znacznej części budynków stanowiących własność i współwłasność miasta Zawiercia napraw głównych w takim zakresie, aby ze względu na ich stan

techniczny budynki te mogły w okresie obowiązywania niniejszego programu osiągnąć jak najlepszy stan techniczny.

W budynkach wspólnot mieszkaniowych, w których gmina posiada swoje udziały zakres robót remontowych zostaje uchwalony każdorazowo stosownymi uchwałami wspólnot mieszkaniowych.

Należy zaznaczyć, że gmina w zdecydowanej większości wspólnot posiada obecnie udziały mniejszościowe, co skutkuje brakiem możliwości realnego oddziaływania na decyzje podejmowane przez te wspólnoty, a jedynie partycypuje finansowo w remontach budynków wspólnot do wysokości swoich udziałów.

Charakterystykę aktualnego stanu technicznego budynków i lokali mieszkalnych (w tym socjalnych) obrazują poniższe tabele:

Tab. 6. Struktura wiekowa budynków

Rok	Wybudowane do 1939 r.	Wybudowane w latach 1940 – 1959	Wybudowane w latach 1960 – 1979	Wybudowane w latach 1980 – 1999	Wybudowane po 2000 r.	Razem
Ilość budynków gminnych	118	-	2	-	1	121
Ilość budynków wspólnot	1	30	27	1	2	61
Razem	119	30	29	1	3	182

Tab. 7 Stan techniczny budynków / *

Stan budynków	Dobry	Średni	Zły
Ilość budynków gminnych	14	107	0
Ilość budynków wspólnot	3	57	1
Razem	17	164	1

* dobry stan – nie zachodzi potrzeba remontu

średni stan – w najbliższym czasie (do 2 lat) zajdzie potrzeba dokonania remontów (wymiany) co najmniej jednego z elementów budynków .

zły stan – istnieje pilna potrzeba wykonania remontów w bieżącym roku (wymiany) co najmniej jednego z elementów budynków np. konstrukcji pokrycia dachowego, instalacji, stolarki.

Tab. 8 Sposób ogrzewania budynków

Ilość	C.O. gazowe	C.O. z sieci TAURON	Piece węglowe
Ilość budynków gminnych	4	3	116
Ilość budynków wspólnot	2	48	11
Razem	6	51	127

Tab. 9 Rodzaj pokrycia dachowego

Ilość	Papa asfaltowa	Papa termozgrzewalna	Gont bitumiczny	Błacha	Dachówka ceramiczna	Płyta falista
Ilość budynków gminnych	115	1	1	2	2	0
Ilość budynków wspólnot	14	22	1	6	0	18
Razem	129	23	2	8	2	18

Tab. 10 Stan techniczny dachów

Stan techniczny	Dobry	Średni	Zły
Ilość budynków gminnych	64	44	13
Ilość budynków wspólnot	32	17	12
Razem	96	61	25

Rozdział II.

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikających ze stanu technicznego budynków i lokali z uwzględnieniem źródła finansowania, z podziałem na kolejne lata.

Celem polityki remontowej jest wytyczenie zasadniczych kierunków w dziedzinie remontów mieszkaniowego zasobu miasta Zawiercia, a także stworzenie ram działalności dla jednostek organizacyjnych odpowiedzialnych za stan techniczny zasobu oraz poziom świadczonych usług w zakresie mieszkalnictwa, pozwalających na optymalizację wydatkowania ograniczonych środków finansowych.

Plan prac remontowych i modernizacyjnych wynikający z podstawowych zadań statutowych ZGM i priorytetów wynikających z zapewnienia bezpieczeństwa użytkowników lokali, należy uzupełniać o dodatkowe zadania, tak aby dostępny zasób mieszkaniowy nie tylko był wyłącznie zachowywany od postępującej degradacji, ale remont wprowadzał modernizacje zgodne z bieżącymi technologiami i obowiązującymi priorytetami jeśli chodzi o ochronę środowiska i oszczędne wykorzystanie energii. Wymienione niżej zadania winny przynosić także efekty w postaci obniżenia kosztów eksploatacji gminnego zasobu mieszkaniowego.

Potrzeby remontowe powinny być określane na podstawie stanu technicznego budynków, przeglądów technicznych, zaleceń kominiarskich i realizowane w ramach środków przeznaczonych na utrzymanie mieszkaniowego zasobu w kolejnych latach.

Mając na uwadze bezpieczeństwo użytkowników lokali mieszkalnych ZGM kieruje się priorytetami wynikającymi z okresowych przeglądów technicznych, ekspertyz oraz protokołów pokontrolnych i nakazów instytucji zewnętrznych.

Finansowanie napraw głównych i remontów bieżących budynków stanowiących własność miasta odbywać się będzie ze środków miasta Zawiercia ujętych w budżecie na dany rok budżetowy, a pochodzić będzie z następujących źródeł:

- z budżetu miasta
- z wpływów osiąganych z tytułu opłat czynszowych lokali mieszkalnych i użytkowych
- z opłat za dzierżawę gruntów
- ze środków Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków (dotyczy budynków objętych ochroną konserwatorską)
- z innych źródeł (w tym NFOŚ, fundusze unijne)

Celem nadrzędnym jest utrzymanie przynajmniej dotychczasowego poziomu nakładów na remonty z przychodów z gospodarowania nieruchomościami.

Priorytetem dla gospodarki mieszkaniowej w okresie obowiązywania niniejszego programu będzie wprowadzenie równoważącej się struktury dochodów i wydatków.

Ogólny stan techniczny mieszkaniowego zasobu miasta Zawiercia powinien ulegać systematycznej poprawie w miarę dostosowywania stawek czynszu do poziomu odzwierciedlającego rzeczywiste nakłady na utrzymanie budynków.

Uznaje się za celowe aby w latach obowiązywania obecnego wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem miasta Zawiercie rozpocząć prace mające na celu wymianę infrastruktury zewnętrznej (sieci wodociągowe i kanalizacyjne) oraz wewnętrzne instalacje w budynkach osiedla TAZ, a w dalszej perspektywie przystąpić do rewitalizacji tego osiedla.

Rozszerzyć zakres termomodernizacji w oparciu o program termomodernizacji budynków mieszkalnych i użyteczności publicznej. Dążyć do unowocześnienia systemów ogrzewania w oparciu o plan ograniczenia

emisji CO₂ poprzez doprowadzenie c.o. do budynków komunalnych, instalacji gazowej lub zastosowanie alternatywnych źródeł energii. Dla określenia powyższych zadań wykonać audyty energetyczne. Wprowadzić indywidualne rozliczanie lokatorów za media .

Analiza potrzeb remontowych i modernizacji zasobu Miasta z podziałem na kolejne lata obrazują poniższe tabele:

Tab. 11 Termorenowacje budynków

Rok	2012	2013	2014	2015	2016
Ilość budynków	6	2	3	1	2

Tab.12 Ucieplnienie budynków

Ilość	2012	2013	2014	2015	2016
Ilość budynków	-	1	1	1	-

Tab.13 Opracowanie dokumentacji technicznej

Ilość	2012	2013	2014	2015	2016
Ilość budynków	10	7	4	4	5

Tab.14 Wyburzenia budynków

Ilość	2012	2013	2014	2015	2016
Ilość budynków	-	3	-	-	-

Tab.15 Remonty dachów

Ilość	2012	2013	2014	2015	2016
Ilość budynków	5	8	7	6	8

Tab.16 Wymiana stolarki okiennej

Ilość	2012	2013	2014	2015	2016
Ilość okien	125	125	120	120	120

Tab.17 Malowanie klatek schodowych

Ilość	2012	2013	2014	2015	2016
Ilość budynków	7	7	7	6	7

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej

Podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej są przychody z tytułu zarządzania lokalami mieszkalnymi i użytkowymi. Planując źródła przychodów uwzględnia się również dotacje przedmiotową z budżetu miasta Zawiercia, przeznaczoną na częściowe pokrycie kosztów działalności mieszkaniowej.

Tab. 18 obrazuje prognozowane przychody Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej w Zawierciu , dotyczące działalności mieszkaniowej w latach 2012 – 2016.

Tab. 18 Prognozowane przychody

Wyszczególnienie	Planowane przychody z tytułu czynszu w poszczególnych latach w zł				
	2012	2013	2014	2015	2016
Czynsz –lokale mieszkalne*	2.390.000	2.375.775	2.645.431	2.791.512	2.956.310
Czynsz lokale użytkowe	871.000	914.550	914.550	960.277	960.277
Przychód z usług zarządzania wspólnotami	620.000	530.000	510.000	500.000	500.000
Przychód z usług konserwac.-rem. wyk. dla wspólnot mieszkaniowych	120.000	120.000	115.000	110.000	100.000
Pozostałe przychody (reklamy)	20.000	20.000	20.500	21.000	21.000
Razem	4.021.000	3.960.325	4.205.481	4.382.789	4.537.587
Dotacja przedmiotowa z budżetu miasta	2.441.000	2.712.675	2.598.519	2.648.211	2.692.413
Dotacja celowa na fin..inwest.i modernizacje	389.000	429.000	577.000	564.000	520.000
Ogółem	6.851.000	7.102.000	7.381.000	7.595.000	7.750.000

w * każdym roku zaplanowano zwiększenie przychodów z czynszu o podwyżkę w wysokości 10% , w 2014 r. założono zwiększenie przychodów czynszu z tytułu oddania 50 mieszkań socjalnych i 45 mieszkań komunalnych.

- uwzględniono także poziom planowanej sprzedaży lokali w poszczególnych latach

Rozdział III.

Planowana sprzedaż lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu miasta.

Zakłada się, iż sprzedaż lokali mieszkalnych wchodzących w skład zasobu Miasta do końca 2012 r. odbywać się będzie na dotychczasowych zasadach określonych uchwałą Rady Miejskiej w Zawierciu nr XXXVIII/401/02 z dn.22 stycznia 2002 r. w sprawie zbycia lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Zawiercie wraz z ułamkową częścią gruntu niezbędnego do racjonalnego korzystania z budynku (z późniejszymi zmianami) oraz uchwały Rady Miejskiej w Zawierciu nr LIII/657/10 z dnia 26 maja 2010 r. w sprawie określenia warunków udzielania bonifikat i wysokości stawek procentowych (z późniejszymi zmianami). W kolejnych latach obowiązywania programu gmina Zawiercie powinna opracować nowe zasady dotyczące prywatyzacji zasobu ze szczególnym uwzględnieniem następujących elementów:

- w pierwszej kolejności zbycie pozostałych lokali gminnych w budynkach wspólnot mieszkaniowych, w których gmina posiada udziały mniejszościowe

- priorytetem powinna być możliwie szybka prywatyzacja lokali gminnych w budynkach wspólnot będących w obcym zarządzie na zasadzie dobrowolności lub w oparciu o Art.21 ust. 4 i 5 Ustawy o ochronie praw lokatorów

- nie prowadzić dalszej sprzedaży lokali mieszkalnych w budynkach, w których gmina Zawiercie posiada obecnie 100% udziałów, chyba że sprzedaż ta obejmie jednocześnie 100% wszystkich lokali w danym budynku.

Tab.19 Wspólnoty mieszkaniowe z udziałem gminy poniżej 20 %

Ilość	Zarząd ZGM	Zarząd obcy
Ilość budynków	6	7
Ilość mieszkań	15	40

Praktyka wskazała, że znaczne rozproszenie udziałów Miasta we wspólnotach mieszkaniowych skutkuje zwiększeniem kosztów utrzymania mieszkaniowego zasobu Miasta. Podejmować należy działania polegające na wyprowadzeniu własności Miasta z budynków wspólnot mieszkaniowych, co pozwoli zmniejszyć koszty utrzymania zasobu mieszkaniowego Miasta.

Ograniczenie ilości wspólnot z udziałem Miasta jest o tyle uzasadnione, że gospodarowanie gminnymi udziałami w budynkach wspólnot nie zależy wyłącznie od woli Miasta, a wielu przypadkach Gmina nie ma praktycznie większego wpływu na ponoszone z tego tytułu koszty.

Tabela nr 20 obrazuje planowaną sprzedaż lokali mieszkalnych w kolejnych latach programu

Tab. 20 Planowana sprzedaż lokali

Rok	2012	2013	2014	2015	2016
Sprzedaż lokali mieszkalnych (szt.)	97	60	50	30	30

Rozdział IV. Zasady polityki czynszowej.

Ustala się następujące rodzaje czynszów:

- czynsz za lokale mieszkalne pełnostandardowe
- czynsz za lokale socjalne
- czynsz za pomieszczenia tymczasowe
- czynsz wolny

Czynsz obejmuje:

- podatek od nieruchomości
- koszty administrowania
- koszty konserwacji i utrzymania technicznego budynku, w tym remonty
- koszty utrzymania zieleni oraz pomieszczeń wspólnego użytku, w tym opłaty za utrzymanie czystości, energię elektryczną
- opłaty za windę, TV
- opłaty publiczno – prawne

Miesięczne stawki czynszu najmu 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego, socjalnego i pomieszczenia tymczasowego określa Zarządzenie Prezydenta Miasta Zawiercia z zachowaniem zasad wynikających z obowiązujących w tym zakresie przepisów prawa.

Stawka czynszu za lokal socjalny i pomieszczenie tymczasowe nie powinna przekraczać połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w mieszkaniowym zasobie miasta Zawiercia.

Nie planuje się obniżania czynszu na wnioski najemców o niskich dochodach. Pomoc rodzinom w trudnym położeniu materialnym jest i będzie realizowana poprzez zabezpieczenie w budżecie gminy odpowiednich środków na wypłaty dodatków mieszkaniowych przyznawanych na podstawie odrębnych uregulowań prawnych oraz zamianę dotychczas zajmowanego lokalu na mniejszy, tańszy w eksploatacji.

Planuje się, aby stawka czynszu wzrastała systematycznie 1 raz w roku o 10%.

Tab. 21 Przewidywania średnia stawka czynszu w kolejnych latach programu

Rok	Przewidywana średnia stawka (zł/m ²)	% wzrostu
2012	2,46	10
2013	2,70	10
2014	2,97	10
2015	3,27	10
2016	3,60	10

Ustala się następujące czynniki podwyższające i obniżające wartość użytkową lokalu mające wpływ na wysokość stawki czynszowej.

Tab. 22 Czynniki obniżające wartość

L.p.	CZYNNIKI OBNIŻAJĄCE WARTOŚĆ UŻYTKOWĄ LOKALU	Wskaźnik obniżający w %
I.	Ze względu na położenie budynku	
1.	Lokale położone w strefie peryferyjnej na obszarze osiedli : Bzów, Karlin, Pomrożyce, Skarżyce, Żerkowice	do 10 %
II.	Ze względu na położenie lokalu w budynku	
2.	Lokale mieszkalne położone na parterze lub IV i wyższym piętrze	do 10 %
III.	Ze względu na brak wyposażenia lokalu w urządzenia techniczne	
3.	Lokale bez c.o.	do 10 %
4.	Lokale bez gazu	do 10 %
5.	Lokale bez w.c.	do 10 %
6.	Lokale bez łazienki	do 10 %
IV.	Ogólny stan budynku	
7.	Lokale położone w budynkach o dużym stopniu zniszczenia dawno nie remontowane	do 10 %

Tab. 23 Czynniki podwyższające wartość

L.p.	CZYNNIKI PODWYŻSZAJĄCE WARTOŚĆ UŻYTKOWĄ LOKALU	Wskaźnik obniżający w %
I.	Ze względu na położenie budynku	
1.	Lokale położone w strefie centralnej (poza osiedlami strefy peryferyjnej)	do 10 %
II.	Ze względu na położenie lokalu w budynku	
2.	Lokale mieszkalne położone na I lub II piętrze	do 10 %
III.	Ogólny stan budynku	
3.	Lokale mieszkalne położone w budynku o wysokim standardzie wybudowane do 2000 r.	do 10 %
4.	Lokale mieszkalne położone w budynku o wysokim standardzie wybudowane po 2000 r.	do 100 %
5.	Budynki zadbane po przeprowadzonym remoncie i wysokim standardzie (c.o)	do 10 %

Zapisów z powyższej tabeli pkt. III ppkt. 3 i 4 nie stosuje się w przypadku ustalania wysokości czynszu w lokalach w nowo wybudowanych budynkach mieszkalnych, w których zgodnie z projektem technicznym zastosowano rozwiązania technologiczne eliminujące instalacje gazowe i c.o. zapewniając jednocześnie pełny standard lokalu.

Najemca oprócz czynszu jest obowiązany do uiszczania opłat związanych z eksploatacją mieszkania, a niezależnych od właściciela, tj. opłat za dostawę do lokalu wody, energii cieplnej, elektrycznej, gazu oraz odbiór nieczystości stałych i płynnych w wypadkach, gdy korzystający z lokalu nie ma zawartej umowy bezpośrednio z dostawcą mediów lub usług.

Czynsz najmu i inne opłaty za lokale płatne są z góry do ostatniego dnia każdego miesiąca do kasy wynajmującego lub na wskazany przez niego rachunek.

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.

Ustawa z dnia 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651 z późn. zm.) w art. 185 definiuje zarządzanie nieruchomościami jako podejmowanie wszelkich decyzji i dokonywanie wszelkich czynności zmierzających do utrzymania nieruchomości w stanie nie pogorszonym, zgodnie z jej przeznaczeniem, jak również do uzasadnionego inwestowania w tę nieruchomość. Ustala się, iż rolę zarządcy mieszkaniowego zasobu miasta Zawiercia pełni Zakład Gospodarki Mieszkaniowej w Zawierciu.

ZGM jest gminną jednostką organizacyjną realizującą zadania w zakresie utrzymania i eksploatacji mieszkaniowego zasobu gminy. Zakład Gospodarki Mieszkaniowej podlega Prezydentowi Miasta Zawiercia. Podstawą finansowania działalności ZGM są wpływy z czynszów za lokale mieszkalne

i użytkowe oraz dotacje z budżetu miasta. Miasto wykonuje uprawnienia właścicielskie w zakresie wskazania osób, z którymi ZGM zawiera umowy najmu lokali mieszkalnych i pomieszczeń tymczasowych. Analiza form własności budynków i lokali zarządzanych przez ZGM wykazała, że zarządza on obecnie 1819 lokalami mieszkalnymi o łącznej powierzchni 78.953,34 m². Tylko w stosunku do tej grupy nieruchomości miasto może realizować swoją wolę w gospodarowaniu nieruchomościami. Istotną zmianę w zarządzaniu zasobem mieszkaniowym Gminy przyniosła w ostatnich latach prywatyzacja części zasobu i powstanie wspólnot mieszkaniowych działających w trybie ustawy o własności lokali (t.j. Dz. U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 z późn. zm.), w których gmina jest jedynie współwłaścicielem nieruchomości.

Zakład Gospodarki Mieszkaniowej zarządza 61 budynkami wspólnot mieszkaniowych, który to zarząd został powierzony w drodze uchwał wspólnot mieszkaniowych potwierdzonych stosownymi umowami cywilno – prawnymi podpisanymi przez zarządy wspólnot.

W większości wspólnot mieszkaniowych zarządzanych przez ZGM, a także w wielu wspólnotach będących w obcym zarządzie gmina ma swoich przedstawicieli. W związku z powyższym nie przewiduje się zmiany dotychczasowego sposobu zarządzania budynkami, w których Gmina jest jedynie współwłaścicielem.

W 2011 r. dokonano w Zakładzie Gospodarki Mieszkaniowej zmian organizacyjnych będących podstawą do sprawnego i efektywnego funkcjonowania z jednoczesnym ograniczeniem ponoszonych kosztów.

Wprowadzone zmiany obejmowały:

- likwidacja ADM-3,
- wprowadzenie możliwości dokonywania wpłat na rzecz ZGM bez dodatkowych opłat w placówkach Banku Pekao S.A. ,
- utworzenie w strukturze Biura windykacji i zamiany mieszkań , w celu poprawienia ściągalności zadłużeń oraz realizacji programu oddłużenia najemców,
- utworzenie Biura Marketingu i Lokali Użytkowych z zadaniem m. in. Wyszukiwania klientów na wolne lokale użytkowe , powierzchni reklamowe i poszerzanie zasobów lokali użytkowych ,
- stworzenie elementów pomocy dla najemców – dłużników w trudnej sytuacji życiowej, będących składnikami programu oddłużeniowego.

Rozdział VI.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach.

Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2012 – 2016 będą:

- czynsze z lokali mieszkalnych
- czynsze z lokali użytkowych
- dotacje z budżetu Miasta
- inne źródła (w tym Wojewódzki Konserwator Zabytków, NFOŚ, WNOŚ, Bank Gospodarstwa Krajowego, fundusze unijne)

Tab. 24 Prognozowane wysokości stawek bazowych czynszów w zasobie mieszkaniowym miasta Zawiercia:

Wyszczególnienie	Lata				
	2012	2013	2014	2015	2016
Stawka czynszu (zł/m ²)	2,46	2,70	2,97	3,27	3,60

Tab. 25 Prognozowane wysokości przychodów z czynszów za lokale mieszkalne (uwzględniające prywatyzacje, pozyskiwanie zasobów oraz coroczne podwyżki czynszu o 10%)

Wyszczególnienie	Lata				
	2012	2013	2014	2015	2016
Planowane przychody (zł)	2.390.000	2.375.775	2.645.431	2.791.512	2.956.310

Tab. 26 Planowane przychody z czynszów za lokale użytkowe (z uwzględnieniem podwyżki 5% w latach 2013 i 2015)

Wyszczególnienie	Lata				
	2012	2013	2014	2015	2016
Planowane przychody (zł)	871.000	914.550	914.550	960.277	960.277

Nadmienić należy, że od miesiąca lipca 2011 r. Zarządzeniem Prezydenta Miasta Zawiercia z dnia 06 lipca 2011 r. został zatwierdzony nowy Regulamin przetargu wysokości stawek czynszu na lokale użytkowe – komunalne na terenie miasta Zawiercia będące w zarządzie ZGM, w którym po zawarciu nowych umów najmu najemca wpłaca kaucję w wysokości 3 – krotnej wartości całości opłat za użytkowanie lokalu. Wprowadzono również nowy zapis do umów najmu na lokale użytkowe mówiący o corocznej waloryzacji stawki czynszu o wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych wyliczony i ogłoszony przez GUS.

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.

Koszty utrzymania mieszkaniowego zasobu Miasta powinny być finansowane z wpływów z czynszów. Ustalanie niskich stawek czynszu za lokale mieszkalne skutkuje niemożnością pokrywania kosztów związanych z utrzymaniem budynków. Niedobory środków na ten cel muszą być finansowane z innych źródeł. Sukcesywne podnoszenie przez Miasto stawek czynszowych umożliwi pokrycie kosztów eksploatacji i części remontów bieżących. Potrzeby technicznego utrzymania budynków na poziomie zapewniającym prawidłowe ich funkcjonowanie i zabezpieczenie przed pogarszaniem się ich stanu technicznego wymagają dużych nakładów finansowych. Niedobory środków na remonty budynków mieszkalnych są od lat pokrywane z wpływów czynszów za lokale użytkowe oraz z innych źródeł.

Tabela nr 27 obrazuje koszty zarządu nieruchomościami komunalnymi oraz planowane koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi:

Tab. 27 Wydatki na pokrycie kosztów

Lp.	Wyszczególnienie	Wydatki w latach (w tys. zł)				
		2012	2013	2014	2015	2016
I.	koszty zarządu nieruchomościami gminnymi					
1.	Koszt bieżącej eksploatacji (bez opłat niezależnych) *	3.337	3.527	3.610	3.754	3.830
2.	Koszty remontów	2.085	2.190	2.300	2.420	2.550
3.	Koszty modernizacji, inwestycji	389	429	577	564	520
	Razem	5.811	6.146	6.487	6.738	6.900
II.	Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi					

1.	Zaliczka na pokrycie kosztów zarządu i remontów	1.040	956	894	857	850
	Razem	1.040	956	894	857	850
	Ogółem	6.851	7.102	7.381	7.595	7.750

* w podanych kwotach kosztów nie wykazano kosztu amortyzacji.

Podane kwoty kosztów są wartościami szacunkowymi i mogą ulec zmianie.

W latach 2012-2013 miasto Zawiercie będzie realizowało budowę 3 nowych budynków komunalnych z 45 lokalami mieszkalnymi oraz budynki z 50 lokalami socjalnymi w dzielnicy Kromołów. W oparciu o ustawę z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu tworzenia lokali socjalnych, mieszkań chronionych, noclegowni i domów dla bezdomnych (t.j. Dz. U. z 2006 r. nr 251, poz. 1844 z późn. zm.) realizacja w/w robót będzie dofinansowana z Banku Gospodarstwa Krajowego.

Tabela nr 28 obrazuje planowane wydatki inwestycyjne z budżetu miasta na budowę 3 nowych budynków komunalnych i budynków socjalnych w dzielnicy Kromołów:

Tab. 28 Planowane wydatki inwestycyjne na budowę nowych budynków

Rok	Budynki komunalne (zł)	Budynki socjalne (zł)
2012	3 400 000	800 000
2013	2 200 000	3 000 000

Rozdział VIII.

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

Zadaniem podstawowym gminy wynikającym z ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego jest dalsze pozyskiwanie do mieszkaniowego zasobu Miasta lokali socjalnych oraz stworzenie zasobu pomieszczeń tymczasowych.

Miasto może podejmować działania umożliwiające:

1) Pozyskiwanie lokali do mieszkaniowego zasobu przez:

- nabywanie wyodrębnionych lokali mieszkalnych,
- nabywanie budynków i ich adaptacja na cele mieszkaniowe,
- nabywanie budynków mieszkalnych – wykończonych lub będących w trakcie realizacji,
- przejmowania budynków od dłużników miasta Zawiercia i ich adaptacji na cele mieszkalne,
- realizowanie programu zamiany mieszkań z odzyskiem dotychczasowego mieszkania,
- intensyfikacji wzajemnych zamian lokali (zamiana lokali mieszkalnych między stronami, z których przynajmniej jedna jest lokatorem komunalnym), jako sposobu na dostosowanie standardu lokalu do potrzeb mieszkańców
- wspierania inwestorów zainteresowanych budową wielorodzinnych budynków mieszkalnych na terenie gminy, w tym przeznaczanie nieruchomości gminnych pod budownictwo mieszkaniowe realizowane przez podmioty, z którymi miasto Zawiercie podejmie współpracę,
- rozbudowę, nadbudowę i przebudowę na cele mieszkalne, pomieszczeń wspólnego użytku w budynkach stanowiących własność Miasta oraz Wspólnot Mieszkaniowych z udziałem miasta Zawiercie ,
- kumulację środków finansowych w budżecie Miasta na zadanie „mieszkalnictwo” bez podziału na lokale socjalne, lokale zamienne i pomieszczenia tymczasowe.

2) Racjonalne gospodarowanie zasobem mieszkaniowym

- obniżanie kosztów eksploatacji

- opracowanie i bieżąca aktualizacja bazy danych o mieszkaniowym zasobie stanowiącym własność miasta Zawiercie,

- podjęcie działań zmierzających do intensywnego wychodzenia ze współwłasności poprzez sprzedaż:

a) lokali mieszkalnych ich najemcom , a w przypadku odmowy nabycia lokalu, zastosowanie Art. 21 ust.4 i 5 Ustawy o ochronie praw lokatorów , mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego . W myśl powołanego przepisu Gmina może złożyć najemcy ofertę nabycia na własność zajmowanego przez niego lokalu. W przypadku, gdy najemca nie skorzysta z przysługującego mu pierwszeństwa w nabyciu tego lokalu , Miasto może wypowiedzieć najem z zachowaniem sześciomiesięcznego terminu, oferując jednocześnie najemcy dostarczenie lokalu spełniającego wymagania co najmniej takie same, jakie powinien spełniać lokal zamienny.

b) sprzedaż w drodze przetargu ułamkowych udziałów we własności,

- wyłączenie ze sprzedaży z mieszkaniowego zasobu Miasta lokali mieszkalnych w budynkach stanowiących 100% własności Miasta i kwalifikowanie w tym zasobie lokali mieszkalnych na lokale socjalne oraz pomieszczenia tymczasowe.

- zapewnienie mieszkań zamiennych najemcom zamieszkującym w budynkach przeznaczonych do rozbiórki, wyłączonych czasowo z użytkowania lub adaptowanych na cele niemieszkalne

- wdrożenie programu oddłużeniowego dla najemców lokali mieszkalnych Gminy Zawiercie, mającego na celu pomoc osobom w trudnej sytuacji życiowej , a zalegającymi z opłatami, zawierającego następujące elementy:

- umorzenie 70% zadłużenia, po wpłacie pozostałej części w maksymalnie 6 miesięcznych ratach (zgodnie z uchwałą nr XXIV/222/12 Rady Miejskiej w Zawierciu z dn. 30.05.2012 r. w sprawie umorzenia należności czynszowych i opłat niezależnych z tytułu użytkowania lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Zawiercie),

- stosowanie ulg (raty, umorzenia) zgodnie z uchwałą nr IX/69/11 Rady Miejskiej w Zawierciu z dn. 27.04.2011 r. w sprawie określenia zasad i trybu udzielania ulg w spłacie należności pieniężnych mających charakter cywilnoprawny przypadających Gminie Zawiercie oraz jej jednostkom podległym,

- odpracowanie zadłużenia

- zamiana mieszkania celem zmniejszenia czynszu lub umożliwienia otrzymania dodatku mieszkaniowego,

- pomoc w uzyskaniu dodatku mieszkaniowego.

3) Zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej będzie wspomagane w drodze:

- zapewnienia terenów pod budownictwo mieszkaniowe poprzez miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego,

- sprzedaży działek budowlanych pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne i wielorodzinne,

- kontynuowania realizacji zadań inwestycyjnych związanych z budową podstawowej infrastruktury technicznej na terenach przeznaczonych pod przyszłą zabudowę mieszkaniową.