



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA ŚLĄSKIEGO

---

Katowice, dnia 24 października 2012 r.

Poz. 4219

### UCHWAŁA NR XXVIII/400/12 RADY MIASTA ZABRZE

z dnia 17 września 2012 r.

#### **w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Zabrze na lata 2013-2017**

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

na wniosek Prezydenta Miasta

Rada Miasta Zabrze

uchwała:

§ 1. Przyjąć wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Zabrze na lata 2013-2017 stanowiący załącznik nr 1 do uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Zabrze.

§ 3. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego

i wchodzi w życie z dniem 01.01.2013 r., jednak nie wcześniej niż 14 dni od daty ogłoszenia.

Przewodniczący Rady Miasta  
Zabrze

**Marian Czochara**

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XXVIII/400/12  
Rady Miasta Zabrze  
z dnia 17 września 2012 r.

## **Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Miasta Zabrze**

### **Wprowadzenie**

Zgodnie z art. 4 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity Dz. U. nr 31 z 2005 roku, poz. 266 z późn. zm.) tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej jest zadaniem własnym gminy. Gmina, na zasadach i w wypadkach przewidzianych w tej ustawie, zapewnia lokale socjalne i lokale zamienne, a także zaspokaja potrzeby mieszkaniowe gospodarstw domowych o niskich dochodach. Gmina powinna wykonywać zadania, o których mowa powyżej, wykorzystując mieszkaniowy zasób gminy lub w inny sposób.

W celu zapewnienia lokali socjalnych i lokali zamiennych oraz zaspokojenia potrzeb gospodarstw domowych o niskich dochodach gmina będzie utrzymywać zasób mieszkaniowy.

W celu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych pozostałych członków wspólnoty samorządowej Gmina będzie tworzyć warunki do realizacji na terenie miasta mieszkaniowych inwestycji budowlanych w ramach społecznego budownictwa czynszowego, budownictwa deweloperskiego i indywidualnego. Priorytetowym zadaniem w tym zakresie będzie kontynuowanie prac związanych z powstawaniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i uzbrajaniem działek budowlanych, co pozwoli na zdynamizowanie przygotowywania i zbywania przez gminę nieruchomości gruntowych pod indywidualne budownictwo mieszkaniowe.

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Zabrze stanowi średniookresowy dokument planistyczny wspierający Prezydenta Miasta w racjonalnym i efektywnym gospodarowaniu zasobem mieszkaniowym.

O kształcie programu decydują wszelkie działania, decyzje i plany przyszłych przedsięwzięć zmierzające do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej przy uwzględnieniu lokalnych uwarunkowań społeczno-gospodarczych, a w szczególności finansowych, infrastrukturalnych i techniczno-organizacyjnych. Jednym z kluczowych aspektów wieloletniego programu gospodarowania jest wskazanie optymalnej formuły organizacji zarządzania komunalnymi nieruchomościami mieszkaniowymi.

### Charakterystyka komunalnych zasobów mieszkaniowych w latach 2007-2011

Miasto Zabrze dysponuje mieszkaniowym zasobem gminy, w skład którego wchodzi lokale mieszkalne położone w budynkach: komunalnych, wspólnot mieszkaniowych z udziałem Miasta Zabrze oraz prywatnych, pozostających w posiadaniu spółki komunalnej.

Poniżej przedstawiono informację o wielkości zasobu komunalnego w latach 2007-2011, z której wynika,

że mieszkaniowy zasób Miasta Zabrze ulega stopniowemu pomniejszeniu:

WYSZCZEGÓLNIENIE	LATA /STAN NA KONIEC				
	2007	2008	2009	2010	2011
Liczba lokali mieszkalnych	18 383	17 982	17 262	16 417	15 327
Powierzchnia lokali mieszkalnych	851 476	830 690	795 248	755 845	704 050
Przeciętna wielkość mieszkania	46,32	46,20	46,07	46,04	45,94

WYSZCZEGÓLNIENIE	LATA /STAN NA KONIEC				
	2007	2008	2009	2010	2011
Liczba mieszkań socjalnych	587	609	607	674	699
Powierzchnia lokali socjalnych	22 188,60	23 350,48	23 585,50	26 136,17	27 423,26
Przeciętna wielkość mieszkania	37,80	38,34	38,82	38,78	39,23

Spadek wielkości mieszkaniowego zasobu Miasta Zabrze w głównej mierze jest wynikiem dokonywania sprzedaży lokali mieszkalnych na rzecz ich najemców z zastosowaniem bonifikaty od ceny sprzedaży. Poniżej przedstawiono informację dotyczącą prowadzonej sprzedaży lokali mieszkalnych w latach 2007-2011:

SPRZEDAŻ MIESZKAŃ	LATA				
	2007	2008	2009	2010	2011
Ilość sprzedanych lokali mieszkalnych	532	445	818	918	1 064

#### Liczba osób ubiegających się o mieszkania komunalne

Wielkość potrzeb mieszkaniowych wyznacza liczba złożonych w Urzędzie Miejskim wniosków o przyznanie mieszkania. Wydział Zarządzania Nieruchomościami prowadzi:

1. Listę oczekujących na mieszkanie komunalne (scaloną).
2. Listę oczekujących na mieszkanie socjalne.

WNIOSKI O MIESZKANIE KOMUNALNE	2007	2008	2009	2010	2011
graniczna pozycja nadana na liście oczekujących na mieszkanie komunalne na dzień 31.12. kolejnego roku	19 055	20 332	21 256	22 129	23 298
liczba niezrealizowanych wniosków mieszkaniowych złożonych do dnia 31.12. kolejnego roku*	12 344	13 619	14 543	13 574	11 802

\* oceny aktualności wniosków dokonano wg stanu na dzień 01.01.2012 r.

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

#### 1. Wielkość zasobu mieszkaniowego gminy

Wielkość zasobu mieszkaniowego Miasta Zabrze z podziałem na poszczególne typy budynków (wg stanu na dzień 31.12.2011 r.) przedstawia się następująco:

TYP BUDYNKU	ZARZĄDCA LOKALI	POWIERZCHNIA /m <sup>2</sup> / LOKALI MIESZKALNYCH	ILOŚĆ LOKALI MIESZKALNYCH
<b>KOMUNALNY</b>	JOFGN	220 147,57	4 462
<b>WSPÓLNOTA MIESZKANIOWA</b>	JOFGN	209 570,28	4 993
<b>W UŻYTKOWANIU</b>	ZBM TBS	222 509,73	4 827
<b>PRYWATNY</b>	ZBM TBS	51 822,98	1 045
<b>RAZEM</b>		<b>704 050,56</b>	<b>15 327</b>

\* zestawienie zawiera również lokale socjalne

TYP BUDYNKU	ZARZĄDCA LOKALI	POWIERZCHNIA /m <sup>2</sup> / LOKALI SOCJALNYCH	ILOŚĆ LOKALI SOCJALNYCH
<b>BUDYNKI KOMUNALNE/WSPÓLNOTY</b>	JOFGN	23 866,48	608
<b>W UŻYTKOWANIU</b>	ZBM TBS	454,12	11
<b>PRYWATNY</b>	ZBM TBS	3 102,36	80
<b>RAZEM</b>		<b>27 423,26</b>	<b>699</b>

## 2. Pomniejszanie zasobu mieszkaniowego gminy

Pomniejszanie gminnego zasobu mieszkaniowego w prognozowanym okresie będzie następować poprzez:

- 1) zbywanie lokali mieszkalnych na rzecz najemców,
- 2) sprzedaż lokali mieszkalnych w drodze przetargu lub negocjacji,
- 3) rozbiórkę budynków,
- 4) zwrot właścicielom zarządu nieruchomościami,
- 5) wnoszenie nieruchomości jako aportu do spółek prawa handlowego.

## 3. Powiększanie zasobu mieszkaniowego gminy

Powiększanie gminnego zasobu mieszkaniowego w prognozowanym okresie będzie następować poprzez:

- 1) przejęcia zakładowych budynków mieszkalnych,
- 2) nabywanie budynków w drodze sprzedaży, darowizny na wniosek zainteresowanych podmiotów lub zrzeczenia się przez dotychczasowego właściciela,
- 3) adaptację komunalnych budynków użytkowych na cele mieszkaniowe,
- 4) budownictwo mieszkaniowe.

## 4. Zasób lokali socjalnych

W prognozowanym okresie gmina będzie pozyskiwać lokale socjalne w drodze:

- 1) adaptacji budynków użytkowych na cele mieszkalne,
- 2) przekwalifikowania lokali mieszkalnych na socjalne,
- 3) adaptacji pustostanów lokali mieszkalnych i użytkowych,

4) przekwalifikowania lokali mieszkalnych na socjalne w budynkach z przewagą tego typu lokali, opuszczanych przez najemców, korzystających z możliwości zamiany dotychczas zajmowanego lokalu na inny lokal komunalny.

#### 5. Prognoza wielkości zasobu mieszkaniowego gminy w kolejnych latach

W latach 2013-2017 mieszkaniowy zasób Miasta Zabrze będzie ulegał sukcesywnemu zmniejszaniu, w przeważającej mierze wskutek sprzedaży lokali na rzecz najemców.

SYMULACJA ILOŚCI LOKALI MIESZKALNYCH	LICZBA LOKALI MIESZKALNYCH					
	2012	2013	2014	2015	2016	2017
STAN NA POCZĄTEK ROKU	15 327	14 323	13 868	13 513	13 218	12 913
ADAPTACJA NA CELE MIESZKALNE	4	40	10	10	10	10
NABYWANIE NA WŁASNOŚĆ	20	20	10	10	10	10
ZWROT WŁAŚCICIELOM	-11	0	-10	0	-10	0
SPRZEDAŻ	-1 000	-500	-350	-300	-300	-300
ROZBIÓRKI	-17	-15	-15	-15	-15	-15
STAN NA KONIEC ROKU	<b>14 323</b>	<b>13 868</b>	<b>13 513</b>	<b>13 218</b>	<b>12 913</b>	<b>12 618</b>

SYMULACJA ILOŚCI LOKALI SOCJALNYCH	LICZBA LOKALI SOCJALNYCH/ POMIESZCZEŃ TYMCZASOWYCH					
	2012	2013	2014	2015	2016	2017
STAN NA POCZĄTEK ROKU	699	767	832	907	982	1 057
ADAPTACJA NA CELE MIESZKALNE	4	0	10	10	10	10
REMONTY PUSTOSTANÓW	60	60	60	60	60	60
ZMIANA STATUSU LOKALU NA SOCJALNY	20	20	20	20	20	20
UTRATA STATUSU LOKALU SOCJALNEGO	-16	-15	-15	-15	-15	-15
STAN NA KONIEC ROKU	<b>767</b>	<b>832</b>	<b>907</b>	<b>982</b>	<b>1 057</b>	<b>1 132</b>



SYMULACJA POWIERZCHNI UŻYTKOWEJ LOKALI						
stan na dzień 31 grudnia	2012	2013	2014	2015	2016	2017
LOKALI MIESZKALNYCH	657 932	637 031	620 724	607 173	593 163	579 612
w tym: LOKALI SOCJALNYCH	30 091	32 641	35 584	38 526	41 468	44 411

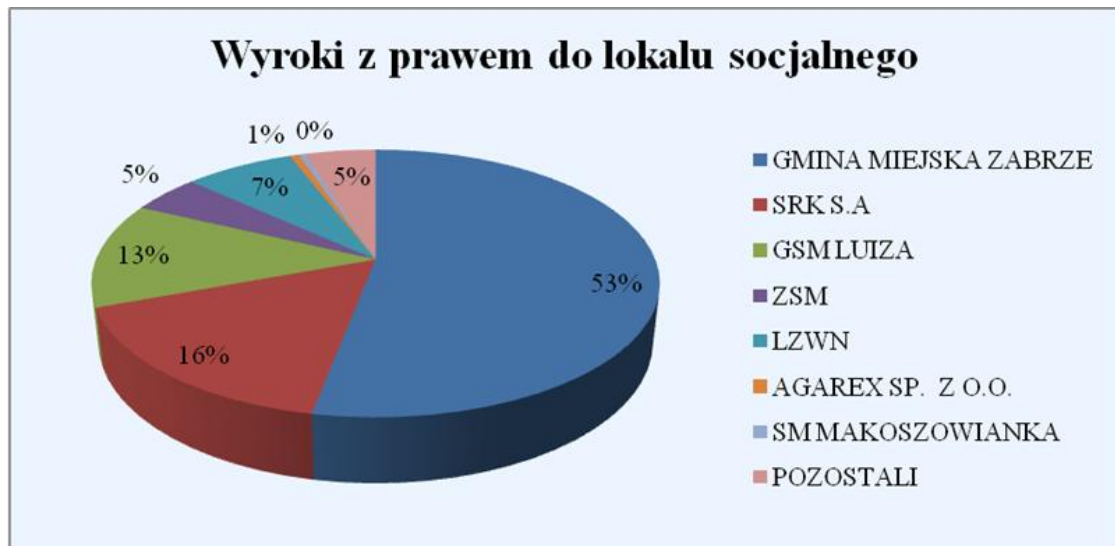


#### 6. Dostarczanie lokali socjalnych w celu realizacji wyroków eksmisyjnych

Priorytetowym zadaniem gminy w zakresie zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej staje się dostarczanie lokali socjalnych w celu realizacji wyroków eksmisyjnych, zarówno w obrębie własnego zasobu, jak i zasobów mieszkaniowych należących do innych gestorów.

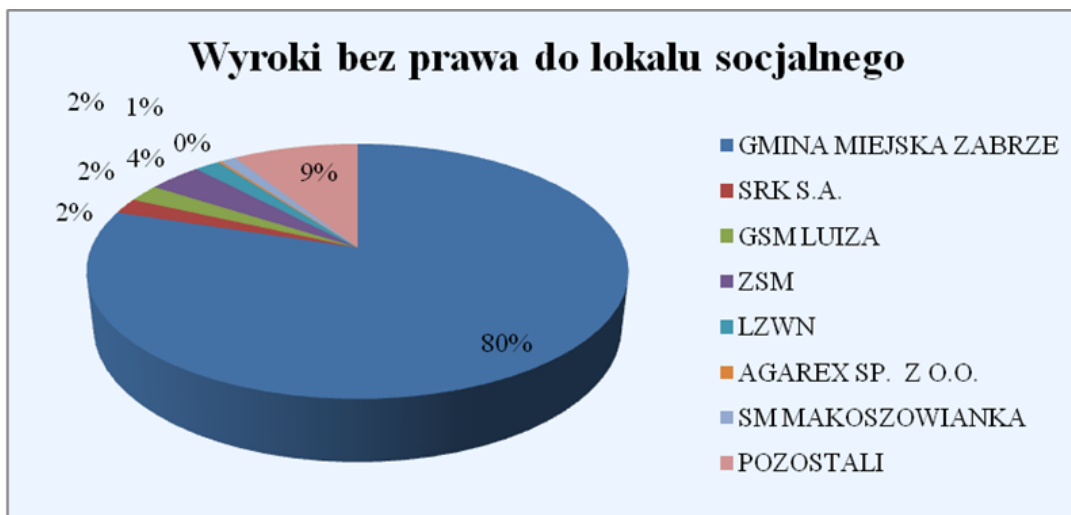
Według stanu na dzień 31.12.2011 roku na mieszkanie socjalne oczekuje 2095 gospodarstw domowych, w tym 1796 uprawnionych do jego otrzymania na podstawie wyroku sądu orzekającego eksmisję z zajmowanego lokalu. Pozostałe osoby oczekują na przyznanie mieszkania socjalnego na podstawie pozytywnej opinii Społecznej Komisji Mieszkaniowej z uwagi na trudną sytuację rodzinną i materialną.

<b>LICZBA WYROKÓW EKSMISYJNYCH Z PRAWEM DO LOKALU SOCJALNEGO</b>	
<b>WŁAŚCICIEL LOKALU</b>	<b>ILOŚĆ WYROKÓW</b>
MIASTO ZABRZE	952
SRK S.A./TERMA-DOM SP. Z O.O.	293
GSM LUIZA	229
ZABRZAŃSKA SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA	84
LOKALNE ZRZESZENIE WŁAŚCICIELI NIERUCHOMOŚCI	133
AGAREX SP. Z O.O.	11
SM MAKOSZOWIANKA	8
POZOSTALI	86
<b>RAZEM</b>	<b>1 796</b>



W wypadku, gdy sąd orzekając eksmisję z zajmowanego lokalu mieszkalnego, nie przyzna dłużnikowi prawa do lokalu socjalnego, wierzyciel lub gmina mogą wskazać eksmitowanemu pomieszczenie tymczasowe. Poniżej przedstawiono w formie tabeli informację o ilości wyroków bez prawa do lokalu socjalnego:

<b>LICZBA WYROKÓW EKSMISYJNYCH BEZ PRAWA DO LOKALU SOCJALNEGO</b>	
<b>WŁAŚCICIEL LOKALU</b>	<b>IŁOŚĆ WYROKÓW</b>
MIASTO ZABRZE	357
SRK S.A./TERMA-DOM SP. Z O.O.	9
GSM LUIZA	10
ZABRZAŃSKA SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA	17
LOKALNE ZRZESZENIE WŁAŚCICIELI NIERUCHOMOŚCI	8
AGAREX SP. Z O.O.	1
SM MAKOSZOWIANKA	5
POZOSTALI	40
<b>RAZEM</b>	<b>447</b>



Na podstawie art. 18 ust. 5 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, w wypadku gdy gmina nie dostarczy lokalu socjalnego osobie uprawnionej do jego otrzymania na podstawie wyroku sądowego orzekającego eksmisję, właściciel lokalu może dochodzić od gminy odszkodowania w pełnej wysokości za poniesione straty z tego tytułu.

Gmina nie jest w stanie zapewnić wystarczającej ilości lokali socjalnych w ramach posiadanego zasobu mieszkaniowego dla zabezpieczenia realizacji wyroków eksmisyjnych, zatem konieczne jest poszukiwanie innych rozwiązań.

Z uwagi na ograniczone możliwości w zakresie dostarczania lokali socjalnych, wobec kolejnych wezwań do zapłaty odszkodowania za niedostarczenie lokali socjalnych kierowanych pod adresem gminy, kwestię powetowania strat gestorów zasobów mieszkaniowych rozwiązano poprzez zawieranie z nimi comiesięcznych porozumień określających wysokość odszkodowania na niedostarczenie lokalu socjalnego. W razie braku woli ugodowego zaspokojenia roszczenia rozstrzygnięcie w kwestii wysokości odszkodowania należeć będzie do sądu powszechnego.

Wysokość odszkodowania ustalana jest w wysokości opłat należnych od byłego lokatora, wobec którego orzeczono eksmisję, pomniejszonych o dokonane przez niego wpłaty lub uzyskany dodatek mieszkaniowy. Pozwala to gminie na uniknięcie kosztów sądowych i zastępstwa procesowego w sprawach o zasądzenie odszkodowania za niedostarczenie lokalu socjalnego. Poniżej przedstawiono w formie tabeli wydatki na odszkodowania w latach 2007-2012:

<b>ODSZKODOWANIA ZA NIEDOSTARCZENIE LOKALI SOCJALNYCH NAJEM LOKALI SOCJALNYCH OD INNYCH GESTORÓW</b>						
LATA	2007	2008	2009	2010	2011	2012*
WYDATKI	350 247	992 884	1 035 336	719 982	2 027 861	1 745 890

\*2007-2011 – wydatki rzeczywiste/ 2012 - plan

<b>PROGNOZA WYSOKOŚCI ODSZKODOWAŃ ZA NIEDOSTARCZENIE LOKALI SOCJALNYCH NAJEM LOKALI SOCJALNYCH OD INNYCH GESTORÓW</b>					
LATA	2013	2014	2015	2016	2017
WYDATKI	1 996 014	2 028 550	2 069 589	2 108 773	2 149 203

Uzupełniającą formą dostarczania lokali socjalnych jest ich wynajmowanie od gestorów innych zasobów mieszkaniowych celem wskazania ich jako mieszkania socjalnego osobom oczekującym na realizację wyroku orzekającego opróżnienie innego lokalu w zasobach tego gestora. Aktualnie takie rozwiązanie stosowane jest we współpracy z GSM „Luiza” (9 lokali) i KK „Zabrze” (1 lokal).

#### 7. Podział mieszkaniowego zasobu gminy na kategorie

Mieszkaniowy zasób Miasta Zabrze dzieli się na trzy kategorie.



- 1) **Kategoria A** obejmuje lokale mieszkalne, znajdujące się przymusowym zarządzie lub będące własnością gminy, które nie zostaną sprywatyzowane i będą służyły realizacji potrzeb gminy w zakresie dostarczania lokali socjalnych, zamiennych oraz lokali dla gospodarstw domowych o niskich dochodach.
- 2) **Kategoria B** obejmuje lokale mieszkalne znajdujące się:
- w budynkach istniejących wspólnot mieszkaniowych,
  - w budynkach komunalnych stanowiących część budynków wieloklatkowych, będących architektoniczną całością, a podzielonych na odrębne nieruchomości, w których znajduje się przynajmniej jedna wspólnota mieszkaniowa, a pozostała część budynku wieloklatkowego jest komunalna,
  - w budynkach komunalnych położonych w bezpośrednim sąsiedztwie budynków wspólnot mieszkaniowych.
- Lokale należące do kategorii B mogą zostać zbyte na wniosek najemcy, bądź - jako pustostany - w drodze przetargu lub negocjacji.
- 3) **Kategoria C** obejmuje lokale mieszkalne, które zostaną przeznaczone do sprzedaży w pierwszej kolejności, a znajdujące się w budynkach istniejących wspólnot mieszkaniowych, w których udział Miasta Zabrze wynosi mniej niż 20%.

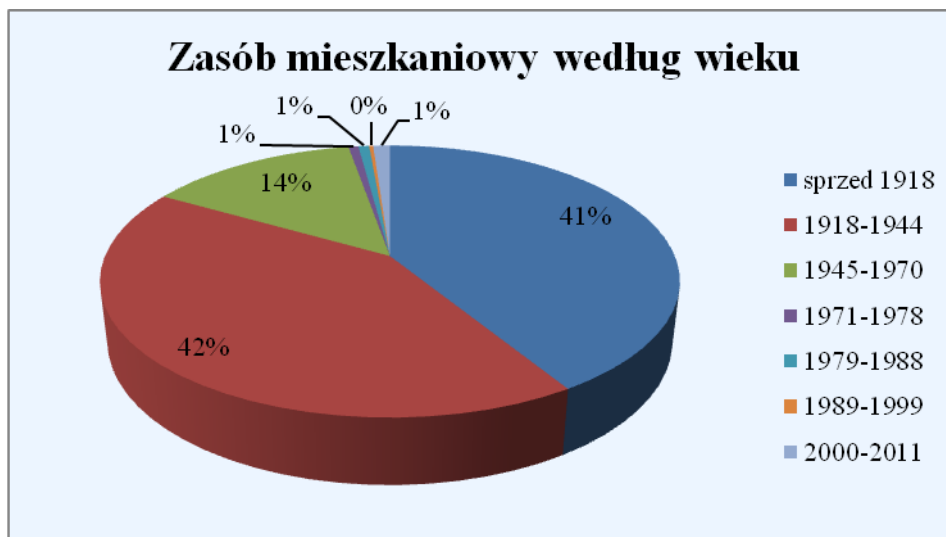
KATEGORIA ZASOBU	LOKALE MIESZKALNE POŁOŻONE W BUDYNKACH	SYMBOL KATEGORII
<b>WYŁĄCZONY Z PRYWATYZACJI</b>	komunalnych przeznaczonych na lokale socjalne lub zamienne	<b>A</b>
<b>PRZEZNACZONY DO PRYWATYZACJI</b>	istniejących wspólnot mieszkaniowych planowanych wspólnot mieszkaniowych	<b>B</b>
<b>PRZEZNACZONY DO PRYWATYZACJI W PIERWSZEJ KOLEJNOŚCI</b>	wspólnot mieszkaniowych, w których udział Miasta Zabrze wynosi poniżej 20%	<b>C</b>

Prezydent Miasta Zabrze dokonał podziału mieszkaniowego zasobu gminy na przedstawione powyżej kategorie w drodze zarządzenia nr 66/ZN/08 z dnia 20.02.2008 r. w sprawie podziału mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Zabrze na kategorie.

W oparciu o przedmiotowe zarządzenie dokonano wytypowania nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży na podstawie zarządzenia nr 389/ZN/08 Prezydenta Miasta Zabrze z dnia 11.07.2008 roku w sprawie przyjęcia wykazu nieruchomości zabudowanych budynkami wielolokalowymi przeznaczonych do prywatyzacji.

#### 8. Struktura wiekowa mieszkaniowego zasobu gminy

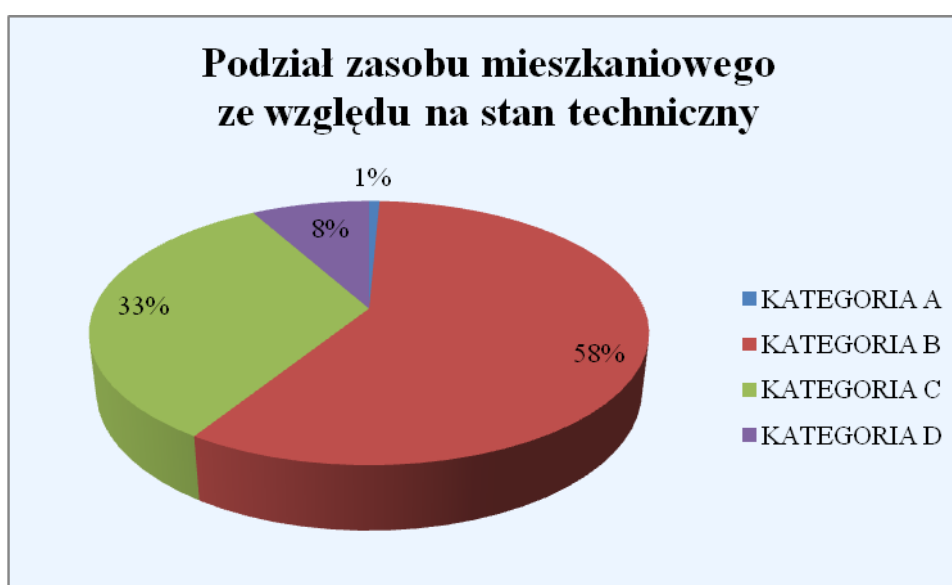
Mieszkaniowy zasób Miasta Zabrze pochodzi w przeważającej mierze sprzed drugiej wojny światowej. Z uwagi na wiek, a w konsekwencji postępujące zużycie eksploatacyjne, jest poważnie zdekapitalizowany i wymaga stałych nakładów finansowych na utrzymywanie go w stanie zdatnym do eksploatacji. W najlepszym stanie technicznym znajdują się budynki położone na osiedlu Jodłowa, wybudowane w latach 2004-2006 w ramach budownictwa zamiennego w związku z powstaniem Drogowej Trasy Średnicowej.



### 9. Stan techniczny mieszkaniowego zasobu gminy

Poniżej przedstawiono klasyfikację budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, uwzględniającą ich stan techniczny:

KATEGORIA	KLASYFIKACJA BUDYNKÓW	STAN TECHNICZNY
<b>A</b>	wymagający prac remontowych w celu zapewnienia bezpieczeństwa mieszkańców	budynek wykwaterowany lub przeznaczony do rozbioru konieczność wymiany instalacji gazowej lub uszczelnienia przewodów kominowych
<b>B</b>	wymagający prac celem zapobiegania degradacji substancji budynku	konieczność remontu dachu, naprawy elewacji, wymiany instalacji wodnej lub kanalizacyjnej
<b>C</b>	wymagający poprawy standardu	konieczność wymiany stolarki okiennej i drzwiowej, instalacji elektrycznej, termorenowacji, likwidacji szamb i suchych ubikacji, przeprowadzenia robót ogólnobudowlanych
<b>D</b>	niewymagający prac remontowych	w najbliższym czasie nie zachodzi konieczność prowadzenia prac remontowych



Kwalifikacji budynku do poszczególnej kategorii dokonano w oparciu o coroczne i pięcioletnie przeglądy obiektu budowlanego, uwzględniając zalecenia w nich zawarte.

Z powyższego wykresu wynika, że większość budynków komunalnych wymaga przeprowadzenia prac celem zapobiegania degradacji substancji budynku, w szczególności remontu dachu, naprawy elewacji lub wymiany instalacji wodnej lub kanalizacyjnej, jak również podniesienia standardu poprzez wymianę stolarki okiennej lub drzwiowej, instalacji elektrycznej, termorenowacji, likwidacji szamb i suchych ubikacji, bądź przeprowadzenia robót ogólnobudowlanych.

Roboty remontowe najintensywniej prowadzone są w budynkach wspólnot mieszkaniowych, w których Miasto Zabrze partycypuje wnosząc miesięczne zaliczki na koszty remontów (fundusz remontowy).

W 2012 r. przewidywane roczne wydatki na ten cel oscylować będą wokół kwoty:

- a) w przypadku Jednostki Obsługi Finansowej Gospodarki Nieruchomościami – 5 460 000 zł,
- b) w przypadku ZBM TBS sp. z o.o. – 3 636 000 zł.

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

### **1. Plan remontów i modernizacji**

1. Priorytetem remontów budynków i lokali jest usuwanie stanów awaryjnych zagrażających bezpieczeństwu mieszkańców oraz substancji budynku.

2. Priorytetem modernizacji budynków i lokali jest poprawa standardu zamieszkiwania mieszkańców.

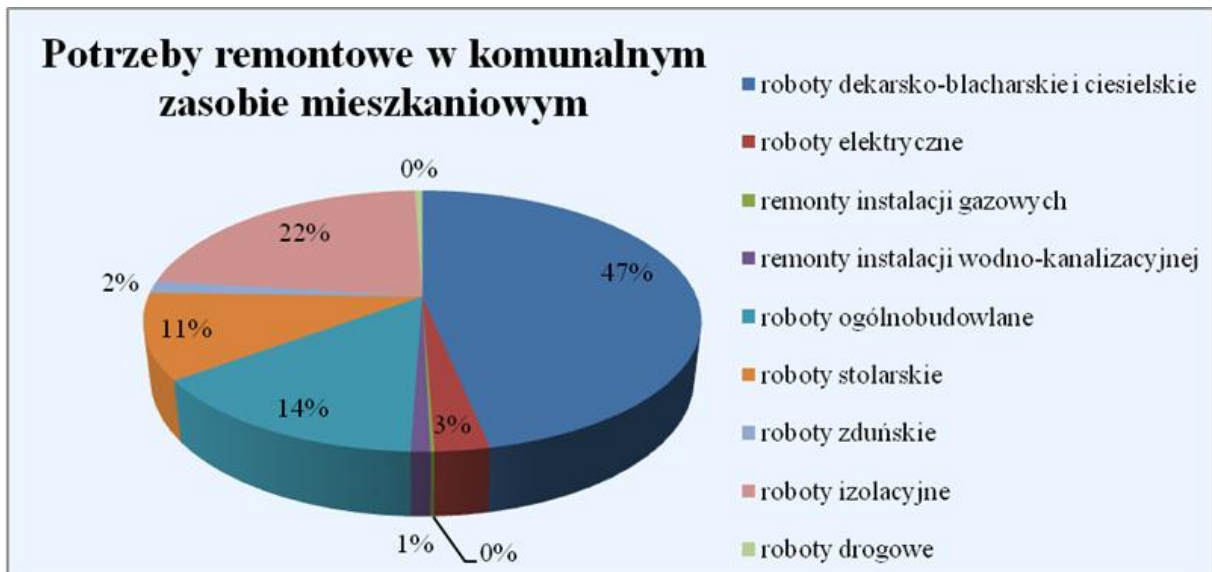
3. Remonty lokali mieszkalnych oraz budynków będą wykonywane przez Miasto Zabrze, Jednostkę Obsługi Finansowej Gospodarki Nieruchomościami oraz ZBM TBS sp. z o.o. na podstawie corocznie przygotowywanych planów remontów, jak również poza planem w razie zaistnienia nagłych zdarzeń powodujących konieczność natychmiastowego wykonania robót remontowych.

4. W pierwszej kolejności wykonywane będą roboty budowlane i rozbiórki, których konieczność wykonania wynika z decyzji Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego.

### **2. Zakres niezbędnych robót remontowych w mieszkaniowym zasobie Miasta Zabrze**

Zakres niezbędnych potrzeb remontowych określonych wg stanu na 2012 rok oraz ich szacunkowy koszt przedstawia poniższa tabela:

<b>TYPY ROBÓT</b>	<b>SZACUNKOWA WARTOŚĆ</b>
roboty dekarско-blaharskie oraz naprawa kominów	17 878 860
roboty elektryczne	1 016 500
remonty instalacji gazowej	70 000
remonty instalacji wodno-kanalizacyjnej	363 500
roboty ogólnobudowlane	5 469 500
roboty stolarskie	4 060 510
roboty zduńskie	605 000
roboty izolacyjne	8 567 700
roboty drogowe	200 000
<b>RAZEM</b>	<b>38 231 570</b>



### III. Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

1. Sprzedaż lokali w latach 2013-2017 będzie realizowana w ramach:

- a) prywatyzacji rozproszonej,
- b) prywatyzacji selektywnej.

2. Prywatyzacja rozproszona polegać będzie na kontynuowaniu obecnej formy, tj. na umożliwianiu nabycia lokalu w budynkach przeznaczonych do prywatyzacji przez:

- a) dotychczasowego najemcę,
- b) osoby trzecie w przypadku zbywania pustostanów.

3. Prywatyzacja selektywna polegać będzie na wytypowaniu w mieście budynków do całkowitego sprywatyzowania przez sprzedaż lokali. Do całkowitej prywatyzacji Prezydent Miasta przeznaczać będzie lokale komunalne w budynkach wspólnot mieszkaniowych, w których Miasto Zabrze posiada mniej niż 20% udziałów w nieruchomości wspólnej.

4. Najemcom lokali komunalnych w nieruchomościach, o których mowa w pkt 3, będzie proponowane ich nabycie z przysługującą bonifikatą. Oferta nabycia lokalu obowiązywać będzie przez okres do 6 miesięcy od daty jej złożenia przez Prezydenta Miasta.

5. W ofercie nabycia lokalu mieszkalnego najemca uzyska pełną informację dotyczącą:

- a) przysługującego mu prawa pierwszeństwa w nabyciu lokalu,
- b) ceny nabycia i przysługujących bonifikat,
- c) lokalu zamiennego, będącego przedmiotem ewentualnej zamiany w przypadku odmowy skorzystania z możliwości pierwszeństwa nabycia zajmowanego lokalu,
- d) dalszego sposobu postępowania w sytuacji, gdy najemca skorzysta z prawa pierwszeństwa w nabyciu lokalu,
- e) dalszego sposobu postępowania w sytuacji, gdy najemca nie skorzysta z prawa pierwszeństwa w nabyciu lokalu.

6. Najemcom wyrażającym wolę skorzystania z pierwszeństwa w nabyciu lokalu zostanie on sprzedany z zachowaniem przewidzianych w prawie lokalnym bonifikat.

7. Najemcom nie wyrażającym woli skorzystania z pierwszeństwa w nabyciu lokalu Prezydent Miasta zaoferuje wynajęcie innego lokalu mieszkalnego, spełniającego wymagania co najmniej takie same, jakie powinien spełniać lokal zamienny.

8. Wolne lokale komunalne w budynkach wspólnot mieszkaniowych, których najemcy nie skorzystali z prawa pierwszeństwa w nabyciu zajmowanego lokalu i zawarli umowę najmu innego lokalu z zasobu mieszkaniowego Miasta Zabrze, przeznaczają się do sprzedaży w drodze przetargu, a w razie nieskuteczności procedury przetargowej - w drodze negocjacji.

9. Prezydent Miasta w drodze zarządzenia w sprawie przyjęcia wykazu nieruchomości zabudowanych budynkami wielolokalowymi przeznaczonych do prywatyzacji ustala wykaz nieruchomości, w których prowadzona będzie sprzedaż lokali na rzecz najemców bądź sprzedaż pustostanów w drodze przetargu lub negocjacji zgodnie z podziałem na kategorie przewidziane w rozdziale I pkt 7.

10. Poniżej w formie tabelarycznej przedstawiono prognozę sprzedaży lokali mieszkalnych w latach 2012-2017, zakładającą stopniowe zmniejszenie liczby zbywanych lokali w związku z konsekwentną realizacją wniosków najemców w ostatnich latach:

SPRZEDAŻ MIESZKAŃ	LATA					
	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Ilość sprzedanych lokali mieszkalnych	1 000	500	350	300	300	300

#### IV. Zasady polityki czynszowej i warunki obniżki czynszu

##### § 1. Zasady polityki czynszowej Miasta Zabrze w latach 2013-2017

1. Stawkę bazową czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających jej wysokość określa Prezydent Miasta w drodze zarządzenia.

2. Bazowa stawka czynszowa ulega zróżnicowaniu o czynniki podwyższające lub obniżające wartość użytkową lokalu mieszkalnego, określone w art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

3. Wysokość stawki czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych ustalona zostaje jako iloczyn bazowej stawki czynszu oraz sumy wskaźników procentowych przypisanych czynnikom korygującym wpływającym na podwyższenie lub obniżenie stawki bazowej.

4. Wysokość stawki czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu socjalnego nie może przekroczyć 50% stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.

5. Wysokość stawki czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej tymczasowego pomieszczenia odpowiada wysokości stawki czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu socjalnego.

6. Wysokość stawki bazowej czynszu, podlega podwyższeniu w wysokości do 20% raz w roku na podstawie zarządzenia Prezydenta Miasta, o którym mowa w pkt. 1.

7. Podniesienie standardu mieszkania przez najemcę we własnym zakresie w trakcie trwania stosunku najmu nie wpływa bezpośrednio na wysokość ustalonego czynszu.

8. W przypadku zmian wprowadzonych przez wynajmującego w lokalu mieszkalnym wpływających na wysokość stawki czynszu, zmianę czynszu wprowadza się po dokonaniu odbiorze technicznym, w wysokości określonej według zasad ustalonych w zarządzeniu, o którym mowa w pkt. 1.

9. Najemcy lokali, którzy dokonali: przyłączenia do lokalu mieszkalnego zaadaptowanej powierzchni niemieszkalnej, innego lokalu mieszkalnego lub jego części, bądź podziału dotychczas zajmowanego lokalu opłacają czynsz według stawki bazowej określonej dla dotychczas zajmowanego lokalu, niezależnie od wielkości jego powierzchni użytkowej z uwzględnieniem czynników korygujących wynikających z zarządzenia, o którym mowa w pkt. 1, w odniesieniu do całości lokalu.

10. Osoby, z którymi zawarto umowę najmu na podstawie § 14 pkt 4 uchwały nr XXXII/329/04 Rady Miejskiej w Zabrzu z dnia 11.10.2004 roku w sprawie zasad wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Zabrze, opłacają czynsz według stawki bazowej określonej w zarządzeniu, o którym mowa w pkt. 1, z uwzględnieniem czynników korygujących wynikających z tego zarządzenia.

11. Najemcy lokali, z którymi zawarto umowę najmu po dokonaniu zamiany, o której mowa w § 15 uchwały nr XXXII/329/04 Rady Miejskiej w Zabrze z dnia 11.10.2004 roku w sprawie zasad wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Zabrze, opłacają czynsz według stawki bazowej określonej dla poprzedniego najemcy, niezależnie od wielkości powierzchni użytkowej tego lokalu oraz trybu zawarcia umowy najmu.

12. Osoby, z którymi zawarto umowę najmu lokalu na podstawie § 16 uchwały nr XXXII/329/04 Rady Miejskiej w Zabrze z dnia 11.10.2004 roku w sprawie zasad wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Zabrze, opłacają czynsz według stawki bazowej określonej dla dotychczas zajmowanego lokalu z uwzględnieniem czynników korygujących wynikających z zarządzenia, o którym mowa w pkt. 1, a w przypadku najemców zajmujących lokal uzyskany w wyniku przetargu lub negocjacji – według stawki bazowej wskazanej w zarządzeniu, o którym mowa w pkt. 1.

13. Osoby, z którymi zawarto umowę najmu lokalu na podstawie § 24 uchwały nr XXXII/329/04 Rady Miejskiej w Zabrze z dnia 11.10.2004 roku w sprawie zasad wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Zabrze, opłacają czynsz według stawki bazowej określonej dla dotychczas zajmowanego lokalu przed dniem rozwiązania umowy najmu w jej aktualnie obowiązującej wysokości z uwzględnieniem czynników korygujących wynikających z zarządzenia, o którym mowa w pkt. 1.

14. Osoby zajmujące lokal mieszkalny bez tytułu prawnego są obowiązane od dnia powstania przyczyny zajmowania lokalu bez tytułu prawnego do dnia opróżnienia lokalu co miesiąc uiszczać odszkodowanie, o którym mowa w art. 18 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego w wysokości:

- a) 3% wskaźnika przeliczeniowego, o którym mowa w art. 2 ust. 1 pkt 12 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego w skali rocznej ustalonego na dzień powstania przyczyny zajmowania lokalu bez tytułu prawnego,
- b) dotychczasowego czynszu, w przypadku osób, które utraciły tytuł prawny do lokalu na wskutek wypowiedzenia umowy najmu,
- c) dotychczasowego czynszu w przypadku osób, które utraciły tytuł prawny do lokalu wskutek upływu terminu trwania umowy najmu lokalu socjalnego,
- d) dotychczasowego czynszu w przypadku osób, które utraciły tytuł prawny do tymczasowego pomieszczenia wskutek upływu terminu trwania umowy najmu tymczasowego pomieszczenia.

15. Stawka czynszu za lokale mieszkalne, których umowy najmu zostały zawarte w trybie przetargu lub negocjacji wysokości stawki czynszowej, podlega jeden raz w roku podwyżce o wysokość średniorocznego wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem za rok poprzedni, ogłaszanego przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego, podwyższonego o dwa punkty procentowe.

## **§ 2. Warunki obniżki czynszu**

1. Najemcy lokali komunalnych, których dochód na członka gospodarstwa domowego nie przekracza dochodu uzasadniającego ubieganie się o przyznanie lokalu socjalnego, określonego w uchwale nr XXXII/329/04 Rady Miejskiej w Zabrze z dnia 11.10.2004 roku w sprawie zasad wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Zabrze, mogą ubiegać się o obniżkę czynszu na okres 12 miesięcy.

2. Obniżka czynszu przyznawana jest najemcom lokali komunalnych w wypadku, jeżeli wysokość stawki bazowej czynszu za 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu w skali roku przekroczy 4% wskaźnika przeliczeniowego, o którym mowa w art. 2 ust. 1 pkt 12 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

3. Warunkiem udzielenia obniżki czynszu jest bieżące regulowanie czynszu i opłat niezależnych od właściciela lub rzetelne wywiązywanie się z zawartej ugody na ratałną spłatę zobowiązań wobec Miasta Zabrze przez okres 12 miesięcy poprzedzających złożenie wniosku o obniżkę czynszu.

4. Obniżka czynszu nie przysługuje osobom otrzymującym w dniu złożenia wniosku o jej udzielenie dodatek mieszkaniowy.

5. Wysokość obniżki uzależniona jest od wysokości dochodu gospodarstwa domowego najemcy i wynosi:

- 1) 50% - w przypadku, gdy średni miesięczny dochód brutto na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających dzień złożenia wynajmującemu oświadczenia nie przekraczał 50% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie domowym jednoosobowym i 25% tej kwoty na każdego kolejnego członka rodziny w gospodarstwie wieloosobowym,
- 2) 25% - w przypadku, gdy średni miesięczny dochód brutto na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających dzień złożenia wynajmującemu oświadczenia wyniósł od 50% do 100% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie domowym jednoosobowym i od 25% do 50% tej kwoty na każdego kolejnego członka rodziny w gospodarstwie wieloosobowym.

6. Szczegółowy tryb składania i rozpatrywania wniosków o obniżkę czynszu określi Prezydent Miasta w drodze zarządzenia.

#### **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**

Zarządzanie komunalnym zasobem mieszkaniowym w latach 2013-2017, analogicznie jak dotychczas, realizowane będzie dwutorowo poprzez:

- a) **Jednostkę Obsługi Finansowej Gospodarki Nieruchomościami;**
- b) **Zarząd Budynków Mieszkaniowych - Towarzystwo Budownictwa Społecznego sp. z o.o.**

Obszarem działania JOFGN będą nieruchomości stanowiące własność lub współwłasność Miasta Zabrze oraz lokale komunalne w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem Miasta Zabrze, które nie zostały obciążone prawem użytkowania na rzecz ZBM - TBS sp. z o.o.

Obszarem działania ZBM - TBS sp. z o.o. będą wspólnoty mieszkaniowe z udziałem Miasta Zabrze, które powierzyły zarządzanie nieruchomością wspólną tej spółce oraz lokale komunalne w tych nieruchomościach, które zostały obciążone prawem użytkowania na rzecz spółki oraz budynki prywatne pozostające w posiadaniu spółki.

#### **1. Jednostka Obsługi Finansowej Gospodarki Nieruchomościami**

Jednostka Obsługi Finansowej Gospodarki Nieruchomościami została utworzona na podstawie uchwały nr XLIV/537/05 Rady Miejskiej w Zabrzu z dnia 12 września 2005 roku w tej sprawie.

##### **1. 1. Przedmiot działania JOFGN**

Zgodnie z § 5 pkt 1 uchwały nr XLV/561/05 z dnia 17 października 2005 r. w sprawie nadania Statutu jednostce budżetowej pod nazwą „Jednostka Obsługi Finansowej Gospodarki Nieruchomościami” przedmiotem działania JOFGN jest:

1. Obsługa finansowa gospodarki nieruchomościami, które stanowią własność lub współwłasność Gminy Miejskiej Zabrze oraz nieruchomościami Skarbu Państwa, dla których Prezydent Miasta wykonuje uprawnienia właścicielskie.

2. Zwykły zarząd:

- a) nieruchomościami mieszkalnymi i użytkowymi, będącymi własnością lub współwłasnością Miasta Zabrze, stanowiącymi grunty zabudowane budynkami mieszkalnymi i użytkowymi oraz znajdującymi się na tych nieruchomościach obiektami infrastruktury technicznej, tj. urządzeniami i sieciami technicznego uzbrojenia terenu związanymi z funkcjonowaniem budynków wraz z terenami niezbędnymi do prawidłowego i racjonalnego korzystania z tych budynków i urządzeń,
- b) lokalami komunalnymi i Skarbu Państwa w budynkach wspólnot mieszkaniowych,
- c) nieruchomościami mieszkalnymi i użytkowymi będącymi własnością lub współwłasnością Skarbu Państwa, stanowiącymi grunty zabudowane budynkami mieszkalnymi i użytkowymi oraz znajdującymi się na tych nieruchomościach obiektami infrastruktury technicznej, tj. urządzeniami i sieciami technicznego uzbrojenia terenu związanymi z funkcjonowaniem budynków, dla których Prezydent Miasta wykonuje uprawnienia właścicielskie, wraz z terenami niezbędnymi do prawidłowego i racjonalnego korzystania z tych budynków i urządzeń.

## **Zadania JOFGN**

Do zadań Jednostki Obsługi Finansowej Gospodarki Nieruchomościami należy:

- 1) prowadzenie rachunkowości obejmującej dochody z tytułu najmu nieruchomości oraz wydatki związane z eksploatacją nieruchomości,
- 2) przyjmowanie oraz kontrola pod względem merytorycznym, rachunkowym i formalnym dokumentów księgowych dotyczących usług oraz robót związanych z zasobem nieruchomości przekazanym w zarząd,
- 3) dokonywanie przelewów należności,
- 4) przekazywanie na wyodrębnione rachunki wspólnot mieszkaniowych z udziałem Miasta Zabrze lub Skarbu Państwa zaliczek na koszty zarządu i zaliczek na koszty związane z utrzymaniem lokali,
- 5) zawieranie, zmiana i rozwiązywanie porozumień dotyczących rozliczeń wspólnot mieszkaniowych z budżetem miasta po zatwierdzeniu rocznych sprawozdań z ich działalności za rok obrachunkowy,
- 6) wystawianie dokumentów sprzedaży usług związanych z zasobem nieruchomości przekazanym w zarząd,
- 7) prowadzenie rejestru sprzedaży i rozliczanie podatku VAT,
- 8) windykacja zadłużeń oraz kontrole windykacji zadłużeń prowadzonych na zlecenie,
- 9) prowadzenie ewidencji środków trwałych nieruchomości przekazanym w zarząd,
- 10) planowanie budżetu i wykonywanie sprawozdań z jego realizacji,
- 11) prowadzenie spraw związanych z naliczaniem i zwrotem kaucji zabezpieczających pokrycie należności z tytułu najmu lokali,
- 12) wykonywanie sprawozdań obowiązujących jednostkę budżetową w terminach ustawowych,
- 13) zawieranie, zmiana i rozwiązywanie umów o wykonywanie czynności związanych z zarządzaniem zasobem nieruchomości oraz nadzór nad ich realizacją,
- 14) planowanie, organizowanie postępowań w celu wyboru wykonawcy oraz zawieranie umów w zakresie remontów lokali, budynków, infrastruktury technicznej oraz nadzór nad ich realizacją,
- 15) pełnienie funkcji inwestora, w tym przygotowywanie i realizowanie wskazanych zadań remontowych finansowanych lub współfinansowanych ze środków gminnych,
- 16) prowadzenie wszelkich czynności związanych z najmem pozostających w zarządzie lokali, dzierżawą nieruchomości lub ich części oraz infrastruktury technicznej,
- 17) prowadzenie archiwum dokumentów, w tym przejętych od byłych zarządców,
- 18) kontrola prawidłowości naliczeń udziału Miasta Zabrze lub Skarbu Państwa w kosztach utrzymania nieruchomości,
- 19) występowanie w imieniu Miasta Zabrze i Skarbu Państwa w postępowaniu przed sądami powszechnymi, Sądem Najwyższym i sądami administracyjnymi, w sprawach objętych zakresem działalności Jednostki, na podstawie pełnomocnictw udzielonych przez Prezydenta Miasta.

## **2. Zarząd Budynków Mieszkaniowych - Towarzystwo Budownictwa Społecznego sp. z o.o.**

Zarząd Budynków Mieszkaniowych - Towarzystwo Budownictwa Społecznego sp. z o.o., powstały z przekształcenia Zarządu Budynków Komunalnych w Zabrzu sp. z o.o., jest jednoosobową spółką Miasta Zabrze i kontynuatorem działalności Miejskiego Przedsiębiorstwa Gospodarki Mieszkaniowej, które powstało w 1953 roku. W prognozowanym okresie spółka zarządzać będzie lokalami mieszkalnymi wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy na podstawie umów użytkowania oraz porozumienia nr CRU/959/2006.

### **2.1. Prawo użytkowania ustanowione na rzecz ZBM - TBS sp. z o.o.**

Na podstawie uchwały nr XXXII/413/08 Rady Miejskiej w Zabrzu z dnia 17.11.2008 r. w sprawie określenia zasad obciążania ograniczonymi prawami rzeczowymi nieruchomości wchodzących w skład zasobu nieruchomości Gminy Miejskiej Zabrze zostanie ustanowione prawo użytkowania na



nieruchomościach wspólnot mieszkaniowych oraz na nieruchomościach zabudowanych stanowiących całkowitą własność gminy, w szczególności obejmującej os. Jodłowa-Wschód. Celem zapewnienia sprawnego zarządzania przy kwalifikowaniu nieruchomości z udziałem Miasta Zabrze do obciążenia prawem użytkowania przyjęto założenie, że przedmiotem obciążenia będzie udział w nieruchomościach wspólnych zarządzanych przez ZBM TBS sp. z o.o.

Prawo użytkowania będzie ustanowione na okres 3 lat, tj. na lata 2012-2015, a po upływie tego okresu istnieje możliwość zawarcia kolejnych umów użytkowania na lata 2015-2018.

Zakres uprawnień i obowiązków użytkownika określony zostanie zarządzeniem Prezydenta Miasta Zabrze w tej sprawie i stanowić będzie podstawę do określenia wzajemnych relacji stron w umowach użytkowania.

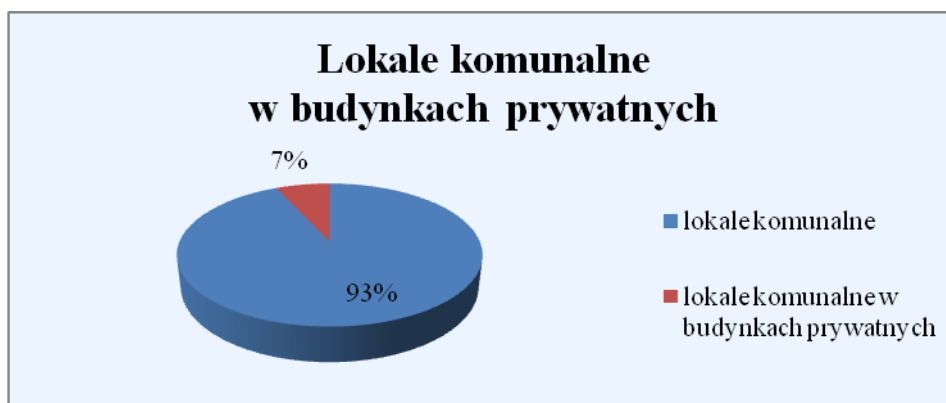
## 2.2. Nieruchomości oddane w przymusowy zarząd w latach 1953-1994

W dniu 31.03.2006 roku Miasto Zabrze i Zarząd Budynków Komunalnych w Zabrzu sp. z o.o. (obecnie ZBM - TBS sp. z o.o.) zawarły porozumienie nr CRU/959/2006, którego przedmiotem były nieruchomości nie stanowiące mienia gminnego, w stosunku do których gmina sprawowała zarząd, w szczególności nieruchomości, które w latach 1953–1994 zostały przejęte w przymusowy zarząd państwowy na podstawie decyzji administracyjnych wydanych na rzecz poprzedników prawnych ZBK w Zabrzu sp. z o.o. lub Miasta Zabrze.

Na podstawie tego porozumienia Miasto Zabrze odstąpiło od sprawowania zarządu nad wspomnianymi nieruchomościami począwszy od dnia 01 kwietnia 2006 roku, natomiast zarządu nad w/w nieruchomościami podjął się ZBM TBS sp. z o.o. Na podstawie tego porozumienia ZBM TBS sp. z o.o. pobiera wszystkie przychody z tytułu najmu z w/w nieruchomości i z uzyskanych środków pokrywa wszystkie koszty związane z utrzymaniem nieruchomości oraz płaci należny podatek od nieruchomości. ZBM TBS sp. z o.o. jest zobowiązany również do wykonywania w w/w nieruchomościach wszystkich czynności wynikających ze sprawowania zwykłego zarządu, tj. podejmowania wszelkich decyzji i dokonywania czynności prawnych, faktycznych i procesowych w ramach obowiązujących przepisów prawnych i przepisów prawa lokalnego, zmierzających do utrzymania nieruchomości w stanie niepogorszonym oraz przydatnym do użytkowania zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia. Z nadwyżki przychodów nad kosztami zarządca zobowiązany jest do przeprowadzania drobnych prac remontowych i modernizacyjnych w przekazanych nieruchomościach.

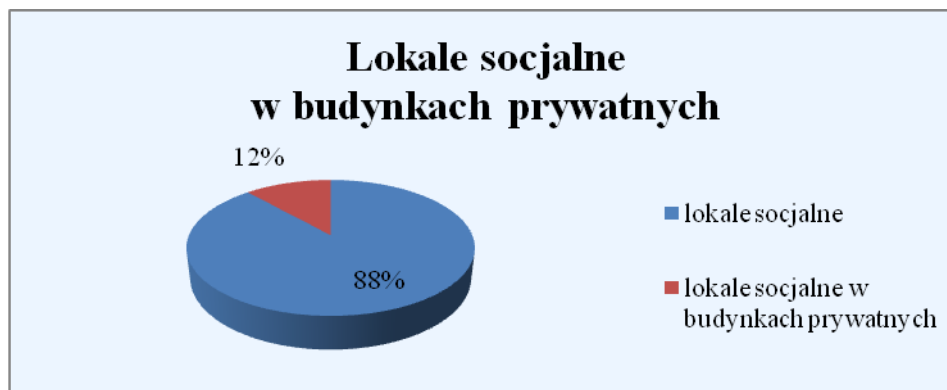
Dzięki sukcesywnie prowadzonemu procesowi nabywania nieruchomości prywatnych przez Miasto Zabrze

w drodze spadkobrania lub zasiedzenia (bądź komunalizacji nieruchomości nabytych w tym trybie przez Skarb Państwa), stopniowo zmniejsza się liczba budynków o nieuregulowanym stanie prawnym. Poniżej przedstawiono w formie wykresu proporcje pomiędzy liczbą lokali mieszkalnych w budynkach komunalnych i prywatnych:



Z uwagi na wiek, niski standard i stopień wyeksploatowania substancji mieszkaniowej lokale w przedmiotowych nieruchomościach były przekwalifikowane na mieszkania socjalne. Według stanu na dzień 31.12.2011 r. 12% wszystkich lokali socjalnych na terenie naszej gminy znajduje się w budynkach

prywatnych w zarządzie przymusowym (dla porównania w 2007 r. aż 31 % lokali socjalnych znajdowało się w tych budynkach).



#### VI. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2013-2017

Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2013-2017 będą środki pochodzące z budżetu miasta z zastrzeżeniem, że na ten cel przeznaczane będą dochody pozyskiwane z następujących źródeł:

- a) czynsze z lokali mieszkalnych,
- b) czynsze z lokali użytkowych,
- c) opłaty za reklamy,
- d) opłaty za dzierżawę gruntów przekazanych w zarządzenie,
- e) wpłaty za media od najemców lokali mieszkalnych,
- f) odsetki od nieterminowych wpłat,
- g) ściągnięte koszty sądowe,
- h) dotacje z budżetu państwa, w szczególności z Banku Gospodarstwa Krajowego,
- i) dotacje z europejskich funduszy strukturalnych,
- j) kredyty celowe.

#### 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

1. Z bieżącym utrzymaniem budynków mieszkalnych związane są wymienione poniżej koszty, których prognozowaną wysokość zestawiono w tabeli przedstawionej poniżej. Jako podstawę obliczeń przyjęto wydatki poniesione faktycznie w 2011 roku. Założono, że powierzchnia zasobu komunalnego będzie ulegać stopniowemu zmniejszeniu, w sposób przedstawiony w rozdziale I, natomiast wydatki corocznie będą wzrastać o wskaźnik cen towarów i usług (przyjęto dla obliczeń wskaźnik za 2011 rok w wysokości 4,3%). Jako podstawę wyliczeń przyjęto prognozowaną powierzchnię zasobu w latach objętych prognozą.

2. W latach 2013-2017 wydatki inwestycyjne mogą być powiększane o środki pozyskane

w ramach projektów realizowanych we współpracy z Bankiem Gospodarstwa Krajowego oraz inne środki pomocowe, jak również w oparciu o preferencyjne celowe kredyty bankowe. Pozyskanie dodatkowych środków finansowych pozwoliłoby na prowadzenie prac remontowych zapobiegających postępującej dekapitalizacji substancji mieszkaniowej.

WYDATKI	2013	2014	2015	2016	2017
<b>BUDYNKI KOMUNALNE</b>					
koszty bieżącej eksploatacji	12 635 927	12 841 902	13 101 699	13 349 756	13 605 704

<b>koszty remontów</b>	5 966 769	6 064 032	6 186 710	6 303 844	6 424 704
<b>inne koszty</b>	1 121 026	1 139 299	1 162 348	1 184 355	1 207 062
<b>rozbiórki</b>	558 771	567 879	579 368	590 337	601 655
<b>modernizacje/inwestycje</b>	1 737 344	1 765 664	1 801 384	1 835 490	1 870 681
<b>WSPÓLNOTY MIESZKANIOWE</b>					
<b>zaliczki na koszty zarządu</b>	9 850 332	10 010 899	10 213 424	10 406 797	10 606 321
<b>zaliczki na media</b>	17 377 179	17 660 440	18 017 719	18 358 852	18 710 836
<b>zaliczki na remonty</b>	9 032 902	9 180 145	9 365 863	9 543 189	9 726 155
<b>RAZEM</b>	<b>58 280 250</b>	<b>59 230 260</b>	<b>60 428 515</b>	<b>61 572 620</b>	<b>62 753 118</b>

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

1. W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania swoim zasobem mieszkaniowym gmina może zaproponować zamianę dotychczas zajmowanego lokalu najemcom:

- 1) komunalnych lokali mieszkalnych w budynkach wspólnot mieszkaniowych przeznaczonych do całkowitej prywatyzacji,
- 2) komunalnych lokali mieszkalnych w budynkach z przewagą lokali socjalnych.

pod warunkiem jednoczesnego zaoferowania wynajęcia innego lokalu mieszkalnego, spełniającego wymagania co najmniej takie same, jakie powinien spełniać lokal zamienny.

2. Na wniosek najemcy gmina może dokonać zamiany dotychczas zajmowanego lokalu na inny lokal wchodzący w skład jej zasobu mieszkaniowego w przypadku, gdy:

- 1) najemca nie jest w stanie ponieść kosztów utrzymania aktualnie zajmowanego lokalu i wnioskuje o jego zamianę na lokal mniejszy, bądź o gorszym wyposażeniu technicznym,
- 2) najemca lub członek jego rodziny są osobami niepełnosprawnymi ze znacznym ograniczeniem możliwości samodzielnego poruszania się.

3. Gmina zobowiązana jest w szczególności do zawierania umów najmu lokali zamiennych w następujących przypadkach:

- 1) przeznaczenia budynku do modernizacji lub remontu,
- 2) rozbiórki budynku,
- 3) uznania dotychczasowego lokalu za niemieszkalny,
- 4) zmiany funkcji lokalu lub budynku,
- 5) wykwaterowania najemców z budynków użyteczności publicznej, których Gmina jest wyłącznym właścicielem,
- 6) przeznaczenia budynku do sprzedaży.

4. Gmina podejmie działania w celu stopniowej likwidacji lokali niesamodzielnych poprzez scalanie mieszkań korzystających ze wspólnych pomieszczeń w razie opuszczenia dotychczas zajmowanego lokalu przez jednego z najemców.

5. Gmina podejmować będzie starania w celu regulacji stanu prawnego nieruchomości poprzez nabycie ich własności w drodze zasiedzenia lub spadkobrania.

6. Gmina stwarzać będzie warunki do przyznania pierwszeństwa w otrzymaniu mieszkań w zasobach towarzystwa budownictwa społecznego lokatorom, którzy złożą oświadczenie o rezygnacji z lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

7. Gmina będzie przygotowywała kolejne lokale socjalne lub chronione oraz składała wnioski

o dofinansowanie ich remontu w ramach środków przyznawanych przez Bank Gospodarstwa Krajowego na podstawie ustawy z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu tworzenia lokali socjalnych, mieszkań chronionych, noclegowni i domów dla bezdomnych.

8. Gmina będzie przygotowywać nieruchomości gruntowe celem zbycia pod indywidualne budownictwo mieszkaniowe. Powstanie nowych lokali mieszkalnych spowoduje migrację części osób dotychczas zajmujących mieszkania komunalne do nowych zasobów mieszkaniowych, co pozwoli na ponowne zasiedlenie mieszkań komunalnych przez osoby oczekujące na przyznanie mieszkania komunalnego.