



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA ŚLĄSKIEGO

Katowice, dnia 22 maja 2012 r.

Poz. 2138

UCHWAŁA NR PR.0007.66.2012
RADY MIASTA RUDA ŚLĄSKA

z dnia 29 marca 2012 r.

**w sprawie przyjęcia programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Ruda Śląska
w latach 2012-2016**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 oraz art.41 ust. 1 i art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tekst jedn. z 2001 roku, Dz. U. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.) w związku z art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jedn. z 2005 roku, Dz. U. Nr 31, poz.266 z późn. zm.),

na wniosek Prezydenta Miasta
RADA MIASTA RUDA ŚLĄSKA
uchwała:

§ 1. Przyjąć program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Ruda Śląska w latach 2012 – 2016, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Traci moc Uchwała Nr PR.0007.5.2012 Rady Miasta Ruda Śląska z dnia 26.01.2012 roku w sprawie przyjęcia programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Ruda Śląska w latach 2012-2016.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta.

§ 4. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego, z mocą obowiązującą od dnia 01.01.2012 roku.

Wiceprzewodniczący Rady
Miasta Ruda Śląska

Józef Osmenda

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr PR.0007.66.2012

Rady Miasta Ruda Śląska

z dnia 29 marca 2012 r.

**PROGRAM GOSPODAROWANIA
MIESZKANIOWYM ZASOBEM
MIASTA RUDA ŚLĄSKA**

W LATACH 2012 – 2016

SPIS TREŚCI:		
WSTĘP		3
SŁOWNICZEK		4
I.	PROGNOZA DOTYCZĄCA WIELKOŚCI ORAZ STANU TECHNICZNEGO ZASOBU MIESZKANIOWEGO MIASTA W POSZCZEGÓLNYCH LATACH, Z PODZIAŁEM NA LOKALE SOCJALNE I POZOSTAŁE LOKALE MIESZKALNE	5
II.	ANALIZA POTRZEB ORAZ PLAN REMONTÓW I MODERNIZACJI WYNIKAJĄCY ZE STANU TECHNICZNEGO BUDYNKÓW I LOKALI, Z PODZIAŁEM NA KOLEJNE LATA	15
III.	PLANOWANA SPRZEDAŻ LOKALI W KOLEJNYCH LATACH	17
IV.	ZASADY POLITYKI CZYNSZOWEJ	19
V.	SPOSÓB I ZASADY ZARZĄDZANIA LOKALAMI I BUDYNKAMI WCHODZĄCYMI W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU MIASTA ORAZ PRZEWIDYWANE ZMIANY W ZAKRESIE ZARZĄDZANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM MIASTA W KOLEJNYCH LATACH	22
VI.	ŹRÓDŁA FINANSOWANIA GOSPODARKI MIESZKANIOWEJ W KOLEJNYCH LATACH	24
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 MIASTA, KOSZTY ZARZĄDU NIERUCHOMOŚCIAMI WSPÓLNYMI, KTÓRYCH MIASTO JEST JEDNYM ZE WSPÓŁWŁAŚCICIELI, A TAKŻE WYDATKI INWESTYCYJNE	26
VIII.	OPIS INNYCH DZIAŁAŃ MAJĄCYCH NA CELU POPRAWĘ WYKORZYSTANIA I RACJONALIZACJĘ GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM MIASTA	28

WSTĘP

Miasto wykonuje swoje zadania w zakresie tworzenia warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wykorzystując mieszkaniowy zasób gminy lub w inny sposób np.: poprzez tworzenie warunków dla inwestycji mieszkaniowych, współpracę z Towarzystwami Budownictwa Społecznego.

Ustawa o ochronie praw lokatorów nałożyła na gminy obowiązek uchwalania wieloletnich programów gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na co najmniej pięć kolejnych lat.

Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Ruda Śląska zawiera prognozy działań Miasta w latach 2012 – 2016, zmierzających do realizacji wymagań ustawowych, adekwatnych do potrzeb w tej dziedzinie i z uwzględnieniem możliwości finansowych budżetu Miasta, poprzez pozyskanie lokali mieszkalnych do mieszkaniowego zasobu oraz działań nakierowanych na poprawę stanu technicznego i standardu zasobu mieszkaniowego.

SŁOWNICZEK

Ilekroć w uchwale jest mowa o:

1. mieszkaniowym zasobie gminy – należy przez to 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 tych podmiotów;

2. powierzchni użytkowej lokalu – należy przez to rozumieć powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu, a w szczególności pokoi, kuchni, spiżarni, przedpokoi, alków, holi, korytarzy, łazienek oraz innych pomieszczeń służących mieszkalnym i gospodarczym potrzebom lokatora, bez względu na ich przeznaczenie i sposób użytkowania; za powierzchnią użytkową lokalu nie uważa się powierzchni balkonów, tarasów i loggi, antresoli, szaf i schowków w ścianach, pralni, suszarni, wózkowni, strychów, piwnic i komórek przeznaczonych do przechowywania opału.

3. lokalu – należy przez to rozumieć lokal służący do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych, a także lokal będący pracownią służącą twórcy do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki; przy czym nie jest lokalem pomieszczenie przeznaczone do krótkotrwałego pobytu osób, w szczególności znajdujące się w budynkach internatów, burs, pensjonatów, hoteli, domów wypoczynkowych lub w innych budynkach służących do celów turystycznych lub wypoczynkowych;

4. lokalu socjalnym – należy przez to rozumieć lokal, spełniający parametry techniczne zgodne z obowiązującymi przepisami, stanowiący część mieszkaniowego zasobu gminy, z którego najemcą podpisana została umowa najmu lokalu socjalnego lub wynajęty od innego właściciela z którego podnajemcą podpisana została umowa podnajmu lokalu socjalnego,

5. pomieszczeniu tymczasowym – należy przez to rozumieć pomieszczenie, spełniające wymogi określone w obowiązujących przepisach przeznaczone na realizację wyroków orzekających eksmisję z lokalu mieszkalnego bez przyznanego prawa do lokalu socjalnego,

6. lokalu komunalnym – należy przez to rozumieć lokal stanowiący część mieszkaniowego zasobu gminy, nie będący lokalem socjalnym ani pomieszczeniem tymczasowym,

7. budynku komunalnym – należy przez to rozumieć budynek w którym wszystkie lokale stanowią własność miasta Ruda Śląska,

8. budynku socjalnym – należy przez to rozumieć budynki wyznaczone przez Prezydenta Miasta, w których zwalniane lokale przeznaczane są na lokale socjalne,

9. budynku wspólnoty mieszkaniowej – należy przez to rozumieć budynek, w którym nastąpiła sprzedaż co najmniej jednego lokalu komunalnego,

10. budynku o niuregulowanym stanie prawnym będącym w samoistnym posiadaniu Miasta – należy przez to rozumieć budynek wybudowany przez Miasto, bądź przekazany na rzecz Miasta, a usytuowany na działkach stanowiących własność lub współwłasność osób fizycznych lub prawnych,

11. budynku stanowiącym własność osób fizycznych – należy przez to rozumieć budynek w posiadaniu Miasta przejęty w zarząd na podstawie odrębnych przepisów prawa lub decyzji.

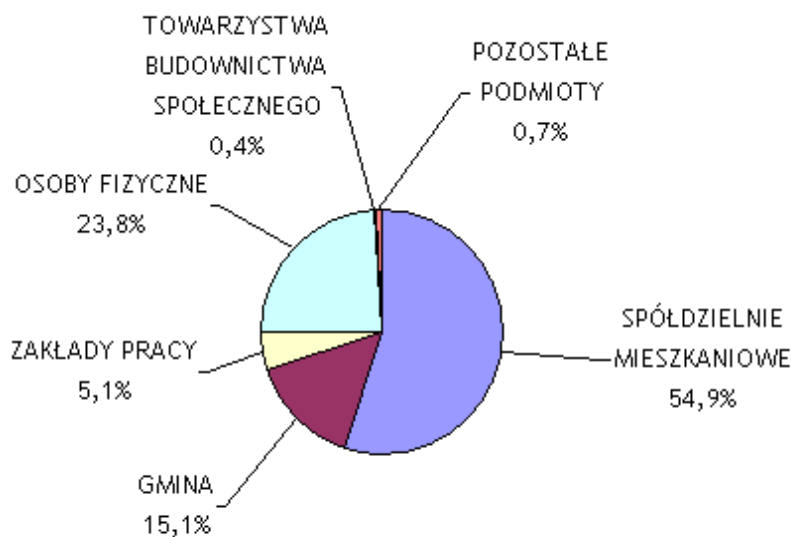
I. PROGNOZA DOTYCZĄCA WIELKOŚCI ORAZ STANU TECHNICZNEGO ZASOBU MIESZKANIOWEGO MIASTA W POSZCZEGÓLNYCH LATACH, Z PODZIAŁEM NA LOKALE SOCJALNE I POZOSTAŁE LOKALE MIESZKALNE

1. Stosownie do zapisów ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2001 r., Nr 142, poz. 1591 z późniejszymi zmianami) oraz ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 z późniejszymi zmianami) określonej w dalszej części jako ustawa o ochronie praw lokatorów, zaspokajanie zbiorowych potrzeb wspólnoty należy do zadań własnych gminy.

2. Struktura mieszkaniowa na terenie miasta Ruda Śląska.

Ruda Śląska, miasto na prawach powiatu położone na obszarze 77,7 km² w centrum Aglomeracji Górnośląskiej, zamieszkiwane jest przez 139 885 mieszkańców (stan na dzień 09.10.2011 roku).

Rys. 1



Struktura własności lokali mieszkalnych na terenie Miasta

Źródło: dane uzyskane z Urzędu Statystycznego w Katowicach (stan na dzień 31.12.2007 roku)

Z prowadzonych analiz opartych na ogłoszeniach ukazujących się w lokalnej prasie (dwa tytuły) oraz na stronach internetowych biur nieruchomości, które w swoich ofertach posiadają lokale mieszkalne z terenu miasta Ruda Śląska wynika, że rudzki rynek nieruchomości charakteryzuje się małą liczbą lokali mieszkalnych oferowanych do wynajmu (ok. 20 lokali) oraz do sprzedaży (ok. 300 lokali).

Właściciele lokali mieszkalnych chcąc sprzedać lokale korzystają z pośrednictwa biur nieruchomości, natomiast w przypadku wynajmu lokali mieszkalnych, prawie 45% ogłoszeń w prasie składają osoby fizyczne.

3. Wielkość zasobu mieszkaniowego miasta Ruda Śląska.

Cały zasób mieszkaniowy podzielony jest na 6 Rejonów Eksploatacji Budynków:

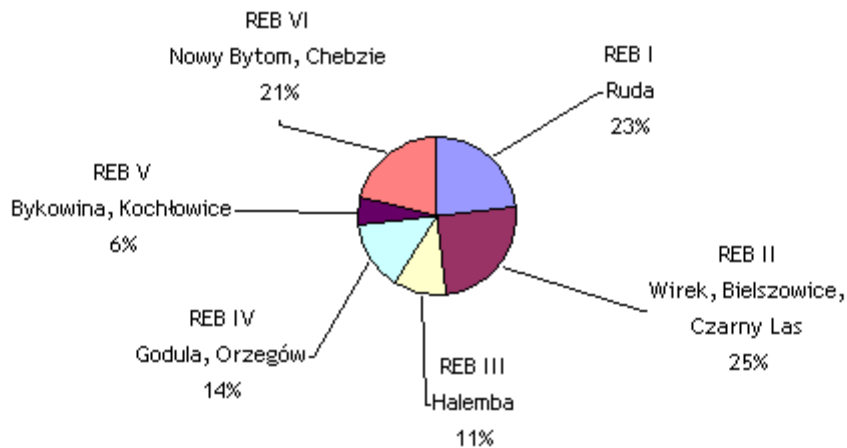
- Rejon Eksploatacji Budynków I (Ruda),
- Rejon Eksploatacji Budynków II (Wirek, Bielszowice, Czarny Las),
- Rejon Eksploatacji Budynków III (Halemba),
- Rejon Eksploatacji Budynków IV (Godula, Orzegów),
- Rejon Eksploatacji Budynków V (Bykowina, Kochłowice),
- Rejon Eksploatacji Budynków VI (Nowy Bytom, Chebzie).

Tab. 1

Lp.	Wyszczególnienie	REB I	REB II	REB III	REB IV	REB V	REB VI	OGÓLEM
1.	Ilość budynków komunalnych							
	- mieszkalne	81	102	8	24	18	61	294
	- użytkowe	20	18	10	23	13	14	98
2.	Ilość budynków we wspólnotach mieszkaniowych							
	- mieszkalne	93	31	35	52	23	58	292
	- użytkowe	1	2	4	0	2	1	10
3.	Ilość budynków o niuregulowanym stanie prawnym będących w samoistnym posiadaniu Miasta							
	- mieszkalne	5	3	2	2	6	0	18
	- użytkowe	0	0	0	0	0	0	0
4.	Ilość budynków stanowiących własność osób fizycznych będących w posiadaniu Miasta							
	- mieszkalne	19	23	1	13	2	1	59
	- użytkowe	1	1	0	0	0	0	2
5.	SUMA poz. 1-4							
	- mieszkalne	198	159	46	91	49	120	663
	- użytkowe	22	21	14	23	15	15	110

Liczba budynków w mieszkaniowym zasobie Miasta (stan na dzień 30.06.2011 roku)

Rys. 2



Struktura mieszkaniowego zasobu Miasta (wg liczby lokali mieszkalnych) z podziałem na Rejony Eksploatacji Budynków (stan na dzień 30.06.2011 roku)

Tab. 2

Lp.	Wyszczególnienie	REB I	REB II	REB III	REB IV	REB V	REB VI	OGÓLEM
1.	Liczba mieszkań w budynkach komunalnych	902	1067	85	228	98	752	3132
2.	Liczba mieszkań w budynkach wspólnot mieszkaniowych							
	- komunalne	698	514	658	745	207	880	3702
	- sprzedane	723	909	1208	846	300	508	4494
3.	Liczba mieszkań w budynkach o nieregulowanym stanie prawnym (...)	71	88	80	24	131	0	394
4.	Liczba mieszkań w budynkach stanowiących własność osób fizycznych (...)	145	230	9	117	5	10	516
5.	SUMA poz. 1-4 (bez sprzedanych)	1816	1899	832	1114	441	1642	7744

Liczba lokali mieszkalnych (stan na dzień 30.06.2011 roku)

Tab. 3

Lp.	Wyszczególnienie	REB I	REB II	REB III	REB IV	REB V	REB VI	OGÓLEM
1.	Liczba lokali socjalnych w budynkach komunalnych	46	89	10	19	6	114	284
2.	Powierzchnia użytkowa lokali socjalnych w budynkach komunalnych [m ²]	1705	3282	328	647	246	4608	10816

3.	Liczba lokali socjalnych w budynkach wspólnot mieszkaniowych	-	-	-	-	-	1	1
4.	Powierzchnia użytkowa lokali socjalnych w budynkach wspólnot mieszkaniowych (...) [m ²]	-	-	-	-	-	69	69
5.	Liczba lokali socjalnych w budynkach o nieregulowanym stanie prawnym (...)	2	1	-	-	3	-	6
6.	Powierzchnia użytkowa lokali socjalnych w budynkach o nieregulowanym stanie prawnym (...) [m ²]	71	45	-	-	121	-	237
7.	Liczba lokali socjalnych w budynkach stanowiących własność osób fizycznych (...)	12	4	-	1	-	-	17
8.	Powierzchnia użytkowa lokali socjalnych w budynkach stanowiących własność osób fizycznych [m ²]	488	195	-	44	-	-	727
9.	Liczba lokali socjalnych wynajmowanych w budynkach innych właścicieli (MGSM PERSPEKTYWA, ŚDSM Sp. z o.o. ¹⁾)	42	36	-	39	14	28	159
10.	Powierzchnia użytkowa lokali socjalnych wynajmowanych w budynkach innych właścicieli (MGSM PERSPEKTYWA, ŚDSM Sp. z o.o.)	1802	1707	-	1557	596	1218	6880
Liczba lokali socjalnych ogółem		102	130	10	59	23	143	467
Powierzchnia użytkowa lokali socjalnych ogółem [m²]		4066	5229	328	2248	963	5895	18729

Liczba lokali socjalnych (stan na dzień 30.06.2011 roku)

Tab. 4

Lp.	Wyszczególnienie	REB I	REB II	REB III	REB IV	REB V	REB VI	OGÓLEM
1.	Powierzchnia użytkowa mieszkań w budynkach komunalnych [m ²]	42029	48249	4020	12655	4536	32704	144193
2.	Powierzchnia użytkowa mieszkań w budynkach wspólnot mieszkaniowych [m ²]:							
	- wykupionych	35246	38741	53275	36450	15085	25672	204469
	- niewykupionych	32891	21444	27569	31421	9931	39244	162500
3.	Powierzchnia użytkowa mieszkań w budynkach o nieregulowanym stanie prawnym (...) [m ²]	3439	3396	3611	1388	5917	-	17751
4.	Powierzchnia użytkowa mieszkań w budynkach stanowiących własność osób fizycznych (...) [m ²]	6057	9821	294	4985	211	435	21803
5.	SUMA poz. 1-4 (bez sprzedanych)	84416	82910	35494	50449	20595	72383	346247

Powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych (stan na dzień 30.06.2011 roku)

4. Podział mieszkaniowego zasobu miasta Ruda Śląska według poniższych kategorii:

a) wspólnoty mieszkaniowe,

¹⁾ Śląsko - Dąbrowska Spółka Mieszkaniowa Sp. z o.o. z siedzibą w Katowicach (dawniej SM Śląsk)

- b) zasób socjalny,
- c) nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym będące w samoistnym posiadaniu Miasta,
- d) nieruchomości stanowiące własność komunalnych osób prawnych lub spółek prawa handlowego utworzonych z udziałem Miasta,
- e) nieruchomości stanowiące własność osób fizycznych, będące w posiadaniu Miasta,
- f) pozostała część zasobu komunalnego.

Tab. 5

Wyszczególnienie	Powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych (m ²)	Ilość lokali mieszkalnych (szt.)	Powierzchnia użytkowa lokali użytkowych (m ²)	Ilość lokali użytkowych (szt.)	Ilość budynków (szt.)
Wspólnoty mieszkaniowe	162500	3702	10130	115	301
Budynki socjalne	2202	63	-	-	6
Nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym będące w samoistnym posiadaniu Miasta	17751	394	157	4	18
Nieruchomości stanowiące własność osób fizycznych będące w posiadaniu Miasta	21803	516	2248	42	61
Pozostałe budynki komunalne	141990	3069	47356	361	386

Podział mieszkaniowego zasobu miasta Ruda Śląska (stan na dzień 30.06.2011 roku)

5. Powiększenie zasobu mieszkaniowego w kolejnych pięciu latach będzie realizowane w szczególności poprzez:

- budownictwo komunalne,
- przejęcia budynków na podstawie obowiązujących przepisów prawa,
- przejęcia budynków w drodze darowizny na wniosek stron,
- adaptację budynków niemieszkalnych na cele mieszkaniowe,
- adaptację niemieszkalnych części budynków na cele mieszkaniowe (np. strychy),
- nabywanie nieruchomości zabudowanych.

6. Pomniejszenie zasobu mieszkaniowego w kolejnych pięciu latach będzie realizowane w szczególności poprzez:

- sprzedaż lokali komunalnych w drodze przetargu lub na rzecz dotychczasowych najemców,
- rozbiórki budynków,
- w przypadku nieruchomości stanowiących własność osób fizycznych będących w posiadaniu Miasta zwrot właścicielom zarządu budynkami,
- wnoszenie jako wkłady niepieniężne do spółek.

7. Zasób lokali socjalnych będzie tworzony w szczególności poprzez:

- adaptację budynków,
- adaptację pustostanów,
- przekwalifikowania lokali mieszkalnych,
- wynajem lokali o obniżonym standardzie od innych właścicieli (np. spółdzielni mieszkaniowych) z przeznaczeniem na lokale socjalne.

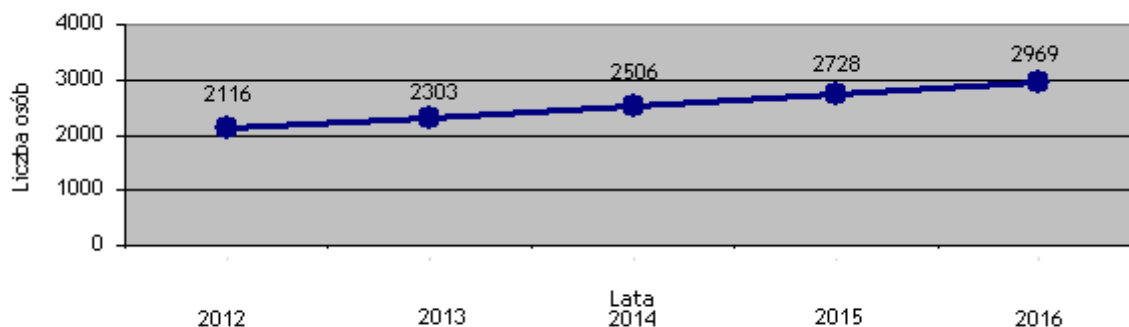
Budynki wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Miasta, w których znajdują się lokale o obniżonym standardzie, będą podlegały wydzieleniu a lokale w nich usytuowane staną się lokalami socjalnymi. Do czasu ich opróżnienia przez dotychczasowych najemców będą wynajmowane na warunkach określonych dla lokali wynajmowanych na czas nieoznaczony. Lokale o obniżonym standardzie położone w innych budynkach, z wyłączeniem budynków wchodzących w skład wspólnot mieszkaniowych, mogą być również wynajmowane jako lokale socjalne. W uzasadnionych przypadkach Prezydent Miasta może podjąć decyzję o czasowym przekwalifikowaniu na lokal socjalny lokalu mieszkalnego w budynku stanowiącym wspólnotę mieszkaniową zamieszkiwanego przez osobę, która utraciła do niego tytuł prawny. Wykaz budynków socjalnych określany jest w drodze zarządzenia Prezydenta Miasta.

W roku 2007 podjęto działania mające na celu wynajem z zasobów MGSM „Perspektywa” lokali o obniżonym standardzie z przeznaczeniem na lokale socjalne.

Wg stanu na dzień 25.10.2011 roku zapotrzebowanie na lokale socjalne w mieście Ruda Śląska wynosi około 1944 lokali. Jest to około 25 % mieszkaniowego zasobu Miasta. Liczba osób uprawnionych do otrzymania lokalu socjalnego z roku na rok rośnie.

Prognozę zmian zapotrzebowania na lokale socjalne w Mieście w latach 2012 – 2016 przedstawia rys. 3. Zakłada się, że zapotrzebowanie na lokale socjalne będzie wzrastać o wartość 8,84 %, wynikającą za średniej arytmetycznej zmian wartości zapotrzebowania w latach 2005 - 2011

Rys. 3



Zapotrzebowanie na lokale socjalne w Mieście

W poniższych tabelach (tab. 6, tab. 7) zestawiono liczbę wyroków uprawniających do otrzymania lokalu socjalnego oraz do otrzymania pomieszczenia tymczasowego w zależności od właściciela lub użytkownika budynków.

Tab. 6

WYSZCZEGÓLNIENIE	GMINA + MPGM Sp. z o.o.	PERSPEKTYWA	RSM	PKP	GSM BYTOM	LUIZA	NASZ DOM	SRK	ŚDSM Sp. z o.o.	PRYWATNY	INNE	RAZEM
LICZBA WYROKÓW UPRAWNIAJĄCYCH DO OTRZYMANIA LOKALU SOCJALNEGO	959	482	215	27	4	52	13	147	7	26	12	1944

Zapotrzebowanie na lokale socjalne w Mieście

Tab. 7

WYSZCZEGÓLNIENIE	GMINA + MPGM Sp. z o.o.	PERSPEKTYWA	RSM	PKP	GSM BYTOM	LUIZA	NASZ DOM	SRK	ŚDSM Sp. z o.o.	PRYWATNY	HUTA POKÓJ	RAZEM
LICZBA WYROKÓW UPRAWNIAJĄCYCH DO OTRZYMANIA POMIESZCZENIA TYMCZASOWEGO	183	211	30	2	4	1	4	3	2	12	2	454

Zapotrzebowanie na pomieszczenia tymczasowe w Mieście

Tabela nr 8 zawiera liczbę osób uprawnionych do otrzymania lokali socjalnych zamieszkujących budynki wspólnot mieszkaniowych, budynki socjalne, pozostałe budynki mieszkaniowego zasobu Miasta oraz budynki innych właścicieli.

Tab. 8

	BUDYNKI WSPÓLNOT MIESZKANIOWYCH	BUDYNKI SOCJALNE	POZOSTAŁE BUDYNKI MIESZKANIOWEGO ZASOBU MIASTA	INNE BUDYNKI	RAZEM
LICZBA OSÓB UPRAWNIONYCH DO OTRZYMANIA LOKALI SOCJALNYCH	730	172	911	69	1882
REB 1 (RUDA)	181	29	340	11	561
REB 2 (WIREK, BIELSZOWICE)	74	24	298	30	426
REB 3 (HALEMBIA)	115	7	13	15	150
REB 4 (GODULA, ORZEGÓW)	124	3	175	5	307
REB 5 (BYKOWINA, KOCHŁOWICE)	31	5	24	8	68
REB 6 (NOWY BYTOM, CHEBZIE)	205	104	61	0	370

Liczba osób uprawnionych do otrzymania lokali socjalnych z podziałem na Rejony Eksploatacji Budynków (stan na dzień 30.06.2011 roku)

Najemcy lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta mają obowiązek ponoszenia opłat z tytułu czynszu oraz innych opłat niezależnych od właściciela tj. za dostawę mediów lub innych usług. Zarówno Miasto jak i działający w jego imieniu zarządca wyrażają wolę pomocy osobom, które wywiązują się z ciężących na nich obowiązków. Warunkiem zastosowania przewidzianych prawem instrumentów jest aktywność zobowiązanych. W takiej sytuacji proponuje się dłużnikowi następujące rozwiązania:

1. Pomoc w dostosowaniu warunków mieszkaniowych do sytuacji rodzinnej i materialnej poprzez:
 - zamianę urzędową lokalu mieszkalnego na lokal tańszy w utrzymaniu
 - pomoc w skojarzeniu dobrowolnej zamiany mieszkania
2. Czynienie starań o przyznanie dodatku mieszkaniowego
3. Zawarcie ugody na ratalną spłatę zaległości.

Miasto Ruda Śląska od 2008r. realizuje projekt „Prace społecznie użyteczne na rzecz budownictwa socjalnego”.

Realizacja powyższego projektu w Rudzie Śląskiej odbywa się w oparciu o współpracę następujących instytucji: Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej, Urzędu Miasta w ramach Wydziału Spraw Lokalowych, Miejskiego Przedsiębiorstwa Gospodarki Mieszkaniowej Sp. z o.o. w Rudzie Śląskiej (zwanego dalej MPGM Sp. z o.o.) oraz Powiatowego Urzędu Pracy.

Istotą projektu jest połączenie metod pracy socjalnej z instrumentami rynku pracy w celu uzyskania większej skuteczności oddziaływania na określoną grupę mieszkańców (osoby bezdomne i zagrożone

bezdumnością, przy występowaniu dodatkowo bezrobocia długotrwałego, niepełnosprawności, uzależnienia od alkoholu, jednak utrzymujące abstynencję, często po zakończeniu leczenia odwykowego).

W ramach przedmiotowego projektu co roku Miasto przeznaczają 10 mieszkań, które remontowane są ze środków pozyskiwanych na ten cel przez Miejski Ośrodek Pomocy Społecznej.

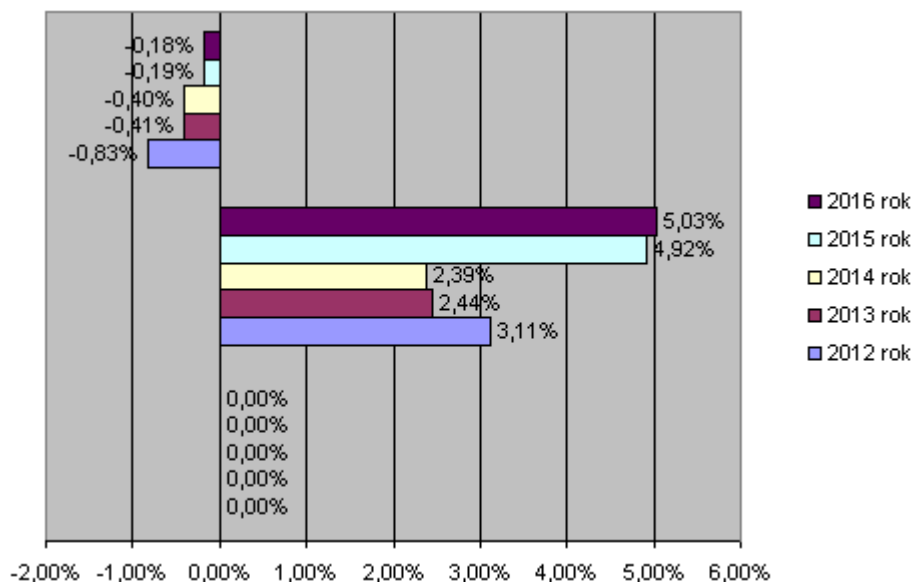
8. Prognoza zmian wielkości zasobu komunalnego Miasta.

Tab. 9

		PROGNOZA DOTYCZĄCA ZMIAN WIELKOŚCI ZASOBU MIESZKANIOWEGO MIASTA				
Lp.	FORMA	2012	2013	2014	2015	2016
1	budownictwo komunalne	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
2	przejęcia na podstawie obowiązujących przepisów prawa	3,11%	2,44%	2,39%	4,92%	5,03%
3	rozbiórki	-0,83%	-0,41%	-0,40%	-0,19%	-0,18%
Zmiany w liczbie budynków ogółem		2,28%	2,03%	1,99%	4,74%	4,87%
4	sprzedaż lokali komunalnych w drodze przetargu i na rzecz najemców	-1,91%	-0,61%	-0,52%	-0,45%	-0,45%
5	lokale mieszkalne	0,89%	1,55%	0,88%	2,02%	3,00%
6	lokale socjalne	0,13%	0,14%	0,14%	0,14%	0,15%
Zmiany w liczbie lokali ogółem		-0,90%	1,08%	0,51%	1,71%	2,72%

Zmiana wielkości zasobu w latach 2012 – 2016 (procent zmiany liczony w stosunku do roku poprzedniego)

Rys. 4



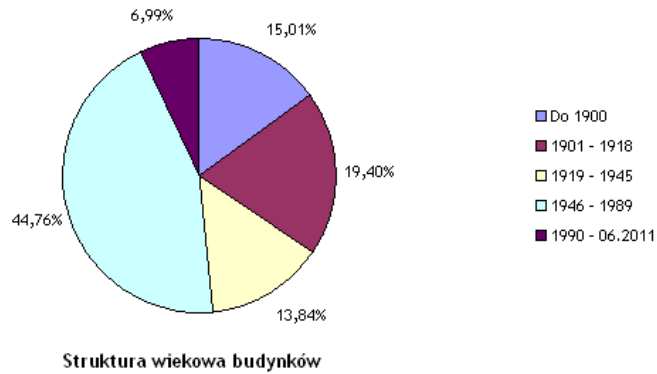
Wpływ czynników (rozbiórki, przejęcia budynków, budownictwo komunalne) na wielkość zasobu

Pozostałe formy wpływające na zmianę wielkości zasobu Miasta będą realizowane na wniosek zainteresowanych stron.

9. Stan techniczny mieszkaniowego zasobu Miasta przedstawia:

a) schemat struktury wiekowej budynków:

Rys. 5



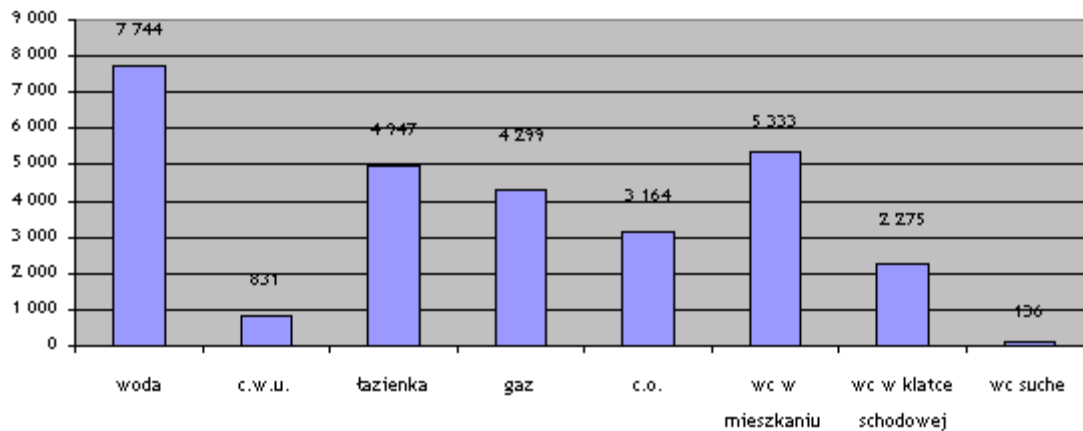
b) schemat struktury wyposażenia lokali:

Tab. 10

Lokalizacja	woda	c.w.u.	łazienka	gaz	c.o.	wc w mieszkaniu	wc w klatce schodowej	wc suche
REB I	1816	347	1330	911	553	1429	336	51
REB II	1899	309	1138	963	940	1244	635	20
REB III	862	0	751	742	781	800	2	30
REB IV	1114	0	837	652	401	860	232	22
REB V	441	69	349	351	324	369	59	13
REB VI	1642	106	542	680	165	631	1011	0
Ogółem	7744	831	4947	4299	3164	5333	2275	136

Wyposażenie lokali mieszkalnych z podziałem na Rejony Eksploatacji Budynków (stan na dzień 30.06.2011 roku)

Rys. 6



Wyposażenie lokali mieszkalnych według stanu na dzień 30.06.2006 roku

10. Nieruchomości stanowiące własność towarzystw budownictwa społecznego.

Na terenie Miasta działają dwa Towarzystwa Budownictwa Społecznego – Regionalne Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. z siedzibą w Chorzowie oraz Międzygminne Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. z siedzibą w Tarnowskich Górach. Miasto Ruda Śląska w RTBS Sp. z o.o. posiada 47 % udziałów, w MTBS Sp. z o.o. – 22% udziałów.

Zrealizowano następujące inwestycje:

- w roku 2003 Międzygminne Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o. o. z siedzibą w Tarnowskich Górach zakończyło realizację inwestycji położonej w Rudzie Śląskiej – Wirku przy ulicy Pawła Kubiny 5 (78 mieszkań),
- w maju 2004 roku Regionalne Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o. o. z siedzibą w Tychach wyremontowało, zmodernizowało i zaadaptowało na cele mieszkalne budynek byłego hotelu znajdującego się w Rudzie Śląskiej – Kochłowicach przy ulicy ks. Ludwika Tunkla 143 (40 mieszkań),
- w 2007 roku Międzygminne Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o. o. zrealizowało inwestycję w postaci budownictwa mieszkaniowego wielorodzinnego w Rudzie Śląskiej – Bielszowicach przy ulicy Edmunda Kokota (3 budynki, 86 mieszkań),
- w tym samym roku Regionalne Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. zrealizowało inwestycję przy ulicy Jarosława Dąbrowskiego 17w dzielnicy Wirek (28 mieszkań).

Na terenie Rudy Śląskiej realizowane są następujące inwestycje:

- budynek mieszkalny przy ulicy Grzegorza Fitelberga, w którym znajduje się 48 mieszkań przez Regionalne Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. z siedzibą w Chorzowie,
- w ramach II etapu budynek mieszkalny przy ulicy Edmunda Kokota i ulicy Cynkowej, w którym znajduje się 36 mieszkań przez Międzygminne Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. z siedzibą w Tarnowskich Górach. W planach jest III etap, w ramach którego powstanie budynek mieszkalny z 72 mieszkaniami.

II. ANALIZA POTRZEB ORAZ PLAN REMONTÓW I MODERNIZACJI WYNIKAJĄCY ZE STANU TECHNICZNEGO BUDYNKÓW I LOKALI, Z PODZIAŁEM NA KOLEJNE LATA

1. Analiza potrzeb remontowych zasobu mieszkaniowego Miasta wykonana została zgodnie z następującą klasyfikacją:

Tab. 11

KATEGORIA	KLASYFIKACJA	STAN TECHNICZNY
A	zagrożający bezpieczeństwu mieszkańców	budynek wykwaterowany lub przeznaczony do rozbiórki wymiana instalacji gazowej, uszczelnienie przewodów kominowych
B	zagrożający substancji budynku	remont dachu, naprawa elewacji, wymiana instalacji kanalizacyjnej
C	konieczność poprawy standardu	wymiana stolarki, instalacji elektrycznej, termorenowacja, likwidacja szamb i suchych ubikacji, roboty ogólnobudowlane
D	zadowolający	budynki po remoncie lub budynki, w których w najbliższym czasie nie zachodzi konieczność prowadzenia remontów

Klasyfikacja budynków pod względem stanu technicznego

Tab. 12

CHARAKTERYSTYKA BUDYNKÓW							
KATEGORIA	REB 1	REB 2	REB 3	REB 4	REB 5	REB 6	Średnia
A	35 %	38 %	46 %	10 %	36 %	54 %	37,12 %
B	26 %	29 %	39 %	53 %	28 %	23 %	29,64 %
C	17 %	23 %	15 %	32 %	20 %	17 %	20,78 %
D	22 %	10 %	0 %	5 %	16 %	6 %	12,47 %

Struktura komunalnych budynków mieszkalnych uwzględniająca ich stan techniczny

2. Zakres niezbędnych robót remontowych w budynkach stanowiących zasób mieszkaniowy Miasta oraz zaplanowane do wykonania na kolejne lata zadania remontowe przedstawiają poniższe tabele:

Tab. 13

	ZAKRES ROBÓT REMONTOWYCH W BUDYNKACH									
	GAZ	KOMINY	DACHY	ELEWACJE	WOD-KAN	STOLARKA	ELEKTR.	DOCIEPL.	WC	OGÓLNO.BUD.
REB I	2	20	19	20	8	34	5	2	8	66
REB II	5	74	74	36	21	35	63	13	4	35
REB III	3	1	4	1	4	4	3	4	2	5
REB IV	0	13	22	12	15	21	12	4	10	23
REB V	0	7	7	9	12	11	6	9	5	7
REB VI	0	35	30	17	31	45	14	5	3	59
OGÓLEM	10	150	156	95	91	150	103	37	32	195

Liczbowy wykaz potrzeb remontowych z podziałem na Rejony Eksploatacji Budynków

Powyższa tabela przedstawia liczbowy wykaz potrzeb remontowych dla każdego elementu lub instalacji budynku. Tabela nie ma odniesienia do liczby budynków, ponieważ niektóre z nich wymagają remontu kilku elementów, niektóre jednego, a część budynków znajduje się w dobrym stanie technicznym.

Tab. 13a

		2012	2013	2014	2015	2016
GAZ	bud.	1	2	2	1	1
KOMINY	bud.	6	8	12	10	8
DACHY	bud.	7	6	12	9	10
ELEWACJE	bud.	0	0	0	0	0
WOD-KAN	bud.	1	1	2	2	1
STOLARKA	szt.	150	150	400	300	300
ELEKTR.	bud.	2	3	3	2	2
DOCIEPL.	bud.	0	0	0	0	0
WC	bud.	0	0	2	1	1
OGÓLNOBUD. (izolacje, klatki schodowe itp.)	bud.	2	3	6	4	4

Liczba zaplanowanych do wykonania zadań remontowych z podziałem na kolejne lata

3. Priorytetem remontów budynków i lokali jest usuwanie stanów awaryjnych zagrażających bezpieczeństwu ludzi oraz substancji technicznej budynku.

4. Realizacja priorytetów określonych w ust. 3 powyżej następuje poprzez:

- a) likwidację nieszczelności przewodów kominowych i instalacji gazowych,
- b) remonty konstrukcji dachowych i pokryć dachowych,
- c) wykonanie drenażu oraz izolacji pionowej budynków,
- d) remonty i malowanie klatek schodowych,
- e) wymianę stolarki okiennej.

5. Adresowy plan remontów budynków będzie przyjmowany corocznie przez Prezydenta Miasta.

III. PLANOWANA SPRZEDAŻ LOKALI W KOLEJNYCH LATACH

1. Sprzedaż lokali w latach 2012 – 2016 będzie realizowana w ramach:

- prywatyzacji rozproszonej,
- prywatyzacji selektywnej.

2. Prywatyzacja rozproszona polegać będzie na kontynuowaniu formy obecnej, tj. na możliwości wykupu mieszkania w budynkach wyznaczonych do sprzedaży przez:

- a) każdego dotychczasowego najemcę,
- b) osoby trzecie przy zbywaniu lokali wolnych.

3. Prywatyzacja selektywna polegać będzie na wytypowaniu w mieście budynków do całkowitego sprywatyzowania poprzez sprzedaż lokali. Do całkowitej prywatyzacji Prezydent Miasta przeznaczać będzie budynki wspólnot mieszkaniowych, w których Miasto utraciło większość udziałów. Najemcom części komunalnej tych wspólnot zostałaby przedstawiona oferta wykupu dotychczas zajmowanych mieszkań. Lokatorom, którzy nie wyraziliby zgody na wykupienie mieszkania, zaproponowana zostałaby, za ich zgodą, zamiana dotychczas zajmowanego lokalu mieszkalnego na mieszkanie zamienne.

4. Przy typowaniu kolejnych budynków przeznaczonych do prywatyzacji decydującym czynnikiem winna być liczba złożonych wniosków oraz uregulowany stan terenowo - prawny.

5. Stworzenie preferencyjnych warunków wykupu lokali mieszkalnych poprzez uchwalenie odpowiednich aktów prawa miejscowego określających zasady sprzedaży lokali stanowiących własność Miasta oraz zasad udzielania bonifikat przy sprzedaży lokali mieszkalnych pozwoliło na wyodrębnienie i sprzedaż dużej ilości lokali. Pierwszeństwo w nabyciu samodzielnego lokalu w drodze bezprzetargowej przysługuje najemcom posiadającym tytuł prawny do lokalu w postaci umowy najmu zawartej na czas nieoznaczony.

6. Kontynuowanie procesu prywatyzacji, polegającego na zbywaniu lokali komunalnych, wpłynęło na powstanie 269 wspólnot mieszkaniowych (stan na 30.09.2011 roku) spośród, których 9 wspólnot zostało w 100% sprywatyzowane. W 2008 roku Miasto przejęło od Bytomskiej Spółki Restrukturyzacji Kopalń Sp. z o.o. udziały w 4 wspólnotach mieszkaniowych, natomiast w 2010 roku Kombinat Koksochemiczny „Zabrze” S.A. przekazał nieodpłatnie udziały w 5 wspólnotach mieszkaniowych. Aktualnie miasto Ruda Śląska posiada udziały w 269 wspólnotach mieszkaniowych, przy czym w 157 wspólnotach posiada mniej niż 50% udziałów w nieruchomości wspólnej.

Tab. 14

	REB I	REB II	REB III	REB IV	REB V	REB VI	OGOŁEM
Średni udział Miasta	51,38%	41,85%	36,61%	48,79%	45,24%	54,37%	46,37

Średni udział Miasta we wspólnotach mieszkaniowych z podziałem na REB-y wg stanu na dzień 30.09.2011 roku

Wspólnoty mieszkaniowe, w których Miasto posiada udziały zarządzane są przez MPGM Sp. z o.o. (260 wspólnot mieszkaniowych), oraz przez innych zarządców (9 wspólnot mieszkaniowych).

Średnie zaliczki w 2011 roku w rozbiciu na Rejony Eksploatacji Budynków kształtują się następująco:

- REB I (dzielnica Ruda) – 4,24 zł/m²
- REB II (dzielnice Wirek, Bielszowice) – 3,71 zł/m²
- REB III (dzielnica Halemba) – 3,97 zł/m²
- REB IV (dzielnice Orzegów, Godula) – 3,94 zł/m²
- REB V (dzielnice Kochłowice, Bykowina) – 3,47 zł/m²
- REB VI (dzielnice Nowy Bytom, Chebzie) – 4,18 zł/m².

Średnia zaliczka na koszty zarządu nieruchomością wspólną w budynkach wspólnot mieszkaniowych, w których Miasto posiada udziały wynosi 3,92 zł/m².

7. Z roku na rok obserwuje się rosnące zainteresowanie wspólnot mieszkaniowych kredytami na termomodernizację i remonty budynków. Wzrasta tym samym świadomość właścicieli, że o budynek warto zadbać. Termomodernizacja w znacznym stopniu zmniejsza zapotrzebowanie mocy cieplnej na budynku. Wiąże się to z niższymi opłatami za ogrzewanie, czyli oszczędnościami. Umożliwia również poprawę warunków użytkowania pomieszczeń a budynek uzyskuje nowy, estetyczny wygląd. Systematyczne remonty na budynku wpływają na poprawę komfortu zamieszkania oraz zwiększają wartość nieruchomości na rynku.

Wspólnoty mieszkaniowe zwykle nie dysponują funduszami niezbędnymi do zrealizowania termomodernizacji, czy też w niektórych przypadkach kapitalnego remontu budynków. Wobec czego korzystają z dostępnych na rynku preferencyjnych kredytów bankowych z przyznaniem premii termomodernizacyjnej lub remontowej przez Bank Gospodarstwa Krajowego.

Tab. 15

REB	Liczba budynków			
	ocieplonych:		w trakcie termomodernizacji	w których planowana jest termomodernizacja
	system „Siding”	termomodernizacja		
I	18	29	13	21
II	3	20	0	2
III	7	24	1	2
IV	3	34	2	1
V	2	3	2	5
VI	1	16	1	2
Ogółem	34	126	19	33²⁾

Termomodernizacja budynków wspólnot mieszkaniowych wg stanu na dzień 30.09.2011 roku

8. Polityka Miasta w stosunku do wspólnot mieszkaniowych, w których Miasto posiada udziały:

- a) wdrożenie do realizacji nowego produktu umożliwiającego wpisanie dłużnika – właściciela lokalu na listę w Krajowym Rejestrze Długów;
- b) korzystanie z dostępnych na rynku preferencyjnych kredytów bankowych z przyznaniem premii termomodernizacyjnej lub remontowej przez Bank Gospodarstwa Krajowego, celem realizowania potrzeb remontowych w zakresie ocieplenia lub wykonania kapitalnego remontu budynku;
- c) rozeznanie przez Miasto wprowadzenia preferencyjnych zasad sprzedaży lub oddania w użytkowanie wieczyste przyległych nieruchomości gruntowych lub ich części, które wraz z dotychczas wydzieloną działką wspólnoty spełniać będą wymogi działki budowlanej;
- d) oferowanie najemcom części komunalnej wspólnot mieszkaniowych nie zainteresowanych wykupem najmowanych lokali mieszkalnych, ze szczególnym uwzględnieniem wspólnot mieszkaniowych, w których Miasto posiada mniej niż 50 % udziałów – celem ich całkowitej prywatyzacji – lokali spełniających co najmniej kryteria lokalu zamiennego;
- e) dążenie do stworzenia odpowiedniego klimatu zamieszkania w budynkach wspólnot mieszkaniowych egzekwując od najemców lokali gminnych przestrzegania regulaminu porządku domowego, poprzez eksmisję do lokalu socjalnego lub pomieszczenia tymczasowego, w miarę posiadanych możliwości.

²⁾ Liczba uzależniona jest od uzyskania premii z Banku Gospodarstwa Krajowego

IV. ZASADY POLITYKI CZYNSZOWEJ

1. Stawkę czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych ustala w przypadkach, gdy nie wynika to wprost z odrębnych przepisów prawa, Prezydent Miasta.

Dotyczy to:

- a) lokali mieszkalnych w budynkach komunalnych,
- b) komunalnych lokali mieszkalnych w budynkach wspólnot mieszkaniowych,
- c) lokali socjalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta, jak i wynajmowanych od innych właścicieli.

2. Dopuszcza się następujące czynniki podwyższające i obniżające stawkę czynszu:

Tab. 16

Czynniki podwyższające stawkę czynszu
Położenie budynku: zabudowa jednorodzinna
Ogólny stan techniczny budynku: termomodernizacja wykonana po 1990 r. częściowa termomodernizacja wykonana po 1990 r. nowe budownictwo
Czynniki obniżające stawkę czynszu
Położenie budynku: peryferia Miasta
Ogólny stan techniczny budynku: budynek wybudowany przed 1900 r.
Położenie lokalu w budynku: mieszkanie w suterenie mieszkanie na poddaszu mieszkanie powyżej czwartej kondygnacji w budynku bez windy
Wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje: brak centralnego ogrzewania brak gazu brak łazienki (dotyczy wspólnych łazienek dla dwóch lub więcej lokali mieszkalnych) brak WC: w lokalu w budynku brak kuchni ślepa kuchnia brak kanalizacji
Adaptacja części niemieszkalnych budynku na cele mieszkalne

3. Czynniki podwyższające i obniżające stawkę czynszu za lokale mieszkalne definiuje się następująco:

- a) Zabudowa jednorodzinna – budynek mieszkalny jednorodzinny lub zespół takich budynków w układzie: wolno stojącym, bliźniaczym, szeregowym, atrialnym.
- b) Termomodernizacja – docieplenie wszystkich ścian zewnętrznych, wymiana stolarki okiennej, docieplenie stropu górnej kondygnacji oraz całkowita lub częściowa zamiana konwencjonalnych źródeł energii na źródła niekonwencjonalne, w tym źródła odnawialne lub modernizacja instalacji grzewczej i ciepłej wody użytkowej.

- c) Częściowa termomodernizacja – docieplenie wszystkich ścian zewnętrznych i docieplenie stropu górnej kondygnacji.
- d) Nowe budownictwo – budynki wybudowane po 2000 roku.
- e) Peryferia miasta – obszary w granicach dzielnic miasta pozbawione w całości lub częściowo podstawowych funkcji miastotwórczych, tj. infrastruktury komunikacyjnej (przystanki komunikacji autobusowej, tramwajowej, dworce kolejowe), społecznej (sklepy branży ogólnospożywczej i przemysłowej, obiekty kultury oraz kultu religijnego). Określenia obszarów stanowiących peryferia miasta dokonuje Prezydent Miasta.
- f) Suterena – kondygnacja przyziemna budynku zawierająca pomieszczenia użytkowe, w których poziom podłogi w części lub całości znajduje się poniżej terenu, lecz przynajmniej od strony jednej ściany z oknami poziom podłogi znajduje się na głębokości nie większej niż 0,9 m w stosunku do przylegającego terenu.
- g) Poddasze – przestrzeń pomiędzy najwyższym stropem a połącją dachową.
- h) Kondygnacja – przestrzeń w budynku pomiędzy stropami. Przez liczbę kondygnacji budynku należy uważać kondygnacje wyłącznie nadziemne – bez piwnic, suterren, antresoli i poddaszy. Kondygnacja przyziemna nazywana jest parterem, natomiast kondygnacje nadziemne – piętrami. Budynek dwupiętrowy jest budynkiem trzykondygnacyjnym.
- i) Adaptacja części niemieszkalnych budynku na cele mieszkalne – zmiana sposobu użytkowania części niemieszkalnych budynku na pomieszczenia przeznaczone na stały pobyt ludzi jako pomieszczenia mieszkalne i pomocnicze. W wyniku przeprowadzonej adaptacji uzyskuje się pomieszczenia mieszkalne, które po wykonaniu określonego zakresu remontu podlegają przyłączeniu do istniejącego w budynku lokalu mieszkalnego. Remont adaptacyjny wykonuje najemca (inwestor) na własny koszt po uprzednim uzyskaniu stosownej zgody.

4. Stawka czynszu lokali mieszkalnych winna w szczególności składać się z następujących elementów: podatek od nieruchomości, koszty zarządzania, koszty utrzymania zieleni oraz wszystkich pomieszczeń wspólnego użytkowania w tym opłaty za utrzymanie czystości, energię elektryczną i ciepłą, koszty konserwacji, utrzymania technicznego budynku. Procentowy udział każdego z ww. elementów w stawce czynszu określony zostanie każdorazowo w drodze zarządzenia Prezydenta Miasta. Powyższe zarządzenie powinno zostać wydane w okresie do 3 miesięcy od dnia wydania zarządzenia Prezydenta Miasta w sprawie określenia stawki czynszu za lokale mieszkalne i lokale socjalne.

5. Ustalić maksymalną stawkę czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych według następujących zasad:

- a)
- w okresie od 01.01.2012 roku do 30.06.2013 roku w wartości obowiązującej w 2011 roku, tj. 7,55 zł/m²;
 - w okresie od 01.07.2013 roku do 30.06.2014 roku w wartości obowiązującej w okresie poprzednim, tj. 7,55 zł/m²;
 - w okresie od 01.07.2014 roku do 30.06.2015 roku w wartości obowiązującej w okresie poprzednim, tj. 7,55 zł/m².
- b)
- w okresie od 01.07.2015 roku do 30.06.2016 roku do wysokości 2,70 % wartości odtworzeniowej 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych;
 - w okresie od 01.07.2016 roku do 31.12.2016 roku na poziomie 2,70 % wartości odtworzeniowej 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych.

Przez wartość odtworzeniową lokalu rozumie się iloczyn jego powierzchni użytkowej i wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych ogłaszanego przez Wojewodę w dzienniku urzędowym województwa, w drodze obwieszczenia.

6. Stawkę czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych ustala się w wyniku przeprowadzonego przetargu na jej wysokość w przypadku:

- a) lokali mieszkalnych w budynkach stanowiących własność osób fizycznych, a pozostających w posiadaniu samoistnym miasta,
- b) lokali mieszkalnych o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m²,
- c) lokali mieszkalnych w budynkach wytypowanych przez Prezydenta Miasta.

Regulamin przetargów ustala Prezydent Miasta w formie zarządzenia.

7. Podwyższoną stawkę czynszu w wysokości 2,99 % wartości odtworzeniowej lokalu ustala się w następujących przypadkach:

- a) opuszczenia przez najemcę lokalu i zawarcia umowy najmu na zasadach określonych w § 11 Uchwały Nr 777/XLIV/2001 Rady Miejskiej w Rudzie Śląskiej z dnia 29.10.2001 roku w sprawie określenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta z późniejszymi zmianami, przy czym dochód osób, z którymi zostaje zawarta umowa najmu w okresie ostatnich 6 miesięcy poprzedzających zawarcie umowy przekracza wartości określone w § 15 ust. 1 pkt 4) ww. Uchwały,
- b) śmierci najemcy i zawarcia umowy najmu na zasadach określonych w § 12 Uchwały Nr 777/XLIV/2001 Rady Miejskiej w Rudzie Śląskiej z dnia 29.10.2001 roku w sprawie określenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta z późniejszymi zmianami, przy czym dochód osób, z którymi zostaje zawarta umowa najmu w okresie ostatnich 6 miesięcy poprzedzających zawarcie umowy przekracza wartości określone w § 15 ust. 1 pkt 4) ww. Uchwały,
- c) przyznania lokalu mieszkalnego innym osobom niż określone w Uchwale Nr 777/XLIV/2001 Rady Miejskiej w Rudzie Śląskiej z dnia 29.10.2001 roku w sprawie określenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta z późniejszymi zmianami.

8. W szczególnie uzasadnionych przypadkach związanych z realizacją przez Miasto zadań w zakresie opieki nad dzieckiem w postaci pełnienia funkcji rodziny zastępczej – zawodowej niespokrewnionej z dzieckiem wielodzietnej oraz o charakterze pogotowia rodzinnego, określonej w ustawie z dnia 12 marca 2004 roku o pomocy społecznej Prezydent Miasta może wyrazić zgodę na zwolnienie z czynszu lokalu mieszkalnego wykorzystywanego do realizacji tego zadania – na czas związany z jego wykonywaniem.

9. Wysokość odszkodowania za zajmowanie bez tytułu prawnego lokalu mieszkalnego, wynajmowanego przez Miasto od innych właścicieli ustala Prezydent Miasta.

V. SPOSÓB I ZASADY ZARZĄDZANIA LOKALAMI I BUDYNKAMI WCHODZĄCYMI W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU MIASTA ORAZ PRZEWIDYWANE ZMIANY W ZAKRESIE ZARZĄDZANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM MIASTA W KOLEJNYCH LATACH

1. Przewiduje się wygaszenie ustanowionego na rzecz MPGM Sp. z o.o. nieodpłatnego użytkowania nieruchomości stanowiących mieszkaniowy zasób Miasta i przekazanie ich w zarządzanie.

2. Nieruchomości stanowiące mieszkaniowy zasób miasta Ruda Śląska oraz będące w posiadaniu Miasta Ruda Śląska zostaną przekazane na czas nieoznaczony w zarządzanie powołanej do tego celu w 1997 roku spółce, tj. MPGM Sp. z o.o.

3. Prezydent Miasta upoważniony jest do ustalania wysokości stawek za zarządzanie nieruchomościami określonymi w ust. 1 i 2.

4. Zarządzanie polega w szczególności na podejmowaniu decyzji i wykonywaniu czynności mających na celu zapewnienie właściwej gospodarki ekonomiczno-finansowej nieruchomości oraz zapewnienie bezpieczeństwa użytkowania i właściwej eksploatacji nieruchomości, w tym bieżącego administrowania nieruchomością, jak również czynności zmierzających do utrzymania nieruchomości w stanie niepogorszonym zgodnie z jej przeznaczeniem oraz do uzasadnionego inwestowania w nieruchomość.

5. MPGM Sp. z o.o. ponosi odpowiedzialność za najwyższą jakość wykonywanych czynności zarządzania oraz za wszelkie szkody powstałe z tego tytułu, wykonuje czynności będące przedmiotem zarządzania z najwyższą starannością, czuwa nad prawidłową realizacją zawartych z osobami trzecimi umów, a także chroni interes Miasta w toku powierzonych zadań i czynności.

6. Ustalony jest następujący zakres uzasadnionych i gospodarczo efektywnych z punktu widzenia Miasta, jak i interesu społecznego działań zarządzającego:

- 1) Do obowiązków zarządzającego w zakresie czynności administracyjnych należy w szczególności:
 - a) zawieranie, zmiana, rozwiązywanie umów najmu, dzierżawy, użyczenia i innych umów;
 - b) zawieranie, zmiana, rozwiązywanie umów dotyczących dostaw mediów i świadczenia usług komunalnych, usług związanych z utrzymaniem porządku i czystości oraz funkcjonowaniem urządzeń technicznych w zarządzanych nieruchomościach;
 - c) bieżące prowadzenie dla każdego lokalu oddzielnie tzw. „teczki lokalu” zawierającej, z zachowaniem ciągłości korespondencji, wszelkie dokumenty dotyczące kolejnych najemców;
 - d) wykonywanie innych czynności administracyjnych istotnych z punktu widzenia utrzymania w stanie nie pogorszonym mieszkaniowego zasobu Miasta.
- 2) Do obowiązków zarządzającego w zakresie czynności eksploatacyjnych należy w szczególności utrzymanie porządku i czystości w obrębie nieruchomości niezabudowanych i zabudowanych.
- 3) Do obowiązków zarządzającego w zakresie czynności technicznego utrzymania nieruchomości należy utrzymanie stanu technicznego na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia.
- 4) W zakresie czynności finansowych zarządzający zobowiązany jest w szczególności do:
 - a) pobierania od najemców (lokatorów), dzierżawców nieruchomości należności z tytułu czynszu i opłat wynikających z obowiązujących przepisów prawa i zawartych umów;
 - b) sporządzania i podpisywania faktur oraz innych dokumentów obciążeniowych.
- 5) Szczegółowy zakres obowiązków zarządzającego w zakresie czynności administracyjnych, eksploatacyjnych, technicznego utrzymania oraz finansowych określony zostanie przez Prezydenta Miasta.

7. W przypadku niewykonania lub nienależytego wykonania obowiązków określonych w niniejszej uchwale Miasto ma prawo:

- a) potrącić z wynagrodzenia za zarządzanie tytułem kary umownej kwoty odpowiadające zakresowi nienależytego wykonania lub niewykonania zobowiązań, ustalone przez Miasto na podstawie protokołu kontroli sporządzonego przy udziale zarządzającego, nie więcej niż do wysokości 50% wynagrodzenia;
- b) zastosować karę umowną w wysokości odpowiadającej kwocie połowy miesięcznego wynagrodzenia;
- c) zastosować inne przewidziane prawem środki.

8. Miasto zastrzega sobie prawo kontrolowania prawidłowości realizacji zadań dotyczących zarządzania nieruchomościami, w tym wglądu do wszystkich dokumentów MPGM Sp. z o.o. związanych z przedmiotem zarządzania.

9. Dla poprawy jakości i efektywności zarządzania dopuszcza się możliwość jego przekazania innym zarządcom nieruchomości. Przekazanie winno nastąpić w trybie przepisów ustawy o zamówieniach publicznych z uwzględnieniem zasad określonych w pkt 4 – 8 niniejszego rozdziału.

VI. ŹRÓDŁA FINANSOWANIA GOSPODARKI MIESZKANIOWEJ W KOLEJNYCH LATACH

1. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2012-2016 będą w szczególności:

- a) czynsze z lokali mieszkalnych,
- b) czynsze z lokali użytkowych i garaży,
- c) opłaty za reklamy,
- d) opłaty za dzierżawę gruntu,
- e) odsetki,
- f) dochody uzyskane ze sprzedaży lokali mieszkalnych i użytkowych.

2. Przyjmując następujące założenia:

- 1) polityka czynszowa dotycząca lokali mieszkalnych prowadzona będzie zgodnie z zasadami określonymi w rozdziale IV z uwzględnieniem zmiany powierzchni zasobu wynikającej ze sprzedaży lokali i budowy nowych oraz przejęć budynków;
- 2) ściągalność należności czynszowych za lokale mieszkalne utrzyma się na poziomie 90%;
- 3) wpływy z wynajmu lokali użytkowych i garaży będą rosły rocznie o 3%;
- 4) wpływy z reklam utrzymają się na stałym poziomie;
- 5) opłaty za dzierżawę gruntów utrzymają się na stałym poziomie;
- 6) ściągalność należności czynszowych za lokale użytkowe, opłat za reklamę oraz opłat za dzierżawę gruntów utrzyma się na poziomie 95%;
- 7) odsetki utrzymają się na stałym poziomie;
- 8) dochody uzyskane ze sprzedaży lokali użytkowych będą malały,

przewiduje się, że w latach 2012 – 2016 osiągnięte zostaną następujące wpływy na sfinansowanie gospodarki mieszkaniowej:

Tab. 17

Lp.	Wpływy	2012	2013	2014	2015	2016
1	Czynsze z lokali mieszkalnych	19743000	19743000	19743000	21126000	21548000
2	Czynsze z lokali użytkowych	3900000	4017000	4138000	4262000	4390000
3	Opłaty z reklamy	82000	82000	82000	82000	82000
4	Opłaty za dzierżawę gruntu	128000	128000	128000	128000	128000
5	Odsetki	450000	450000	450000	450000	450000
6	Dochody uzyskane ze sprzedaży lokali mieszkalnych i użytkowych	3700000,00	1420000,00	1380000,00	1240000,00	1300000,00
Razem		28 003 000	25 840 000	25 921 000	27 288 000	27 898 000

Wpływy na sfinansowanie gospodarki mieszkaniowej w latach 2012 - 2016

3. Zewnętrzne źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2012-2016:

- a) kredyty inwestycyjne,
- b) fundusze strukturalne,
- c) partnerstwo publiczno – prywatne.

4. Priorytetem dla gospodarki mieszkaniowej w latach 2012-2016 będzie:

- a) poprawa stanu technicznego mieszkaniowego zasobu Miasta,
- b) wprowadzenie równoważącej się struktury dochodów i wydatków.

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 MIASTA, KOSZTY ZARZĄDU NIERUCHOMOŚCIAMI WSPÓLNYMI, KTÓRYCH MIASTO JEST JEDNYM ZE WSPÓŁWŁAŚCICIELI, A TAKŻE WYDATKI INWESTYCYJNE

Przy założeniu procentowego klucza podziału dochodów z czynszów z lokali mieszkalnych i lokali użytkowych, przedstawionego w Tab. 19, przewiduje się, iż wydatki obejmujące koszty remontów i modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, w których Miasto posiada udziały, a także wydatki inwestycyjne, kształtować się będą następująco:

Tab. 18

Lp.	WYSZCZEGÓLNIENIE	2012	2013	2014	2015	2016
1.	Remonty	10 000 000	10 000 000	13 000 000	12 000 000	12 000 000
2.	Koszty konserwacji i pogotowia awaryjnego	1 500 000	1 500 000	1 500 000	1 500 000	1 500 000
3.	Koszty zarządzania	8 571 255	9 085 830	9 676 089	10 353 415	11 098 861
4.	Koszty eksploatacyjne	828 030	877 712	934 763	1 000 196	1 072 210
5.	Utrzymanie zieleni, utrzymanie czystości, wywóz nieczystości, energia elektryczna	5 260 000	5 575 600	5 938 014	6 353 675	6 811 140
6.	Podatek od nieruchomości	884 424	927 461	972 810	1 020 541	1 070 644
7.	Wydatki inwestycyjne	0	0	0	0	0
	OGÓLEM	27 043 709	27 043 709	27 966 603	32 021 676	32 227 827

Wysokość wydatków w latach 2012 - 2016

Tab. 19

Lp.	WYSZCZEGÓLNIENIE	2012	2013	2014	2015	2016
1.	Remonty	37%	36%	41%	37%	36%
2.	Koszty konserwacji i pogotowia awaryjnego	6%	5%	5%	5%	4%
3.	Koszty zarządzania	32%	32%	30%	32%	33%
4.	Koszty eksploatacyjne	3%	3%	3%	3%	3%
5.	Utrzymanie zieleni, utrzymanie czystości, wywóz nieczystości, energia elektryczna	19%	20%	19%	20%	20%
6.	Podatek od nieruchomości	3%	3%	3%	3%	3%
OGÓŁEM		100%	100%	100%	100%	100%

Sposób podziału dochodów z czynszów za lokale mieszkalne i użytkowe

VIII. OPIS INNYCH DZIAŁAŃ MAJĄCYCH NA CELU POPRAWĘ WYKORZYSTANIA I RACJONALIZACJĘ GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM MIASTA

1. W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta planuje się w latach 2012-2016:

- a) oferowanie najemcom lokali mieszkalnych, znajdujących się w budynkach, w których zwalniane lokale przeznaczone są na lokale socjalne, innych mieszkań spełniających co najmniej kryteria lokalu zamiennego;
- b) stworzenie warunków do przyznania pierwszeństwa w otrzymaniu mieszkań TBS-owskich lokatorom, którzy złożą oświadczenie o zdaniu lokalu mieszkalnego wchodzącego w skład zasobu mieszkaniowego Miasta;
- c) w przypadku nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym będących w samoistnym posiadaniu Miasta podjąć działania celem uregulowania stanu prawnego;
- d) w uzasadnionych przypadkach prowadzenia zamian z lokalu mieszkalnego o powierzchni użytkowej powyżej 80 m²;
- e) przekwalifikowanie lokali mieszkalnych o niskim standardzie na lokale socjalne;
- f) aktualizację i doskonalenie banku zamian;
- g) podział lokali o dużej powierzchni użytkowej na mniejsze z jednoczesnym zapewnieniem ich samodzielności;
- h) scalenie wcześniej dzielonych lokali mieszkalnych
- i) likwidacja wc suchych;
- j) stworzenie zasobu pomieszczeń tymczasowych.

2. W celu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej zostanie sporządzony wykaz terenów stanowiących własność Miasta, które będą mogły być przeznaczone pod budownictwo mieszkaniowe wielorodzinne i jednorodzinne realizowane przez Miasto i, ewentualnie, inne podmioty, z którymi Miasto nie wyklucza współpracy w tym zakresie – przede wszystkim z towarzystwami budownictwa społecznego.