



DZIENNIK URZĘDOWY WOJEWÓDZTWA ŚLĄSKIEGO

Katowice, dnia 6 czerwca 2012 r.

Poz. 2320

**UCHWAŁA NR XVIII/226/2012
RADY MIEJSKIEJ SKOCZOWA**

z dnia 19 kwietnia 2012 r.

w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Skoczów

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 6 Ustawy z dnia 08 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jedn. Dz. U z 2001 r. Nr 142 poz. 1591 z późn. zm.) oraz art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jedn. Dz. U z 2005 r. Nr 31 poz. 266 z późn. zm.) - Rada Miejska Skoczowa uchwala:

§ 1. Przyjąć wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Skoczów na lata 2012 – 2016 stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Uchwała ma zastosowanie do mieszkaniowego zasobu Gminy, o którym mowa w art. 20 cytowanej na wstępie ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

§ 3. Wykonanie Uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Skoczowa.

§ 4. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego.

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej Skoczowa

Tadeusz Koniarczyk

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XVIII/226/2012
Rady Miejskiej Skoczowa
z dnia 19 kwietnia 2012 r.

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Skoczów na lata 2012-2016

Rozdział 1. Wstęp

Artykuł 75 Konstytucji RP obliguje władze publiczne do prowadzenia polityki sprzyjającej zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych obywateli, przeciwdziałania bezdomności, wspierania budownictwa socjalnego oraz popierania działań obywateli do uzyskania własnego mieszkania.

Gmina zobowiązana jest do realizacji potrzeb osób, których uprawnienia do otrzymania mieszkania wynikają z art. 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego /tekst jednolity: Dz. U. z 2005r. Nr 31, poz. 269 z późn. zmianami/ (zwana następnie u.o.p.l.), to jest do zapewnienia lokali socjalnych i zamiennych. Gmina Skoczów wykonuje swoje zadania w zakresie tworzenia warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej wykorzystując własny zasób mieszkaniowy, na który składa się 69 budynków, w tym:

- 43 stanowiących własność gminy,
- 26 budynków wspólnot mieszkaniowych.

W ramach tego zasobu gmina dysponuje 437 lokalami mieszkalnymi, w tym:

- 285 lokali w budynkach własności gminy,
- 152 lokale w budynkach wspólnot mieszkaniowych.

W ciągu ostatnich lat zapotrzebowanie na mieszkania dla osób o niskich dochodach, które nie są w stanie same zaspokoić swoich potrzeb mieszkaniowych, wyniosło:

- w 2010 r – 135,
- w 2011 r. – 96.

Przydzielenie mieszkań wszystkim osobom zakwalifikowanym na listę uprawnionych do zawarcia umowy na lokal gminny, przekracza możliwości gminy.

Pomoc gminy w zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej jest realizowana w oparciu o zasady wynajmowania lokali z mieszkaniowego zasobu gminy ujęte w Uchwale Nr VI/63/2011 Rady Miejskiej Skoczowa z dnia 20 kwietnia 2011 r.

Artykuł 21 ust.1 pkt 1 u.o.p.l. zobowiązuje rady gmin do uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy

Program winien być opracowany, na co najmniej 5 kolejnych lat i obejmuje lata 2012 – 2016.

Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy określa strategiczne decyzje i działania w latach 2012 – 2016 zmierzające do pozyskiwania lokali mieszkalnych poprawę stanu technicznego budynków i lokali, podwyższenie standardu zasobu mieszkaniowego oraz budowę budynków z mieszkaniami dla rodzin o stałym, niskim dochodzie.

Program obejmuje w szczególności:

- 1) Wielkość oraz stan techniczny zasobu mieszkaniowego Gminy Skoczów.
- 2) Analizę potrzeb remontowych budynków oraz plan remontów wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata.
- 3) Planowaną sprzedaż lokali w kolejnych latach.

4) Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżenia czynszu.

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

6) Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach.

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

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

Rozdział 2.

Wielkość oraz stan techniczny zasobu mieszkaniowego gminy.

Zasób mieszkaniowy gminy znajduje się w budynkach stanowiących własność gminy lub współwłasność z osobami fizycznymi i wg stanu na 31.12.2011 r. obejmuje łącznie 357 mieszkań oraz 80 lokali socjalnych.

ZBM administruje 43 budynkami mieszkalnymi, mieszkalno - użytkowymi oraz socjalnymi i jest odpowiedzialny za ich stan techniczny i utrzymanie. 152 mieszkania własności gminy znajdują się w 26 budynkach wspólnot mieszkaniowych nie zarządzanych przez ZBM. Jedno mieszkanie znajduje się na poddaszu budynku przedszkola w Wiślicy.

Wielkość posiadanych zasobów mieszkaniowych przedstawia poniższa tabela.

Lp	Adres budynku	Ilość lokali	Pow. mieszkalna m ²	Lokale Mieszkalne		Lokale Socjalne	
				Ilość lokali	Pow. mieszkalna m ²	Ilość lokali	Pow. mieszkalna m ²
1	Bielska 1	3	135,85	3	135,85	--	--
2	Bielska 6	8	248,75	3	117,95	5	130,80
3	Bielska 13	4	166,53	3	137,03	1	29,50
4	Bielska 14	5	266,32	5	266,32	-	--
5	Bielska 18	7	426,12	7	426,12	--	--
6	Bielska 20	5	320,60	5	320,60	--	--
7	Bielska 41	19	788,67	19	788,67	--	--
8	Bielska 41 A	40	827,01	25	511,73	15	315,28
9	Cieszyńska 9	4	172,18	3	154,65	1	17,53
10	Cieszyńska 42	3	205,00	3	205,00	--	--
11	Ciężarowa 15	6	225,40	6	225,40	--	--
12	Dolny Bór 1A	4	53,24	--	--	4	53,24
13	Górecka 5	16	409,20	7	176,80	9	232,41
14	Górecka 7	15	402,90	3	67,00	12	335,90
15	Górny Bór 1	7	179,91	1	38,20	6	141,71
16	Kiczycka 1	1	41,30	1	41,30	--	--
17	Kościelna 11	12	470,65	12	470,65	--	--
18	Mały Rynek 1	4	247,48	4	247,48	--	--
19	Mickiewicza 10	2	98,95	2	98,95	--	--

20	Mickiewicza 13	5	313,38	5	313,38	--	--
21	Rynek 9	2	126,89	2	126,89	--	--
22	Rynek 10	7	297,28	7	297,28	--	--
23	Rynek 15	8	342,14	8	342,14	--	--
24	Rynek 17	3	163,63	3	163,63	--	--
25	Rynek 18	6	311,01	6	311,01	--	--
26	Rynek 19	2	105,64	2	105,64	--	--
27	Rynek 20	6	327,20	6	327,20	--	--
28	Stalmacha 2	8	357,15	7	328,97	1	28,18
29	Stalmacha 37	4	102,35	2	61,45	2	40,90
30	Ustrońska 2	2	74,30	2	74,30	--	--
31	Ustrońska 3	8	571,00	8	571,00	--	--
32	Wiślańska 34	3	103,09	3	103,09	--	--
33	Zawiśle 21	7	260,60	7	260,60	--	--
34	Zawiśle 23	8	132,36	3	48,55	5	83,81
35	Zawiśle 25	17	631,37	13	499,90	4	131,47
36	Kiczyce Cisowa 11	1	62,12	--	--	1	62,12
37	Kiczyce Gminna 5	4	150,11	--	--	4	150,11
38	Kiczyce Ochabska 29	4	74,13	--	--	4	74,13
39	Pogórze Bielska 89	3	118,51	1	62,40	2	56,11
40	Pogórze Bielska 91	2	102,04	2	102,04	--	--
41	Harbutowice 75	5	131,67	1	14,20	4	117,47
42	Wiślica 34	2	94,49	2	94,49	--	--
43	Wiślica 39	1	47,95	1	47,95	--	--
44	Wiślica 152	2	116,22	2	116,22	--	--
RAZEM		285	10802,70	205	8802,03	80	2000,67

Lokale mieszkalne własności gminy położone w budynkach wspólnot mieszkaniowych przedstawia poniższa tabela.

L.p.	Adres budynku	Ilość lokali mieszkalnych własności Gminy	Pow. mieszkalna m ²
1	Bielska 7	2	99,93
2	Bielska 12	5	209,52
3	Cieszyńska 11	1	84,64
4	Cieszyńska 13	3	119,90
5	Górny Bór 8B	25	957,26
6	Ks. Mocko 1	3	109,40
7	Ks. Mocko 3	7	291,20
8	Ks. Mocko 5	8	345,70

9	Ks. Mocko 12	3	93,41
10	Łęgowa 7	2	110,12
11	Łęgowa 9	1	68,60
12	Łęgowa 11	2	76,70
13	Mickiewicza 39	1	77,34
14	Osiedlowa 10	13	541,07
15	Osiedlowa 12	5	217,75
16	Osiedlowa 14	25	1230,13
17	Osiedlowa 24	4	160,60
18	Powstańców Śl. 2	9	332,33
19	Słoneczna 10	2	72,92
20	Słoneczna 12	1	37,05
21	Słoneczna 14	11	478,30
22	Targowa 11	4	192,10
23	Targowa 13	6	316,76
24	Targowa 15	2	77,40
25	Targowa 17	3	132,43
26	Zamkowa 2A	4	151,79
RAZEM		152	6584,35

W ramach zasobu mieszkaniowego Gminy Skoczów występują zarówno lokale o pełnym standardzie tzn. wyposażone we wszystkie media, instalacje oraz zawierające wszystkie niezbędne pomieszczenia podstawowe i pomocnicze, jak też lokale o obniżonym standardzie.

W 15 budynkach znajdują się mieszkania przeznaczone na najem jako lokale socjalne zgodnie z Zarządzeniem Nr 0050.24.2012 Burmistrza Miasta Skoczowa z dnia 27.01.2012 r. w sprawie utworzenia zasobu lokali socjalnych.

Szczegółowe wyposażenie poszczególnych budynków w urządzenia techniczne i instalacje, zostało przedstawione w poniższej tabeli.

Lp	Adres budynku Rok budowy	Wyposażenie lokali mieszkalnych				
		Woda, kanalizacja	Gaz	c.o. c.o. etażowe	ubikacja	Łazienka
1.	Bielska 1 1869	3	3	2	3	3
2.	Bielska 6 1849	8	4	-	8	6
3.	Bielska 13 1890	4	3	-	4	4
4	Bielska 14 1902	5	5	5	5	5
5.	Bielska 18 1879	7	7	7	7	7
6.	Bielska 20 1839	5	5	5	5	5
7.	Bielska 41 2005	19	19	19	19	19
8.	Bielska 41A	40	-	40	40	40

	2010					
9.	Cieszyńska 9 1879	4	2	-	4	3
10	Cieszyńska 42 1956	3	-	2	3	3
11.	Cięzarowa 15 1958	2	2	6	2	2
12.	Dolny Bór 1A 2008	4	-	4	4	-
13.	Górecka 5 1937	16	4	-	8	3
14.	Górecka 7 1939	15	5	-	8	4
15.	Górny Bór 1 1873	7	-	-	3	1
16.	Kiczycza 1 1889	1	-	-	1	1
17.	Kościelna 11 1935	12	-	12	12	12
18.	Mały Rynek 1 1870	4	4	4	4	4
19.	Mickiewicza 10 1879	2	2	2	2	2
20.	Mickiewicza 13 1879	5	5	5	5	5
21.	Rynek 9 1899	2	2	2	2	2
22.	Rynek 10 1899	7	7	5	7	7
23.	Rynek 15 1909	8	7	2	8	7
24.	Rynek 17 1869	3	3	3	3	3
25.	Rynek 18 1859	6	6	4	6	6
26.	Rynek 19 1909	2	2	2	2	2
27.	Rynek 20 1903	6	6	2	6	6
28.	Stalmacha 2 1879	8	8	2	8	8
29.	Stalmacha 37 1889	4	-	1	2	1
30.	Ustrońska 2 1849	2	2	2	2	2
31.	Ustrońska 3 1839	8	6	3	8	8
32.	Wiślańska 34 1935	3	-	1	3	1

33.	Zawiśle 21 1982	7	7	7	7	7
34.	Zawiśle 23 1993	1	-	-	4	-
35.	Zawiśle 25 1994	17	17	17	17	17
36.	Kiczyce Cisowa 11 1950	1	-	-	1	1
37.	Kiczyce Gminna 5 1950	4	-	-	3	2
38.	Kiczyce Ochabska 29 1950	4	-	-	2	-
39.	Pogórze ul. Bielska 89 1796	3	1	1	1	1
40.	Pogórze ul. Bielska 91 1965	2	1	2	2	2
41.	Harbutowice 75 1933	4	2	5	2	2
42.	Wiślica 34 1935	2	2	2	2	2
43.	Wiślica 39 1920	1	1	1	1	1
44.	Wiślica 152 1975	2	2	2	2	2
	RAZEM	273	152	179	248	229

Z przedstawionej tabeli wynika, że wyposażenie lokali mieszkalnych w urządzenia i instalacje przedstawia się następująco:

- woda i kanalizacja 96 %,
- gaz 53 %,
- centralne ogrzewanie 63 %,
- ubikacja 87 %,
- łazienka 80 %.

Przeciętny stan techniczny budynków i lokali technicznych jest średni. Działań remontowych wymaga około 60 % budynków, z czego 1 budynek wymaga remontu gruntownego (ul. Bielska 6).

Zestawienie budynków wymagających działań remontowych.

Charakter działań					Razem
Konserwacje bieżące stan techniczny dobry	Remonty bieżące stan techniczny średni	Budynki do technicznego zużycia stan techniczny średni	Remont gruntowny z modernizacją stan techniczny niezadowolający	Budynek po pożarze do odbudowy lub rozbiórki, wykwaterowany stan techniczny zły	
11	26	4	1	1	43

Stan techniczny zasobów wynika w dużej mierze z wieku budynków, a co się z tym wiąże z koniecznością doprowadzania ich do obecnie obowiązujących przepisów i standardów.

Oceniając stan techniczny zasobów mieszkaniowych Gminy należy zwrócić uwagę, że są to zasoby wiekowe wymagające znacznych nakładów na utrzymanie. Istotnym celem modernizacji jest też obniżenie kosztów eksploatacyjnych budynków.

Zestawienie ilościowe budynków z podaniem ich wieku.

Lata wybudowania (szt.)				Razem
Przed 1900	1901-1945	1945-1980	Po 1980	
23	7	7	6	43

Przeprowadzane remonty i modernizacje zasobów, przyniosą poprawę standardu w stopniu zapewniającym sens ich dalszego wieloletniego użytkowania, a więc istotne zbliżenie do współczesnych wymagań. Stanowić to będzie także poprawę zagospodarowania miasta jako działanie na rzecz ładu przestrzennego.

Ostatecznym celem modernizacji jest, między innymi obniżenie kosztów eksploatacyjnych budynków poprzez termomodernizacje za środki pozyskane z np. WFOŚ i UE.

Zestawienie rzeczowe potrzeb remontowych budynków mieszkalnych, mieszkalno – użytkowych oraz socjalnych, przedstawiono w tabelach.

Zestawienie rzeczowe potrzeb remontowych - budynki mieszkalne.

L.p.	Potrzeby remontowe	Dach pokrycie rynnami	Elewacja Balkony	Klatka schodowa	Kominy	Stolarka	Instalacja elektryczna	Instalacja wod-kan	Instalacja c.o. piece	Podwórka mała architekt. Kanaliz. zewnętrz.
	Adres budynku									
1	Bielska 41	--	--	--	--	--	--	--	--	--
2	Cieszyńska 42	--	Do remontu	--	--	Do remontu	--	--	--	--
3	Cięzarowa 15	--	Do remontu	--	--	--	--	--	--	--
4	Kiczyńska 1	--	--	--	--	--	--	--	--	--
5	Kościelna 11	--	--	--	--	--	--	--	--	--
6	Mickiewicza 13	-	Do remontu	-	-	--	--	-	--	Do remontu
7	Wiślańska 34	--	--	--	--	--	--	--	--	--
8	Zawisze 21	--	--	--	--	--	--	--	Do remontu	--
9	Wiślańska 34	--	--	--	--	--	--	--	--	--
Podsumowanie		-	3	-	-	1	-	-	1	1

Zestawienie rzeczowe potrzeb remontowych – Budynki z lokalami socjalnymi

L.p	Potrzeby remontowe	Dach pokrycie rynny	Elewacja Balkony	Klatka schodowa	Kominy	Stolarka	Instalacja elektryczna	Instalacja wod-kan	Instalacja c.o. Piec	Podwórka mała architekt. Kanaliz. zewnet.
	Adres budynku									
1.	Bielska 6									
Budynek do remontu gruntownego										
2.	Bielska 13	--	--	D ⁰ remontu	--	--	--	--	D ⁰ remontu	--
3.	Bielska 41 A									
4.	Górecka 5	--	--	--	--	--	--	--	--	--
5.	Górecka 7	D ⁰ remontu	--	--	--	--	-	-	--	--
6.	Górny Bór 1									
Budynek do technicznego zużycia										
7.	Kiczycze ul. Granna 5									
Budynek do technicznego zużycia										
8.	Kiczycze ul. Ochabska 29									
Budynek do technicznego zużycia										
9.	Kiczycze ul. Cisowa 11									
Budynek do technicznego zużycia										
10.	Stalmacha 37	--	D ⁰ remontu	D ⁰ remontu	--	D ⁰ remontu	--	--	D ⁰ remontu	--
11.	Zawisłe 23	--	--	--	--	--	--	--	--	--
12.	Zawisłe 25	--	--	--	--	--	--	--	--	D ⁰ remontu
13.	Pogórze ul. Bielska 89	-	D ⁰ remontu	-	-	D ⁰ remontu	-	-	-	--
14.	Harbutowice 75	--		D ⁰ remontu	-	-	-	-	-	-
15.	Dolny Bór 1A									
Budynek do odbudowy										
Razem		1	2	3	-	2	-	-	2	1

Zestawienie rzeczowe potrzeb remontowych - budynki mieszkalno - użytkowe

L.p.	Potrzeby remontowe	Dach pokrycie tynny	Elewacja Balkony	Klatka schodowa	Kominy	Stolarka	Instalacja elektryczna	Instalacja wod-kan	Instalacja c.o. piece	Podwórka mala architekt. Kanaliz. zewnet.
	Adres budynku									
1.	Bielska 1	--	--	--	--	--	--	--	--	--
2.	Bielska 14	--	Do remontu	--	--	--	--	--	--	--
3.	Bielska 18	-	--	--	-	--	Do remontu	-	Do remontu	-
4.	Bielska 20	-	-	--	-	--	Do remontu	-	Do remontu	-
5.	Cieszynska 9	-	--	--	-	--	--	-	Do remontu	-
6.	Ustroniska 2	-	--	Do remontu	-	--	-	-	-	-
7.	Ustroniska 3	-	-	-	-	--	-	-	Do remontu	-
8.	Mickiewicza 10	Do remontu	Do remontu	--	-	--	-	-	-	-
9.	Mały Rynek 1	--	--	--	--	Do remontu	--	--	--	--
10.	Rynek 9	--	--	--	--	-	--	--	--	--
11.	Rynek 10	--	--	--	--	--	--	--	Do remontu	--
12.	Rynek 15	Do remontu	--	--	--	Do remontu	--	--	--	--
13.	Rynek 17	--	--	--	--	Do remontu	Do remontu	--	--	--
14.	Rynek 18	--	--	Do remontu	--	--	-	--	--	--
15.	Rynek 19	--	--	--	--	--	--	--	--	--
16.	Rynek 20	Do remontu	Do remontu	--	--	Do remontu	Do remontu	--	--	--
17.	Stalmacha 2	--	--	--	--	--	Do remontu	--	--	--
18.	Wiślica 152	--	--	--	--	--	--	--	--	Do remontu
19.	Pogórze ul. Bielska 91	--	Do remontu	--	--	--	--	--	--	--
	Razem	3	4	2	-	4	3	-	5	1
Podsumowanie		4	9	5	--	7	5	--	8	3

W oparciu o potrzeby remontowe dokonano zestawienia zbiorczego z wyszczególnieniem zakresu rzeczowego.

Wyszczególnienie zakresu rzeczowego	Potrzeby remontowe budynków mieszkalnych szt.	Potrzeby remontowe budynków mieszkalno-użytkowych szt.	Potrzeby remontowe budynków z lokalami socjalnymi szt.
Dach, pokrycie, rynny	-	3	1
Elewacja, balkony	3	4	2
Klatka schodowa	-	2	3
Kominy	-	-	-
Stolarka	1	4	2
Instalacja elektryczna	-	5	-
Instalacja wod-kan	-	-	-
Instalacja c.o. Piece	1	5	2
Podwórka ,mała architektura, kanalizacje zewnętrzne	1	1	1

Rozdział 3.

Analiza potrzeb remontowych budynków oraz plan remontów.

Z oceny stanu technicznego wynika, że w większości budynków stan elementów szczególnie narażonych na warunki zewnętrzne oraz wpływających na bezpieczeństwo jest zadawalający. W większości wykonano remonty dachów, kominów oraz instalacji elektrycznych i gazowych. Największe potrzeby remontowe występują w zakresie remontów elewacji. Założenia planów obejmują także zmiany sposobu ogrzewania budynków lub ich części w celu uzyskania dalszej poprawy bezpieczeństwa oraz stanu zgodnego z obecnymi standardami i wymaganiami.

Plan remontów i modernizacji na lata 2012 - 2016.

ROK 2012		
Lp.	Adres budynku	Zakres remontu
1.	Bielska 18	Renowacja drzwi wejściowych do budynku oraz wymiana stopni kamiennych
2.	Stalmacha 37	Wymiana stolarki okiennej, odnowienie elewacji – dokończenie remontu
3.	Budynki według potrzeb wynikających z przeglądów	Remonty instalacji elektrycznych, gazowych oraz przewodów kominowych
4.	Budynki wspólnot mieszkaniowych	Remonty według podjętych uchwał
Inwestycje		
1.	Ciężarowa 15	Docieplenie elewacji budynku
2.	Stalmacha 37	Wykonanie przyłącza gazu oraz częściowa zmiana sposobu ogrzewania
3.	Ustrońska 3	Zmiana sposobu ogrzewania budynku
4.	Zawiśle 21	Wykonanie własnej kotłowni budynku
Całkowity koszt		608 tys.

ROK 2013		
1.	Bielska 18	Remont instalacji elektrycznej
2.	Bielska 20	Remont instalacji elektrycznej
3.	Mickiewicza 10	Konserwacja pokrycia dachowego
4.	Rynek 15	Remont dachu oficyny
5.	Rynek 18	Odnowienie klatki schodowej
6.	Zawiśle 25	Zagospodarowanie podwórza
7.	Budynki według potrzeb wynikających z przeglądów	Remonty instalacji elektrycznych, gazowych oraz przewodów kominowych
8.	Bud.wspólnot mieszkaniowych	Remonty według. podjętych uchwał
Inwestycje		
1.	Bielska 14	Docieplenie elewacji północnej
2.	Cieszyńska 9	Częściowa zmiana sposobu ogrzewania
3.	Pogórze ul. Bielska 91	Odnowienie elewacji – z budżetu Gminy
Całkowity koszt		600 tys.

ROK 2014		
1.	Mickiewicza 13	Wykonanie ogrodzenia od ulicy Polnej
2.	Rynek 17	Remont instalacji elektrycznej
3.	Stalmacha 2	Remont instalacji elektrycznej
4.	Pogórze ul. Bielska 89	Częściowa wymiana stolarki okiennej
5.	Budynki według potrzeb wynikających z przeglądów	Remonty instalacji elektrycznych, gazowych oraz przewodów kominowych
6.	Bud.wspólnot mieszkaniowych	Remonty wg. podjętych uchwał
Inwestycje		
1.	Bielska 13	Częściowa zmiana sposobu ogrzewania
2.	Bielska 20	Częściowa zmiana sposobu ogrzewania
3.	Mickiewicza 10	Remont elewacji - z budżetu Gminy
Całkowity koszt		580 tys.

ROK 2015		
1.	Bielska 13	Odnowienie klatki schodowej
2.	Górecka 7	Wymiana pokrycia dachowego
3.	Harbutowice 75	Odnowienie klatki schodowej
4.	Rynek 15	Wymiana stolarki okiennej
5.	Pogórze ul. Bielska 89	Remont elewacji
6.	Budynki według potrzeb wynikających z przeglądów	Remonty instalacji elektrycznych, gazowych oraz przewodów kominowych
7.	Budynki wspólnot mieszkaniowych	Remonty wg. podjętych uchwał
Inwestycje		
1.	Bielska 18	Częściowa zmiana sposobu ogrzewania
2.	Rynek 10	Częściowa zmiana sposobu ogrzewania
Całkowity koszt		600 tys.

ROK 2016		
1.	Cieszyńska 42	Remont elewacji z wymianą stolarki
2.	Mały Rynek 1	Wymiana stolarki okiennej
3.	Mickiewicza 13	Remont elewacji
4.	Rynek 17	Wymiana stolarki okiennej
5.	Ustrońska 2	Odnowienie klatki schodowej
6.	Wiślica 152	Likwidacja szamba, przyłączy kanalizacji miejskiej
7.	Budynki według potrzeb wynikających z przeglądów	Remonty instalacji elektrycznych, gazowych oraz przewodów kominowych
8.	Budynki wspólnot mieszkaniowych	Remonty wg. podjętych uchwał
Całkowity koszt		570 tys.

Przeprowadzenie niezbędnych remontów w budynkach wspólnot mieszkaniowych wymaga podjęcia uchwał przez współwłaścicieli.

Rozdział 4.

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach .

Sprzedaż lokali w budynkach wytypowanych do sprzedaży będzie prowadzona sukcesywnie ze szczególnym naciskiem na zbycie lokali w budynkach małych wspólnot mieszkaniowych.

Lp.	Adres budynku	Ilość lok gminy	Sprzedaż lokali w latach				
			2012	2013	2014	2015	2016
1.	Cieszyńska 11	1	-	1	-	-	-
2.	Cieszyńska 13	3	1	2	-	-	-
3.	Łęgowa 7	2	1	1	-	-	-
4.	Łęgowa 9	1	-	1	-	-	-
5.	Łęgowa 11	2	1	1	-	-	-
6.	Mickiewicza 39	1	-	1	-	-	-
7.	Ks. Mocko 1	3	1	2	-	-	-
8.	Ks. Mocko 3	7	2	2	2	-	1
9.	Ks. Mocko 5	7	2	2	2	-	1
10.	Ks. Mocko 12	3	-	1	1	1	-
11.	Targowa 11	4	1	1	1	1	-
12.	Targowa 13	6	1	1	1	2	1
13.	Targowa 15	2	-	-	1	1	-
14.	Targowa 17	2	-	-	1	1	-
15.	Osiedłowa 10	13	-	1	4	4	4
16.	Osiedłowa 12	5	1	1	1	1	1
17.	Osiedłowa 14	24	4	5	5	5	5
18.	Osiedłowa 24	4	-	1	1	1	1
19.	Słoneczna 10	2	-	1	-	-	1
20.	Słoneczna 12	1	-	-	1	-	-
21.	Słoneczna 14	11	1	2	2	3	3
22.	Powstańców Śl. 2	9	1	2	2	2	3
23.	Zamkowa 2A	4	-	1	1	1	1
24.	Górny Bór 8 b	25	4	5	5	5	6

Lokatorowi przysługuje pierwszeństwo w nabyciu zajmowanego lokalu w budynkach, w których gmina rozpoczęła sprzedaż mieszkań - budynkach wspólnot mieszkaniowych. Warunkiem ubiegania się o kupno zajmowanego lokalu jest posiadanie aktualnej umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony. Jeżeli lokator nie skorzysta z tego prawa może stanowić to podstawę do wypowiedzenia umowy najmu z zachowaniem sześciomiesięcznego terminu wypowiedzenia pod warunkiem zaoferowania do wynajęcia innego lokalu spełniającego wymagania takie same jak powinien spełniać lokal zamienny (art. 21 ust. 4 u.o.p.l.).

Rozdział 5.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.

1) W lokalach wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy stawki czynszu ustala się za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu. Za powierzchnię użytkową przyjmuje się powierzchnię określoną w art. 1 ust. 1 pkt 7 u. o.p.l. Stawki czynszu ustala Burmistrz Miasta w formie zarządzenia.

Stawka czynszu za lokal socjalny nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w mieszkaniowym zasobie gminy.

Do czynszu nie są wliczane opłaty niezależne od właściciela, do których zalicza się opłaty:

- za wodę,
- za odbiór nieczystości stałych i ciekłych,
- za dostarczane ciepło,
- za dostawę ciepłą wodę użytkową,

W sytuacji, gdy lokator nie ma zawartej umowy bezpośrednio z dostawcą mediów lub usług, koszt mediów rozliczany jest przez wynajmującego.

2) Czynniki wpływające na określenie wysokości stawki czynszowej.

Od stawki bazowej czynszu ustalonej przez Burmistrza Miasta, w odniesieniu do wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego ogłaszanego przez Wojewodę Śląskiego w Dzienniku Urzędowym Województwa, stosuje się obniżkę stawki czynszu uwzględniającą czynniki zmniejszające wartość użytkową lokalu w zależności od:

- a) położenia budynku (w obrębie miasta, w sołectwie) - położenie budynku w sołectwie o 10%,
- b) położenia lokalu w budynku - położenie lokalu w oficynie lub na poddaszu o 5%,
- c) wyposażenia budynku i lokalu w urządzenia techniczne i ich stanu:
 - brak instalacji c.o. w lokalu o 20%,
 - brak instalacji wodnej w lokalu o 15%,
 - brak wc w lokalu o 10%,
 - brak instalacji gazowej o 10%,
 - brak okiennego oświetlenia (ślepa kuchnia) o 5%,
- d) ogólnego stanu technicznego budynku o 10% ogólnego stanu technicznego określonego, jako niezadowolający.

Stawki czynszu dla najemców, którzy po raz pierwszy otrzymują lokal z mieszkaniowego zasobu gminy ustalane są w odniesieniu do stawki bazowej z uwzględnieniem podanych powyżej czynników. Stawka bazowa wynosi 2,55% wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego i jest wprowadzona Zarządzeniem Burmistrza Miasta Skoczowa Nr 0050.228.2011 z dnia 14.10.2011.

Aktualne stawki czynszu dla najemców, którzy przed 21.06.2001 r. płacili czynsz regulowany ustalone i wprowadzone są Zarządzeniem Burmistrza Miasta Skoczowa Nr 0050.225.2011 z dnia 14.10.2011 r. przedstawia poniższa tabela.

Ilość punktów dotyczących standardu	Stawka w zł
0 - 10	1,82
11 - 20	2,49
21 - 25	3,10
26 - 30	3,75
31 - 35	4,40
36 - 40	5,10
41 - 42	5,40
43 - 46	5,95
Lokale socjalne	0,91

Stawka czynszu dla lokalu socjalnego równa jest połowie najniższej stawki czynszu.

3) Warunki obniżania czynszu.

Dopuszcza się możliwość obniżki czynszu za najem lokalu, na który została zawarta umowa na czas nieoznaczony, dla najemców o niskich dochodach.

Obniżki takie mogą być udzielane najemcom, których dochód w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego nie przekracza poziomu określonego w §19 pkt 2 Uchwały Nr VI/63/ 2011 Rady Miejskiej Skoczowa z dnia 20 kwietnia w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

Kwota obniżki jest zróżnicowana w zależności od wysokości dochodu gospodarstwa domowego.

Obniżka czynszu udzielana jest na okres 12 miesięcy. Obniżki udziela się na wniosek najemcy.

Obniżki nie udziela się najemcom lokali socjalnych oraz najemcom pobierającym dodatek mieszkaniowy.

4) Najemca może wprowadzić w lokalu ulepszenia oraz przeprowadzić remont lokalu tylko za zgodą wynajmującego na podstawie pisemnie zawartej umowy określającej sposób rozliczenia nakładów poniesionych przez najemcę.

Z tytułu dokonanych przez najemcę remontów bądź ulepszeń stosuje się obniżki czynszu:

a) wymiana okna (za każde okno o pow. powyżej 1 m²) - obniżka czynszu w wysokości 5% przez okres 5 lat,

b) wymiana drzwi wejściowych do mieszkania - obniżka czynszu w wysokości 5% przez okres 3 lat,

c) wymiana całej instalacji wod-kan, gazowej, elektrycznej - obniżka czynszu w wysokości 5% za każdy rodzaj instalacji przez okres 5 lat,

d) modernizacja lub wykonanie przez najemcę instalacji centralnego ogrzewania - obniżka czynszu w wysokości 20% przez okres 5 lat,

e) adaptacja poddasza na cele mieszkalne - obniżka czynszu w wysokości 50% przez okres 20 lat.

Podstawą do wprowadzenia obniżki czynszu jest odbiór przeprowadzonych prac, przez uprawnioną osobę, w formie protokołu.

5) Podwyżki czynszu.

Podwyżki czynszu wprowadzane są zarządzeniem Burmistrza Miasta i dokonywane są raz w roku.

W czasie trwania stosunku najmu, wynajmujący może podwyższyć stawkę czynszu jeśli dokonał w lokalu remontów bądź ulepszeń mających wpływ na wysokość czynszu.

Wynajmujący dokonuje podwyżek czynszu wypowiadając dotychczasową stawkę w oparciu o obowiązujące przepisy u.o.p.l.

6) Czynsz najmu płacony jest z góry do 10 dnia każdego miesiąca na wskazany przez wynajmującego rachunek, za wyjątkiem przypadków, gdy strony pisemnie ustaliły zmianę terminu wpłaty.

Osoby zawierające umowę najmu na lokal z mieszkaniowego zasobu gminy (za wyjątkiem umowy na lokal socjalny i zamienny oraz zamiany lokalu pomiędzy najemcami lokali komunalnych) zobowiązani są do wpłacenia, do dnia zawarcia umowy, kaucji zabezpieczającej pokrycie należności z tytułu najmu lokalu, przysługujących wynajmującemu w dniu opróżnienia lokalu.

Kaucja stanowi wielokrotność czynszu obliczoną wg stawki czynszu obowiązującej za dany lokal, w dniu zawarcia umowy najmu.

Rozdział 6.

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

Wszystkie budynki i lokale stanowiące mieszkaniowy zasób gminy zarządzane są przez zakład budżetowy - Zarząd Budynków Miejskich.

Według stanu na dzień 31 grudnia 2011 r. Gmina Skoczów jest członkiem 26 wspólnot mieszkaniowych, w których posiada 152 lokale mieszkalne.

W budynkach, w których Gmina Skoczów posiada zasoby mieszkaniowe, występuje samodzielne zarządzanie przez wspólnoty mieszkaniowe tych nieruchomości za pośrednictwem wybranych licencjonowanych zarządców nieruchomości.

Zarząd Budynków Miejskich wpłaca zaliczki na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną zgodnie z uchwałami podjętymi przez wspólnoty mieszkaniowe.

Zgodnie ze strategią mieszkalnictwa dla Gminy Skoczów na lata 2010 – 2020 Gmina przewiduje zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy poprzez utworzenie w miejsce zakładu budżetowego – ZBM spółki prawa handlowego, w której 100% udziałów będzie należało do Gminy Skoczów.

Zarządzanie mieszkaniowym zasobem gminy powinno prowadzić do podnoszenia wartości budynków i lokali w chodzących w skład tego zasobu.

W miarę upływu czasu z uwagi na prowadzoną sprzedaż lokali maleć będą zasoby gminy. W związku z tym w swojej polityce należy uwzględnić wszystkie możliwości pozyskania lokali poprzez budowę nowych budynków z przeznaczeniem na cele mieszkalne, a także adaptację innych pomieszczeń na te cele.

Należy również rozważyć możliwość zakupu budynków znajdujących się na terenie gminy z przeznaczeniem na cele mieszkaniowe.

Rozdział 7.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach.

Finansowanie kosztów utrzymania mieszkaniowego zasobu gminy oparte jest na wpływach z:

- czynszów za lokale mieszkalne – 50,28%,
- czynszów za lokale użytkowe – 49,72%.

Prognozowane wpływy roczne.

Rok	Wpływy roczne w tys. zł	Lokale mieszkalne	Lokale użytkowe
2012	1790	900	890
2013	1790	900	890
2014	1800	910	890
2015	1830	920	900
2016	1830	920	900

Rozdział 8.**Wysokość wydatków w kolejnych latach z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu, koszty zarządu budynków wspólnot, a także wydatki inwestycyjne.**

Wielkość wydatków w kolejnych latach w rozbiciu na różne rodzaje kosztów przedstawia poniższa tabela.

Rok	Koszty bieżącej eksploatacji w tys. zł	Koszty remontów w tys. zł	Koszty zarządu budynków wspólnot w tys. zł	Wydatki inwestycyjne ze środków ZBM i zewnętrznych w tys. zł
2012	610	498	90	110
2013	630	500	70	100
2014	650	510	50	70
2015	670	530	30	70
2016	690	570	10	--

W proponowanych kosztach przyjęto tendencję spadkową kosztów zarządu budynków wspólnot z uwagi na prowadzoną sprzedaż lokali w wytypowanych nieruchomościach.

Rozdział 9.**Działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy.**

W celu poprawy wykorzystania mieszkaniowego zasobu gminy proponuje się podjęcie działań o charakterze administracyjno organizacyjnym:

- powiększenie zasobu lokali socjalnych,
- zamiana lokali przez najemców, którzy nie są w stanie sami regulować opłat,
- uproszczenie procedur przyznawania lokali najemcom,
- zwiększenie skuteczności windykacji zadłużeń w opłatach za najem lokali,
- weryfikacja wniosków o najem lokali gminnych,
- utworzenie zasobu pomieszczeń tymczasowych,

- sprzedaż lokali w już istniejących wspólnotach mieszkaniowych, z prawem pierwszeństwa na rzecz obecnego najemcy. Jeżeli najemca nie skorzysta z przedstawionej mu oferty, wynajmujący może mu wypowiedzieć umowę najmu w oparciu o art. 21 ust. 4 u.o.p.l. środki finansowe uzyskane ze sprzedaży lokali gminnych, gmina przeznaczałaby na powiększenie zasobu lub na inwestycje modernizacyjne istniejącego już mieszkaniowego zasobu gminy.

Właściwe kierunki działań w zakresie gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy reguluje niniejszy program, który ustala zasady postępowania na pięć najbliższych lat.