



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA ŚLĄSKIEGO

Katowice, dnia 4 grudnia 2013 r.

Poz. 7178

UCHWAŁA NR 424/XLI/13 RADY MIASTA ŻORY

z dnia 28 listopada 2013 r.

w sprawie przyjęcia Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Żory na lata 2014 - 2018

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 i art. 40 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz.U. z 2013r., poz. 594 z późn. zm.) , art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity: Dz.U. z 2005 r. Nr 31 poz. 266 z późn. zm.) Rada Miasta Żory uchwala co następuje:

RADA MIASTA uchwala

§ 1. Przyjąć " Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Żory na lata 2014-2018" w brzmieniu określonym w załączniku Nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta.

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

Przewodniczący Rady Miasta

mgr Piotr Kosztyła

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr 424/XLI/13

Rady Miasta Żory

z dnia 28 listopada 2013 r.

Postanowienia ogólne

§ 1. Gmina zadania związane z zapewnieniem lokali socjalnych, zamiennych, zaspakajaniem potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach, a także, wskazywaniem tymczasowych pomieszczeń wykonuje poprzez wykorzystanie:

A/ mieszkaniowego zasobu gminy Żory,

B/ lokali będących własnością osób fizycznych,

C/ lokali będących własnością Miasta w budynkach będących własnością wspólnot mieszkaniowych z udziałem Miasta Żory, zarządzane przez Zarząd Budynków Miejskich w Żorach lub inne podmioty.

§ 2. W sytuacjach koniecznych, uzasadnionych okolicznościami gmina Żory może zaspakajać potrzeby mieszkaniowe wspólnoty samorządowej poza gminnym zasobem mieszkaniowym.

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

§ 3. Mieszkaniowy zasób gminy, objęty wieloletnim programem stanowią lokale mieszkalne będące własnością Gminy Miejskiej Żory, w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy Miejskiej Żory oraz w budynkach prywatnych, jak też lokale pozostające w zarządzie placówek oświatowych.

Tabela nr 1. Wielkość zasobu mieszkaniowego Gminy Miejskiej Żory na 30.06.2013r.

Lp.	Wyszczególnienie		Stan na 30.06.2013r.
1.	Liczba budynków ogółem		76
	w tym:	Stanowiące własność gminy	36
		Stanowiące własność wspólnot mieszkaniowych z udziałem gminy	38
		Własność osób fizycznych będących w tzw. przymusowym zarządzie	2
2.	Liczba lokali mieszkalnych ogółem		969
	w tym	w budynkach stanowiących własność gminy	653
		w budynkach stanowiących własność wspólnot mieszkaniowych z udziałem gminy	304
		w budynkach stanowiących własność osób fizycznych będących w tzw. przymusowym zarządzie	12

	w tym	ilość lokali socjalnych	248
		ilość tymczasowych pomieszczeń	14
Uwagi	W tabeli nie ujęto 15 lokali mieszkalnych, które pozostają w zarządzie placówek oświatowych		

Źródło: dane własne Zarządu Budynków Miejskich w Żorach wg stanu na 30 czerwca 2013r.

§ 4. 1. W gospodarowaniu mieszkaniowym zasobem gminy uwzględnia się analizę opłacalności utrzymania użytych technicznie i funkcjonalnie nieruchomości. Jako zasadne przyjmuje się działania w kierunku rozbiórki obiektów, których całkowity remont jest nieopłacalny ekonomicznie.

2. W latach 2014-2018 wielkość zasobu mieszkaniowego ulegać będzie ciągłym zmianom tj. z jednej strony będzie następowało zmniejszenie obecnego zasobu mieszkaniowego Gminy w związku z kontynuacją sprzedaży lokali mieszkalnych, sprzedaży budynków, zmianą sposobu użytkowania, z drugiej zaś strony zasób będzie zwiększał się poprzez pozyskiwanie przez Gminę lokali mieszkalnych z adaptacji, kupna, nadbudowy czy rozbudowy istniejącego zasobu, co przedstawia się w sposób następujący:

A/ budowa:

- przy ul. Bocznej lub w Baranowicach, pozyskanie 20 lokali (rok 2017),

B/ nadbudowa, rozbudowa:

- ul. Wodzisławska 50, pozyskanie - 10 lokali (rok 2018),
- ul. Kolejowa 2, - pozyskanie 15 lokali (rok 2018),

C/ przeniesienie i wykorzystanie elementów budynku po ZBM, przy ul. Wodzisławskiej, pozyskanie - 35 lokali (rok 2014),

D/ kupno

- strychu od wspólnoty mieszkaniowej przy ul. Moniuszki 28 – adaptacja lokale, pozyskanie – 10 lokali (rok 2018),

E/ adaptacja budynku po byłym przedszkolu przy ul. Wodzisławskiej 160, dla repartiantów, pozyskanie 6 lokali (rok 2015),

F/ kontynuacja sprzedaży lokali mieszkalnych dotychczasowym najemcom,

G/ odstąpienie od wspólnoty w budynku przy:

- ul. Bocznej 13 (zamiana własności 2 lokali),
- os. Sikorskiego 1 (1 lokal),
- ul. Wodzisławska 115 (1 lokal),

H/ sprzedaż budynków:

- ul. Kościuszki 22 - 8 lokali (rok 2015),
- ul. Wyzwolenia 144 - 1 lokal (rok 2015),
- ul. Szeptyckiego 14 - 8 lokali mieszkalnych, (rok 2018),

3. Wielkość zasobu mieszkaniowego Gminy w dalszym ciągu może ulegać zmianom, lecz decyzje o strukturze gminnych budynków i lokali mieszkalnych należą wyłącznie do Prezydenta Miasta Żory.

§ 5. Gmina podejmuje działania w kierunku likwidacji lokali socjalnych w centrum miasta – strefa objęta ochroną konserwatorską.

§ 6. Tworzenie zasobu tymczasowych pomieszczeń, w oparciu o założenia:

1. wykorzystanie pomieszczeń o niskim standardzie,
2. adaptację pomieszczeń niezagospodarowanych na lokale mieszkalne, spełniających określone kryteria pomieszczenia tymczasowego,
3. położonych poza ścisłym centrum miasta (strefa ochrony konserwatorskiej).

§ 7. Prognozę wielkości zasobu mieszkaniowego w latach 2014-2018, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne przedstawiono w tabeli nr 2.

Tabela nr 2. Prognoza wielkości zasobu mieszkaniowego

Stan na 30.06.2013r.	PROGNOZA			
	Ogółem ilość lokali	Ilość lokali mieszkalnych o pełnym czynszu	Ilość socjalnych lokali	Ilość tymczasowych pomieszczeń
	969	707	248	14
31.12.2014	989	692	283	14
31.12.2015	973	684	275	14
31.12.2016	963	674	275	14
31.12.2017	968	659	295	14
31.12.2018	980	651	315	14

Źródło: dane własne Wydziału Lokalowego Urzędu Miasta Żory

Przedstawiona prognoza oparta została na następujących założeniach:

1. Przy ustalaniu wielkości zasobu lokali komunalnych wzięto pod uwagę:
 - a/ ustawowe obowiązki gminy w zakresie dostarczania lokali socjalnych i zamiennych,
 - b/ potrzeby wynikające z przyjętych zasad i kryteriów udzielania pomocy mieszkaniowej poprzez wynajmowanie mieszkań na czas nieoznaczony i lokalu socjalnych oraz na czas trwania stosunku pracy,
 - c/ sprzedaż mieszkań lokatorom,
 - d/ sprzedaż budynków w całości.
2. Dokonano analizy ilości już wynajętych lokali socjalnych, uwzględniając lokale, które można jeszcze przeznaczyć na ten cel ze względu na standard i wyposażenie techniczne.

§ 8. Aktualny stan techniczny budynków komunalnych obrazuje tabela nr 3.

Tabela nr 3. Charakterystyka stanu technicznego budynków komunalnych.

ROK	Ilość budynków ogółem	Stan techniczny dobry (liczba budynków)	Stan techniczny zadawalający (liczba budynków)	Stan techniczny niezadawalający (liczba budynków)	Stan techniczny zły (liczba budynków)
Stan na 30.06.2013r.	76	57	15	4	-

Źródło :dane własne Zarządu Budynków Miejskich w Żorach wg stanu na 30 czerwca 2013r.

Wykaz nie obejmuje budynków o charakterze czysto użytkowym.

Użyte w tabeli nr 3 określenia oznaczają:

Stan dobry – budynek nie wymaga napraw w okresie objętym prognozą.

Stan zadawalający - elementy konstrukcji są w dobrym stanie, inne elementy należy naprawić, konserwować lub wymienić (np. instalacje wewnętrzne, okna, konserwacja pokrycia dachowego).

Stan niezadawalający – drobne elementy konstrukcji i inne elementy budynku wymagają napraw lub wymiany.

Stan zły – elementy konstrukcji i inne elementy budynku wymagają wymiany lub generalnej naprawy.

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

§ 9. 1. Analiza potrzeb w zakresie remontów i modernizacji została określona przez Zarząd

Budynków Miejskich w oparciu o stan techniczny budynków i lokali, jak również przewidziane źródła finansowania, przy uwzględnieniu utrzymania mieszkaniowego zasobu Gminy na poziomie standardów akceptowanych przez mieszkańców.

2. Kierunki i zasady w planowaniu remontów i modernizacji budynków w gminnym zasobie mieszkaniowym na lata 2014-2018:

A/ planowanie środków finansowych na remonty kapitalne i modernizacje budynków;

B/ wykonanie analizy opłacalności remontu kapitalnego biorąc pod uwagę koszty jego wykonania, koszty alternatywnych nowych lokali mieszkalnych dla obecnych najemców. Obliczając granice opłacalności należy wziąć pod uwagę wskaźnik przeliczeniowy kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego, ogłaszanego przez Wojewodę Śląskiego, np. jeżeli przy przekroczeniu granicy 70% iloczynu tego wskaźnika i powierzchni użytkowej budynku, należałoby podjąć decyzję o ewentualnej jego rozbiorce lub sprzedaży;

C/ przeprowadzenie analizy stanu technicznego aktualnego, zbilansowanie potrzeb remontowych, określenie priorytetów wynikających z wymogów bezpieczeństwa;

D/ uwzględnienie potrzeb modernizacji budynków, szczególnie nieposiadających pełnego wyposażenia w urządzenia techniczne, jakości energetycznej budynków;

E/ zmiana sposobu użytkowania lokali z mieszkalnego na użytkowy usytuowanych w parterze budynków, tj. w miejscach dogodnych i funkcjonalnych do tych zmian;

F/ oszacowanie wysokości nakładów oraz rozłożenie ich na kolejne lata.

Tabela nr 4. Planowane wydatki w ujęciu kwotowym na remonty bieżące i modernizacje zasobu mieszkaniowego Gminy Miejskiej Żory, z podziałem na poszczególne lata.

Lp.	Rodzaj prac	2014	2015	2016	2017	2018
1.	Remont elewacji+docieplenia	45 000,00	875 000,00	365 000,00	45 000,00	-
2.	Remont balkonów	-	450.000,00	-	-	-
3.	Remont dachu	58 000,00	80 000,00	80 000,00	-	-
4.	Remont tarasu, balkonu, klatki schodowej	38 000,00	260 000,00	210 000,00	-	-
5.	Termomodernizacja	400 000,00	270 000,00	650 000,00	320 000,00	270 000,00
RAZEM (w zł) w latach 2014-2018 - 9 416.000,00 zł		541 000,00	1 935.000,00	1 305.000,00	365 000,00	270 000,00

Źródło: dane Zarządu Budynków Miejskich w Żorach

§ 10. Potrzeby w zakresie remontów i modernizacji zasobu mieszkaniowego zarządzanego przez Zarząd Budynków Miejskich w Żorach oszacowano, z uwzględnieniem inflacji oraz wzrostu cen robocizny i materiałów budowlanych.

§ 11. Wymienione wydatki na remonty (tab. nr 4), obejmują kwoty dotyczące potrzeb remontowych budynków stanowiących własność Gminy Miejskiej Żory oraz remonty mieszkań wynikających z obowiązków wynajmującego dot. to lokali położonych w budynkach wspólnot mieszkaniowych (zgodnie z wielkością udziałów Gminy).

§ 12. W budynkach wspólnot mieszkaniowych nie będących w zarządzie ZBM Żory, potrzeby remontowe ustalane są przez zarządców tych budynków oraz inne podmioty zarządzające. Gmina Miejska Żory przekazuje natomiast zaliczki na fundusz remontowy zgodnie z uchwałami wspólnot mieszkaniowych.

§ 13. Obowiązek opracowania jak też wykonania zadań, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa w celu realizacji planów remontowych spoczywa na Zarządzie

Budynków Miejskich w Żorach.

III. Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach.

§ 14. Tabela nr 5. Sprzedaż lokali mieszkalnych w latach 2014-2018

	PROGNOZA				
<i>Wyszczególnienie</i>	2014	2015	2016	2017	2018
<i>Sprzedaż (liczba lokali)</i>	15	10	10	15	15

Źródło: dane własne Wydziału Skarbu Miasta Urzędu Miasta Żory

§ 15. Sprzedaż lokali mieszkalnych w latach 2014-2018 przeprowadzana będzie przy uwzględnieniu pewnych zasad, a mianowicie:

1/ ustalić granicę wielkości zasobu niezbędnego do realizacji ustawowego obowiązku zapewnienia lokali mieszkalnych poniżej której należy wstrzymać sprzedaż;

2/ uwzględnić możliwość sprzedaży, w przypadku części zasobu stanowiącego część „nieaktywną” – zamieszkiwaną od lat przez tych samych najemców, brak możliwości wykorzystania tych mieszkań w celu zasiedlenia kolejnych najemców;

3/ kontynuować sprzedaż w budynkach w których już rozpoczęto sprzedaż, w szczególności w budynkach sprywatyzowanych w większej części. Dla ułatwienia prywatyzacji i dania możliwości wykupu wszystkim chętnym najemcom, proponować zamiany mieszkań na wolne lokale w budynkach, w których prywatyzacja jest zaawansowana w dużym stopniu;

4/ dążyć do zbycia ostatniego lokalu mieszkalnego będącego własnością gminy w budynkach będących własnością wspólnot mieszkaniowych, których sprzedaż spowoduje zniesienie tej współwłasności;

5/ dążyć do zbywania nieruchomości zabudowanych byłymi budynkami jednorodzinny – zbyt wysokie koszty utrzymania podnoszące średnie koszty utrzymania w całym zasobie, wysokie opłaty za mieszkanie powodujące trudności w utrzymaniu ich przez obecnych najemców, a co za tym idzie wypłacanie wysokich dodatków mieszkaniowych, lub doprowadzanie do zadłużeń najemców tych lokali i wyroków eksmisyjnych;

6/ sprzedaż lokali powinna być rozpoczęta w budynku, w sytuacji, gdy 30% najemców przystąpi do czynności związanych ze skutecznym nabyciem lokali;

7/ prywatyzacja w całości powinna nastąpić w następujących budynkach:

a/ os. Sikorskiego 1,

b/ os. Powstańców Śl. 1

c/ ul. Piaskowa 5,

d/ ul. Strażacka 24a i 24b,

e/ ul. Powstańców Śl. 2a;

8/ przypadki wyłączenia ze sprzedaży lokali mieszkalnych w budynkach mieszkalnych:

a/ w budynkach wybudowanych po 1995r.,

b/ będących w całości własnością gminy, w których dokonano remontu kapitalnego, bądź przeprowadzono termomodernizację,

c/ w budynkach wspólnot mieszkaniowych, w których poniesiono znaczne nakłady finansowe na poprawę stanu technicznego nieruchomości w okresie 5 lat poprzedzających wnioski o kupno mieszkań,

d/ Prezydent może ustalić indywidualne warunki sprzedaży uwzględniające poniesione przez Gminę nakłady.

9/ Prezydent podejmuje decyzje o wyłączeniu nieruchomości ze sprzedaży.

IV. Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.

§ 16. 1. Prezydent Miasta ustala stawkę czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy nie częściej niż jeden raz w roku.

2. Przyjmuje się do realizacji zasady polityki czynszowej dla mieszkaniowego zasobu gminy zmierzające do osiągnięcia poziomu zapewniającego pokrycie kosztów utrzymania zasobu.

3. Stawka czynszu za lokal socjalny oraz tymczasowe pomieszczenie nie może przekroczyć połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w mieszkaniowym zasobie Gminy Żory, (obecnie wynosi 1,80 zł/m²).

4. Stawka czynszu najmu lokalu mieszkalnego może zostać podwyższona w drodze wypowiedzenia dotychczasowej wysokości najpóźniej na 3 miesiące naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego.

§ 17. 1. Dopuszcza się możliwość obniżki czynszu za najem lokalu mieszkalnego, jeżeli wysokość czynszu ustalonego przez Prezydenta Miasta za najem lokalu przekroczy w skali roku 3% wartości odtworzeniowej lokalu.

2. Nie dopuszcza się możliwości obniżki czynszu za najem lokalu mieszkalnego ustalonego w drodze przetargu.

3. Obniżki czynszu udziela się na wniosek najemcy na okres 12 miesięcy.

4. W przypadku, gdy czynsz w danym lokalu jest równy lub wyższy 3% wartości odtworzeniowej lokalu w skali roku, ustala się progi dochodowe gospodarstw domowych uprawniające do obniżki czynszu, co obrazuje tabela nr 6,

5. Stawka czynszu po zastosowaniu obniżki nie może być niższa niż stawka czynszu za lokal socjalny.

6. Stawka czynszu na wniosek najemcy z zastrzeżeniem postanowień ust. 1-5 może być obniżona o wartości przedstawione w tabeli nr 6.

Tabela nr 6. Progi dochodowe uprawniające do obniżki w przypadku podniesienia czynszu do poziomu 3% wartości odtworzeniowej lub więcej.

Dochód na 1 osobę w gospodarstwie domowym	Wysokość obniżki
Do 70,99% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym	50%
Do 99,99 % najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym	50%
Od 71% do 99,99% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym	35%
Od 100% do 149,99% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym	35%

Od 100% do 124,99% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym	20%
Od 150% do 200% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym	20%

Źródło: opracowanie własne Wydziału Lokalowego Urzędu Miasta Żory

7. Wysokość dochodu określa się na podstawie deklaracji o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego za okres ostatnich trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku.

8. Obniżki, o których mowa w par. 17 nie znajdują zastosowania w stosunku do stawki czynszowej za nowe lokale mieszkalne, do których kierowani są najemcy z zasobu komunalnego, którzy wyrazili wolę zamiany dotychczas zajmowanego lokalu oraz lokali wynajętych w drodze przetargu na zasadach czynszu wolnorynkowego oraz rodzin korzystających z dodatku mieszkaniowego.

9. Na podstawie właściwych przepisów prawa miejscowego dotyczących szczegółowych zasad i trybu umarzania, odraczania lub rozkładania na raty wierzytelności Gminy Miejskiej Żory z tytułu należności pieniężnych, do których nie stosuje się przepisów ustawy Ordynacja podatkowa, jest możliwe udzielenie osobom zalegającym z opłatami czynszowymi pomocy poprzez:

- rozłożenie zaległości na raty;
- odraczanie terminu płatności;
- umarzanie zaległości, w szczególnie uzasadnionych przypadkach.

10. Gmina Miejska Żory będzie dążyć do zintensyfikowania działań mających na celu poprawę poziomu ściągальności czynszów za lokale mieszkalne.

V. Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Żory oraz przewidwane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy Żory w kolejnych latach

§ 18. 1. Zarząd mieszkaniowym zasobem gminy sprawuje jednostka budżetowa tj. Zarząd Budynków Miejskich, który ponosi też pełną odpowiedzialność za utrzymanie budynków, poza lokalami znajdującymi się w placówkach oświatowych, w których przyjmuje się zarządzanie przez dyrektora placówki, który to ponosi pełną odpowiedzialność za utrzymanie budynku.

2. Dla lokali Miasta w nieruchomościach będących własnością wspólnot mieszkaniowych z udziałem miasta upoważnia się imiennie pracowników, którzy reprezentują gminę jako właściciela we wspólnotach mieszkaniowych.

3. Zarząd Budynków Miejskich przejmuje odpowiedzialność właściciela gminy Żory w stosunku do najemców mieszkających w budynkach wspólnot mieszkaniowych, oraz reprezentuje właściciela przed zarządcami wspólnot w zakresie czynności administracyjnych.

VI. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

§ 19. 1. Źródło finansowania przy uwzględnieniu kosztów bieżącej eksploatacji, kosztów remontów i modernizacji, kosztów zarządu nieruchomościami wspólnymi, w których gmina jest współwłaścicielem:

A/ środki z budżetu Miasta:

B/ środki zewnętrzne, jak:

- dotacje z funduszu ochrony środowiska,
- dotacje Państwa udzielane na podstawie ustawy o dofinansowaniu państwa do powstawania lokali socjalnych,
- darowizny,
 - C/ fundusze Unii Europejskiej,
 - D/ kredyty,

E/ inne zewnętrzne możliwości na mocy bieżąco tworzonych przepisów prawnych.

Tabela nr 7. Przewidywana wysokość dochodów w latach 2014-2018 dotycząca budynków i lokali stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy Miejskiej Żory, w zł.

Przychody z tyt. najmu (netto)	2014	2015	2016	2017	2018
Lokale mieszkalne	1 751 408	1 786 436	1 822 165	1 858 608	1 895 780
Lokale użytkowe	548 719	559 694	570 888	582 305	593 952
Lokale socjalne	146 364	149 291	152 277	155 322	158 429
RAZEM 12 731 638,00	2 446 491	2 495 421	2 545 330	2596235	2 648 161

Źródło: dane własne Zarządu Budynków Miejskich w Żorach

Wzrost przychodów w latach 2014-2018 przyjęto na poziomie 2% w odniesieniu do roku poprzedniego.

VII. Wysokość wydatków w kolejnych latach, z podziałem na wydatki z tytułu bieżącej eksploatacji i remontów, wydatki majątkowe ponoszone na realizację zadań inwestycyjnych dotyczących lokali i budynków wchodzących w skład zasobu Gminy Żory, wydatki ponoszone na realizację zobowiązań wobec wspólnot mieszkaniowych, w których miasto jest jednym ze współwłaścicieli, a także wydatki poniesione na budownictwo komunalne.

§ 20. Wysokość wydatków na gospodarkę mieszkaniową w latach 2014-2018, z podziałem na utrzymanie zasobu oraz zarządu nieruchomościami wspólnymi i wydatki z tytułu remontów i konserwacji.

Tabela nr 8. Przewidywana wysokość wydatków w latach (w zł) w latach 2014-2018.

Koszty (netto)	2014	2015	2016	2017	2018
Eksploatacji	2 551 771	2 602 807	2 654 836	2 707 960	2 762 119
Remontów	541 000	1 935 000	1 305 000	365 000	270 000
Konserwacji	196 082	200 004	204 004	208 084	212 246
Zarządu nieruchomościami wspólnymi	695 296	709 202	723 386	737 854	752 611
Fundusz remontowy na nieruchomościach wspólnot mieszkaniowych	317 592	317 650	317 700	317 800	317 900
Zadania inwestycyjne	1 200 000	800 000	-	1 900 000	2 300 000
RAZEM	5 501 741	6 564 663	5 204 926	6 236 698	6 614 876

Źródło: dane własne Zarządu Budynków Miejskich w Żorach

Zakładany wzrost kosztów w latach 2014-2018 przyjęto na poziomie 2% w odniesieniu do roku poprzedniego.

VIII. Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy

§ 21. 1. Działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Żory,

A/ wdrażanie systemu wielopłaszczyznowej zamiany lokali mieszkalnych służącej do realizacji celów jakimi są:

- racjonalne przeprowadzanie napraw i remontów lokali mieszkalnych poprzez dostarczenie lokali zamiennych najemcy w każdym przypadku, gdy rodzaj naprawy lub remontu wymaga przeniesienia do lokalu zamiennego na czas jego trwania,
- likwidacja dysproporcji między powierzchnią lokali mieszkalnych zajmowanych przez lokatorów zasobów komunalnych, ilością osób w nich zamieszkałych a dochodami ich gospodarstw domowych i możliwościami bieżącego regulowania opłat związanych z najmem lokalu,

B/weryfikacja sposobu użytkowania lokali:

- ustalanie sytuacji wynajęcia, podnajęcia, oddania do bezpłatnego używania bez zgody wynajmującego,
- monitorowanie zamieszkiwania przez najemców w lokalach do których mają tytuł prawny, wraz ze stanem zadłużenia,

C/ podjęcie działań zmierzających do wychodzenia ze współwłasności poprzez sprzedaż lokali mieszkalnych ich najemcom, a w przypadku odmowy nabycia lokalu przekwaterowanie do innego lokalu w miarę możliwości gminy i sprzedaż tego lokalu na wolnym rynku w drodze przetargu,

D/ ustalanie czy najemca nie posiada tytułu prawnego do innego lokalu,

E/ skrócenie czasu pozostawiania pustostanów wynikających z problemów z przejęciem lokalu po poprzednich najemcach, remontami przejętych lokali, i inne.

F/ stałe monitorowanie, inwentaryzowanie i aktualizacja zasobu,

G/ dążenie do poprawy stanu technicznego, estetycznego, oraz zakresu wyposażenia lokali mieszkalnych w instalacje i urządzenia,

H/ dopuścić możliwość zbywania nieruchomości budynkowych wymagających znacznych nakładów finansowych na remonty kapitalne, czy modernizacje,

I/ kompleksowa i dokładna weryfikacja wniosków osób ubiegających się o pomoc mieszkaniową,

J/ przyznawanie lokali zamiennych dla najemców lokali mieszkalnych, którzy nie skorzystali z oferty zakupu używanego lokalu położonego w budynkach wspólnot mieszkaniowych

- w przypadku nieskorzystania z oferty nabycia lokalu na zasadach określonych powyżej następuje wypowiedzenie umowy najmu z zachowaniem sześciomiesięcznego terminu wypowiedzenia,
- zwolnione lokale mieszkalne o których mowa powyżej przeznacza się do zbycia w drodze przetargu,
- wykaz planowanych lokali do zbycia, zawarty został w § 15 ust. 7 Programu.

2. Dążenie do zwiększenia zasobu poprzez:

- nowe inwestycje,
- adaptacje pomieszczeń niemieszkalnych,
- wykorzystanie możliwości nadbudowy budynków,
- nabywanie budynków z przeznaczeniem ich na lokale socjalne,
- wynajem od innych właścicieli.