



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA ŚLĄSKIEGO

---

Katowice, dnia 31 grudnia 2013 r.

Poz. 7880

### UCHWAŁA NR XXIV/330/13 RADY MIEJSKIEJ W BYTOMIU

z dnia 16 grudnia 2013 r.

#### **w sprawie przyjęcia "Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Bytom na lata 2014 2019"**

Na podstawie art. 4 ust. 1, 2 i 3, 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.), art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 2 pkt 3, art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jedn.: Dz. U. z 2013 r., poz. 594 z późn. zm.) oraz art. 4 ust. 1, art. 8, art. 13 pkt 2 ustawy z dnia 20 lipca 2000 r. o ogłaszaniu aktów normatywnych i niektórych innych aktów prawnych (tekst jedn.: Dz. U. z 2011 r. nr 197, poz. 1172 z późn. zm.)

#### **Rada Miejska uchwala, co następuje:**

§ 1. Przyjmuje się "Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Bytom na lata 2014 – 2019", stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta.

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

Wiceprzewodniczący Rady  
Miejskiej

**Jerzy Rogowski**

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XXIV/330/13  
Rady Miejskiej w Bytomiu  
z dnia 16 grudnia 2013 r.

## **WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY BYTOM NA LATA 2014 - 2019**

### **Rozdział 1.**

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

§ 1. 1. Z uwagi na obowiązki gminy wynikające wprost z obowiązujących przepisów prawa, za konieczne uznaje się kontynuowanie wcześniej określonych i podejmowanych przez gminę Bytom działań, których celem będzie tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej, dlatego też zakłada się, że w okresie objętym kolejnym wieloletnim programem gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Bytom – w miarę pozyskiwania dodatkowych środków finansowych - następować będą zmiany w liczbie lokali tworzących mieszkaniowy zasób gminy Bytom.

2. Gmina Bytom będzie podejmować wszelkie działania w celu utrzymania posiadanego zasobu mieszkaniowego na takim poziomie, aby umożliwiał on tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej, przeznaczając lokale mieszkalne lub socjalne dla osób ubiegających się o najem lokalu z zasobu gminy, które spełniają kryteria określone w uchwale dotyczącej zasad gospodarowania tym zasobem, oczekują na najem lokalu w oparciu o prawomocny wyrok sądu lub nabyły uprawnienie do otrzymania lokalu zamiennego w oparciu o odrębne przepisy.

3. Z uwagi na ograniczone możliwości finansowe gminy dla realizacji nowego budownictwa mieszkaniowego, a także wzrastającą liczbę osób oczekujących pomocy gminy poprzez oddanie w najem lokalu mieszkalnego, przyjmuje się zasadę, iż w pierwszej kolejności realizowane będą zadania wynikające dla gminy wprost z ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego, dotyczące zapewnienia lokali socjalnych, lokali zamiennych oraz tymczasowych pomieszczeń.

4. Obecną wielkość zasobu mieszkaniowego gminy Bytom oraz prognozy jego zmian, uwzględniając pozyskiwanie nowej liczby lokali do mieszkaniowego zasobu gminy, sprzedaż lokali mieszkalnych oraz wyłączenia lokali z użytkowania z uwagi na ich zły stan techniczny wg stanu na marzec 2013 r. – przedstawiają załączniki nr 1 oraz nr 2 i nr 2.1 do Programu.

5. Szacunkową prognozę potrzeb mieszkaniowych, która ma bezpośredni wpływ na powiększanie zasobu mieszkaniowego gminy Bytom, przedstawiają załączniki nr 3 i nr 3.1 do Programu.

6. Powiększanie mieszkaniowego zasobu gminy, w tym zasobu lokali socjalnych oraz tymczasowych pomieszczeń w kolejnych latach obowiązywania Programu winno być realizowane w miarę możliwości, w szczególności przez:

- 1) nowe budownictwo komunalne realizowane w ramach własnych środków finansowych, w tym również z wykorzystaniem środków przeznaczonych na ten cel w budżecie państwa, a także w ramach innych możliwych do uzyskania środków;
- 2) partycypacje w Towarzystwie Budownictwa Społecznego;
- 3) adaptacje budynków komunalnych i powierzchni niemieszkalnych (np. strychów, pralni itp.) na lokale mieszkalne i socjalne;
- 4) przekwalifikowanie lokali na lokale socjalne lub tymczasowe pomieszczenia;
- 5) przejęcie budynków lub lokali na podstawie obowiązujących przepisów prawa od innych podmiotów, w tym również celem adaptacji na lokale mieszkalne, socjalne lub tymczasowe pomieszczenia.

7. Dla skuteczniejszej realizacji zadań, o których mowa w Programie, a których celem jest tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej, dopuszcza się możliwość wynajmowania lokali od innych właścicieli lokali i podnajmowania ich osobom trzecim, w tym również dla realizacji prawomocnych wyroków sądowych według zasad określonych w ustawie o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego.

## **Rozdział 2.**

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

§ 2. 1. Znajomość stanu technicznego własnych zasobów mieszkaniowych oraz systematyczne szacowanie stopnia zużycia budynków umożliwia racjonalne planowanie remontów bieżących i kapitałnych oraz prawidłowe zarządzanie posiadaną substancją mieszkaniową, natomiast utrzymanie posiadanego zasobu mieszkaniowego w niepogorszonym stanie technicznym uzależnione będzie od stopnia realizacji przyjętego planu remontowego zasobu określonego niniejszym Programem.

2. Czynniki mającymi istotny wpływ na stan techniczny budynku są między innymi: wiek budynku, rodzaj zabudowy, rodzaj pokrycia dachu, sposób utrzymania budynków i sposób ich użytkowania, stopień oddziaływania eksploatacji górniczej, a przede wszystkim wysokość środków finansowych przeznaczanych na wykonanie koniecznych remontów.

3. Mając na uwadze zapisy ust. 1 i 2, za celowe i konieczne uznaje się przeprowadzenie w większości budynków stanowiących własność i współwłasność oraz pozostających w samoistnym posiadaniu gminy Bytom inwestycji i remontów w takim zakresie, aby ze względu na ich stan techniczny, nieruchomości te mogły w okresie obowiązywania niniejszego Programu osiągnąć jak najlepszy stan techniczny.

4. Zakłada się systematyczną poprawę stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy Bytom, który z uwagi na strukturę wiekowo - technologiczną zasobów wymaga pilnego podejmowania działań remontowych, z uwzględnieniem pierwszeństwa realizacji przyjętych wcześniej działań, mających na celu:

- 1) realizację decyzji administracyjnych wydanych przez organy nadzoru budowlanego;
- 2) zapewnienie bezpieczeństwa ludzi i mienia;
- 3) utrzymanie budynków w niepogorszonym stanie technicznym;
- 4) stopniową i systematyczną poprawę stanu technicznego posiadanego zasobu.

5. W celu efektywnego wykorzystania posiadanego zasobu mieszkaniowego byłoby wskazanym, aby:

- 1) w kolejnych latach obowiązywania Programu gmina Bytom podjęła działania zmierzające do pozyskania środków finansowych na przeprowadzenie kompleksowego remontu około 1000 lokali mieszkalnych, które według stanu na m-c marzec 2013 r. są lokalami tzw. zawieszonymi, ponieważ wymagają pilnego remontu, a które po jego wykonaniu powinny zostać przeznaczone na lokale komunalne, w szczególności na lokale zamienne, a w części na lokale socjalne dla osób zakwalifikowanych do przydziału lokali i oczekujących stosownej pomocy gminy;
- 2) podjęte zostały działania związane z kwalifikowaniem nieruchomości budynkowych bądź ich części znajdujących się w złym stanie technicznym do rozbiórki, w tym również zgodnie z posiadanymi decyzjami organów nadzoru budowlanego, w taki sposób, aby poprzez zabezpieczenie w budżecie gminy danego roku stosownych środków finansowych na ten cel następowało sukcesywne wyburzanie tych nieruchomości bądź ich części wg priorytetów określonych przez zarządzającego zasobem.

6. Obecny stan techniczny mieszkaniowego zasobu gminy Bytom oraz prognozy jego zmian – przedstawiają załączniki nr 4 i nr 4.1 do Programu oraz załączniki nr 5, 5.1, 5.2 i 5.3 do Programu.

7. Priorytetem przy realizacji inwestycji i remontów nieruchomości gminy Bytom będzie w pierwszej kolejności usuwanie stanów awaryjnych zagrażających życiu i bezpieczeństwu mieszkańców i ich mienia oraz konstrukcji technicznej budynku, a w dalszej kolejności podejmowanie działań podnoszących standard zamieszkania (modernizacja budynków).

8. Za cel polityki remontowej nieruchomości przyjmuje się:

- 1) wyrównanie stanów technicznych wszystkich budynków stanowiących mieszkaniowy zasób gminy, poprzez przyjęcie zasady, iż nakłady na remonty pozwolą na utrzymanie budynków w stanie niepogorszonym, a budynki będą posiadać sprawnie działające instalacje wodociągowe, kanalizacyjne, bezpieczną instalację elektryczną odpowiadającą obecnym wymogom technicznym oraz niskie zużycie ciepła będące wynikiem dokonanej termorenowacji (ocieplenia) budynku;
  - 2) określenie przez zarządcę/administratora zasobu mieszkaniowego priorytetowych kierunków w zakresie remontów mieszkaniowego zasobu gminy, zmierzających do stałego zwiększania nakładów finansowych na remonty, które pozwolą uniknąć wydawania środków finansowych na usuwanie stanów awaryjnych, a także tworzenie ram prawnych dla podmiotów odpowiedzialnych za stan techniczny zasobu, umożliwiających podejmowanie odpowiedzialnych decyzji w zakresie kolejności wykonywania robót, ich celowości oraz przyjmowania odpowiedzialności za podejmowane decyzje.
9. Szczegółowe potrzeby remontowe nieruchomości wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Bytom na każdy rok kalendarzowy określane będą w oparciu o przeglądy stanu technicznego budynków tak, aby środki finansowe niezbędne dla realizacji konkretnych najpilniejszych działań, mogły zostać zabezpieczone w budżecie gminy na kolejny rok.
10. W nieruchomościach stanowiących własność wspólnot mieszkaniowych wysokość wydatków finansowych na remonty będzie określana w ramach funduszu remontowego na dany rok.
11. Diagnozę potrzeb w zakresie nakładów inwestycyjnych i remontowych oraz szacunkowe potrzeby finansowe wynikające ze stanu technicznego budynków z podziałem na nieruchomości stanowiące własność i współwłasność oraz pozostające w samoistnym posiadaniu gminy Bytom przedstawia załącznik nr 6 do Programu.
12. Oceny stanu technicznego budynków będą sporządzane w każdym roku kalendarzowym w oparciu o przepisy ustawy Prawo budowlane.
13. Za sporządzenie oceny stanu technicznego oraz corocznych harmonogramów remontów budynków mających na celu poprawę ich stanu technicznego odpowiedzialny jest zarządca (administrator) budynków.

### **Rozdział 3.**

#### **Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach oraz 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**

§ 3. 1. Finansowanie inwestycji i remontów nieruchomości wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Bytom odbywać się będzie ze środków ujętych w budżecie gminy w każdym kolejnym roku kalendarzowym.

2. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w okresie obowiązywania Programu – środki pieniężne na finansowanie inwestycji i remontów nieruchomości wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Bytom będą środkami pochodzącymi z następujących źródeł:

- 1) z budżetu gminy;
- 2) z dotacji z budżetu państwa;
- 3) z dotacji z Unii Europejskiej pozyskiwane w ramach programów;
- 4) z tytułu naprawy szkód górniczych i regresów ubezpieczeniowych;
- 5) z tytułu budownictwa zastępczego;
- 6) pożyczki i kredyty ze środków krajowych i zagranicznych;
- 7) z innych źródeł finansowania.

3. Priorytetem dla gospodarki mieszkaniowej powinno być dążenie do zrównoważenia struktury dochodów i wydatków w zakresie gospodarki mieszkaniowej w ramach środków finansowych ujętych w budżecie gminy na dany rok.

4. Partycypacja gminy Bytom w remontach nieruchomości stanowiących współwłasność odbywać się będzie w zakresie określonym uchwałami wspólnot mieszkaniowych do wysokości posiadanych udziałów w nieruchomości.

§ 4. 1. Aby osiągnąć cele określone w niniejszym Programie, zmierzające do posiadania dostatecznej ilości lokali mieszkalnych w tym socjalnych, zamiennych i tymczasowych pomieszczeń oraz właściwego standardu posiadanego zasobu mieszkaniowego, zakłada się stały i systematyczny wzrost wydatków na ten cel. Prognozę i szacunki potrzeb w tym zakresie przedstawia załącznik

nr 7 do Programu.

2. Przewiduje się, iż wydatki na utrzymanie mieszkaniowego zasobu gminy Bytom powinny wzrastać zgodnie ze wzrostem stawki bazowej czynszu w mieszkaniowym zasobie gminy, która powinna kształtować się na poziomie umożliwiającym finansowanie zadań związanych z utrzymaniem tego zasobu w stanie nie pogorszonym oraz dodatkowymi środkami finansowymi, przewidzianymi każdego roku w budżecie miasta na ten cel.

3. Wydatki na cele, o których mowa w Programie będą się kształtować na poziomie określonym w załączniku nr 7 do Programu, z zastrzeżeniem, iż wszelkie podane wartości są wartościami szacunkowymi i w zależności od czynników zewnętrznych m.in. takich, jak sytuacja gospodarcza gminy i dostęp do środków zewnętrznych, mogą ulegać zmianom.

4. Zakładane przychody z najmu lokali mieszkalnych, koszty utrzymania i remontów lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Bytom, w kolejnych latach obowiązywania Programu, przy założeniu braku zaległości czynszowych oraz z ich uwzględnieniem obrazują załączniki nr 8 i nr 9 do Programu.

5. W przypadku, gdy w danym roku kalendarzowym pojawią się w budżecie gminy wolne lub dodatkowe środki finansowe, winny one, w oparciu o odrębną uchwałę, zostać przeznaczone na realizację celów określonych niniejszym Programem.

#### **Rozdział 4.**

##### **Planowana sprzedaż lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Bytom**

§ 5. 1. Zakłada się, iż sprzedaż lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Bytom prowadzona będzie z zachowaniem zasady racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy i odbywać się będzie na dotychczasowych zasadach, w oparciu o obowiązujące przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz według zasad określonych odrębnymi uchwałami Rady Miejskiej w Bytomiu.

2. Celem sprzedaży lokali mieszkalnych powinno być:

- 1) przymiślna prywatyzacja zasobu mieszkaniowego, wykluczająca m. in. rozproszoną prywatyzację zasobu, tzn. wyeliminowanie sprzedaży lokali w sytuacjach, gdy ilość zainteresowanych wykupem nie przekroczy poziomu założonego przez gminę;
- 2) pozyskiwanie środków na nowe budownictwo i inne cele inwestycyjne w posiadanym zasobie, m.in. na remonty zasobów;
- 3) racjonalne gospodarowanie mieszkaniowym zasobem gminy poprzez żądanie w przypadku zbycia lokalu – zwrotu udzielonej bonifikaty w przypadkach przewidzianych w ustawie o gospodarce nieruchomościami;
- 4) wychodzenie ze współwłasności.

3. Przedmiotem sprzedaży mogą być lokale mieszkalne, które gmina Bytom przeznaczy do zbycia mając na uwadze racjonalne gospodarowanie mieszkaniowym zasobem gminy, polegające m. in. na:

- 1) zintensyfikowaniu działań związanych z wykupem lokali mieszkalnych przez ich najemców w nieruchomościach, gdzie funkcjonuje już wspólnota mieszkaniowa;
- 2) sprzedaży wolnych lokali mieszkalnych, jeśli są to ostatnie lokale stanowiące własność gminy Bytom we wspólnocie mieszkaniowej;
- 3) umożliwieniu wykupu domów jednorodzinnych stanowiących jeden lokal mieszkalny;

4) możliwości zbywania lokali, których najemcy nie skorzystali z prawa pierwokupu lub wolnych, samodzielnych lokali mieszkalnych w drodze przetargu, w celu zmniejszenia udziału gminy w nieruchomościach wspólnych.

4. W celu ograniczenia udziału gminy w kosztach remontów nieruchomości stanowiących jej współwłasność oraz przyspieszenia działań mających na celu wychodzenie ze współwłasności nieruchomości zakłada się rozważenie zróżnicowania w okresie obowiązywania Programu wysokości bonifikaty od ceny nieruchomości, ustalonej zgodnie z art. 67 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

5. Gmina Bytom może odmówić sprzedaży lokali, w szczególności, gdy sprzedaż będzie sprzeczna z interesem gminy oraz w przypadkach określonych w obowiązujących uchwałach Rady Miejskiej.

## **Rozdział 5.**

### **Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy Bytom oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych latach**

§ 6. 1. Zarządzanie lokalami i nieruchomościami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy definiuje się jako podejmowanie decyzji i dokonywanie czynności mających na celu w szczególności:

- 1) zapewnienie właściwej gospodarki ekonomiczno-finansowej nieruchomości;
- 2) zapewnienie bezpieczeństwa użytkowania i właściwej eksploatacji nieruchomości;
- 3) zapewnienie właściwej gospodarki energetycznej w rozumieniu przepisów Prawa energetycznego;
- 4) bieżące administrowanie nieruchomością;
- 5) utrzymanie nieruchomości w stanie niepogorszonym zgodnie z jej przeznaczeniem;
- 6) uzasadnione inwestowanie w tę nieruchomość.

2. Z zastrzeżeniem ust. 4, zarządzanie i eksploatacja zasobów mieszkaniowych oraz nadzór nad realizacją zawartych w imieniu gminy Bytom umów w tym zakresie prowadzone jest w sposób bezpośredni, przez gminę za pośrednictwem jednostki budżetowej pod nazwą Bytomskie Mieszkania.

3. Bytomskie Mieszkania - jednostka budżetowa - zarządza w imieniu gminy nieruchomościami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy, realizując politykę mieszkaniową gminy.

4. W okresie obowiązywania niniejszego Programu mogą być podjęte działania zmierzające do opracowania zmiany zasad i kierunków restrukturyzacji zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy. Za cel nadrzędny ewentualnych przekształceń uznaje się poprawę jakości i efektywności świadczonych usług oraz optymalizacji kosztów usług w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy, dopuszczając w przeszłości możliwość zmiany zasad zarządzania i administrowania posiadanym zasobem.

## **Rozdział 6.**

### **Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu**

§ 7. W celu prowadzenia właściwej gospodarki lokalami mieszkalnymi, należytego utrzymania technicznego budynków mieszkalnych, podniesienia standardu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy, a w efekcie poprawy warunków mieszkaniowych najemców lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Bytom, przyjmuje się do realizacji zasady polityki czynszowej dla mieszkaniowego zasobu gminy wynikające z niniejszego Programu.

§ 8. Dla mieszkaniowego zasobu gminy Bytom ustala się następujące rodzaje czynszów najmu:

- 1) czynsz za lokale mieszkalne;
- 2) czynsz za lokale socjalne;
- 3) czynsz za tymczasowe pomieszczenia;
- 4) czynsz ustalony w drodze przetargu na wysokość miesięcznej stawki czynszu za 1m<sup>2</sup> powierzchni lokalu.

**§ 9.** Wysokość stawek czynszu najmu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych i czynników obniżających lub podwyższających wartość użytkową lokalu oraz wysokość stawek czynszu najmu lokali socjalnych oraz tymczasowych pomieszczeń ustala Prezydent Bytomia w drodze zarządzenia, z zachowaniem zasad wynikających z obowiązujących w tym zakresie przepisów prawnych oraz w oparciu o postanowienia niniejszego Programu.

**§ 10.1.** Wysokość stawki czynszu najmu wolnych lokali mieszkalnych o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m<sup>2</sup> oraz wolnych lokali usytuowanych w II strefie miasta może zostać ustalona w drodze przetargu na wysokość miesięcznej stawki czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni lokalu.

2. Zmiana wysokości czynszu, o którym mowa w ust. 1, następować może raz do roku, z dniem 1 marca, o średnioroczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych, ogłoszony przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego.

3. Minimalna stawka czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu wynajętego w drodze przetargu, o którym mowa w ust. 1, nie może być niższa niż stawka bazowa czynszu najmu za lokale mieszkalne wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy, obowiązująca w danej strefie miasta.

**§ 11.1.** W celu prawidłowej realizacji założeń wynikających z niniejszego Programu w zakresie systematycznego zwiększania środków finansowych przeznaczanych na utrzymanie, remonty lokali i poprawę stanu technicznego mieszkaniowego zasobu gminy Bytom - stawka bazowa czynszu za najem lokali mieszkalnych może wzrastać systematycznie raz do roku w taki sposób, aby w okresie obowiązywania Programu osiągnąć co najmniej poziom 2,40 % wartości odtworzeniowej, za wyjątkiem stawek czynszowych, o których mowa w § 8 pkt 2-3.

2. Szacunkowe założenia dla proponowanych zmian w zakresie wzrostu stawki bazowej czynszu konieczne dla wyliczenia niezbędnych środków finansowych związanych z realizacją zadań w zakresie gospodarki mieszkaniowej, wynikających z niniejszego Programu obrazuje załącznik nr 10 do Programu.

**§ 12.1.** Wprowadza się podział miasta Bytomia na następujące strefy:

- 1) strefa I - obejmującą cały obszar Bytomia za wyjątkiem ulic należących do strefy II;
- 2) strefa II - obejmująca ulice: Dworcową, Katowicką do nr 15, Moniuszki do nr 15, Gliwicką, Jainty, Plac Kościuszki, Rynek, Piastów Bytomskich, Szymanowskiego, Krawiecką, Wałową nr 1, Rycerską nr 2, Józefczaka nr 1 i nr 2 i od nr 10 do nr 12, Podgórną nr 7/9, nr 16 i nr 18, Sądową, Wrocławską nr 1, Krakowską nr 1, Zaulek, Dzieci Lwowskich, Targową, Strażacką nr 8,

Webera nr 2, Browarnianą, Przechodnią.

2. Wysokość czynszu dla danego lokalu mieszkalnego określa się w oparciu o stawkę bazową czynszu oraz czynniki podwyższające i obniżające jego wartość użytkową.

3. Wysokość czynszu dla lokalu socjalnego i tymczasowego pomieszczenia ustala się bez stosowania czynników podwyższających i obniżających jego wartość użytkową.

4. Wprowadza się następujące czynniki obniżające, mające wpływ na wysokość stawki czynszowej:

- 1) wynikające z położenia budynku ;
- 2) wynikające z wyposażenia lokalu:
  - a) brak łazienki,
  - b) brak w.c. w mieszkaniu,
  - c) brak w.c. w budynku,
  - d) brak gazu przewodowego w budynku,
  - e) wspólne mieszkanie;
- 3) wynikające z usytuowania lokalu w budynku:
  - a) suterena,
  - b) lokal mieszkalny powyżej piątej kondygnacji w budynku bez windy,

c) usytuowanie wszystkich okien w lokalu od strony północnej (nie dotyczy okien łazienek, w.c. i pomieszczeń gospodarczych);

4) wynikające z ogólnego stanu technicznego budynku - usytuowania lokalu w budynku przeznaczonym do remontu kapitalnego.

5. Wprowadza się następujące czynniki podwyższające, mające wpływ na wysokość stawki czynszowej:

1) centralne ogrzewanie przesyłowe;

2) centralne ogrzewanie etażowe;

3) usytuowanie lokalu mieszkalnego w budynku, w którym na jedno wejście do budynku przypadają nie więcej niż dwa lokale mieszkalne;

4) usytuowanie lokalu mieszkalnego w budynku, w którym gmina przeprowadziła po dniu 1 stycznia 2000 r. remont kapitalny;

5) usytuowanie lokalu w budynku wybudowanym po 2000 r.;

6) wyposażenie budynku w dźwig osobowy (winde) – nie dotyczy lokali usytuowanych na parterach.

6. Czynniki podwyższające i obniżające nie mają zastosowania do stawek czynszowych ustalonych w wyniku przetargu, o którym mowa w § 8 ust.4.

**§ 13. 1.** W czasie trwania stosunku najmu wynajmujący może podwyższyć stawkę czynszu, jeżeli dokonał w lokalu ulepszeń mających wpływ na wysokość czynszu najmu.

2. W przypadku uszczuplenia wyposażenia technicznego lokalu z przyczyn leżących po stronie wynajmującego, czynsz najmu zmniejsza się odpowiednio, zgodnie z § 12 uchwały.

3. Urządzenia techniczne wpływające na wysokość czynszu najmu, zainstalowane w lokalu przez najemcę na jego koszt lub koszt osoby, która otrzymała lokal do remontu - po uprzednim uzyskaniu zgody wynajmującego, nie powodują zwiększenia stawki czynszu.

4. Podstawę zmiany treści umowy najmu w zakresie wysokości stawki czynszowej stanowi protokół, stwierdzający wystąpienie czynników określonych w ust.1 i 2.

**§ 14.** Zmiana wysokości czynszu może nastąpić tylko z zachowaniem zasad wynikających z obowiązujących w tym zakresie przepisów prawa.

**§ 15. 1.** Ustala się, iż z wnioskiem o obniżkę stawki bazowej czynszu mogą występować najemcy lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Bytom, w przypadku gdy stawka bazowa czynszu za zajmowany lokal odpowiadać będzie co najmniej 3% wartości odtworzeniowej budynku stanowiącej iloczyn jego powierzchni użytkowej i wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego.

2. W przypadku wystąpienia warunku, o którym mowa w ust. 1, określa się następujące progi dochodowe, uprawniające do zastosowania obniżki czynszu najmu przez wynajmującego:

1) dla gospodarstw domowych, w których dochód przypadający na członka rodziny nie przekracza 50 % najniższej emerytury - maksymalnie 50 % obniżki;

2) dla gospodarstw domowych, w których wysokość dochodu na członka rodziny zawiera się w granicach od 50 % do 75 % najniższej emerytury - maksymalnie 25 % obniżki.

3. Obniżki, o których mowa w niniejszym paragrafie, nie mają zastosowania do stawek czynszowych ustalonych w wyniku przetargu, o którym mowa w § 8 ust. 4.

## **Rozdział 7.**

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

**§ 16. 1.** W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy planuje się w okresie obowiązywania niniejszego Programu:

1) weryfikacje umów najmu i wypowiedanie ich najemcom, którzy mają zaspokojone potrzeby mieszkaniowe;



- 2) wdrażanie systemu zamiany lokali mieszkalnych służącej do realizacji celów jakimi są:
    - a) 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,
    - b) 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 (czynsz, opłaty niezależne);
  - 3) działania zmierzające do zwalniania lokali wyodrębnionych z mieszkaniowego zasobu gminy jako lokale socjalne, a zajmowanych przez osoby o wyższym dochodzie poprzez proponowanie im innych lokali o lepszym standardzie – w celu powiększenia zasobu lokali socjalnych;
  - 4) realizację zasady, iż zasób lokali socjalnych tworzony będzie w sposób „rozproszony” w całym zasobie mieszkaniowym gminy, z wykorzystaniem lokali o najniższym standardzie z przeznaczeniem ich na lokale socjalne oraz poprzez budowę nowych budynków z przeznaczeniem na lokale socjalne lub tymczasowe pomieszczenia, bądź remont całych budynków z przeznaczeniem na ten cel;
  - 5) przeprowadzenie sukcesywnej inwentaryzacji powierzchni w budynkach stanowiących własność i współwłasność gminy;
  - 6) działania zmierzające do wychodzenia ze współwłasności we wspólnotach mieszkaniowych, w których gmina ma poniżej 10 % udziału oraz w małych wspólnotach, poprzez:
    - a) 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,
    - b) dokonywanie zamian lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Bytom pomiędzy najemcami lokali znajdującymi się w nieruchomościach gdzie funkcjonuje wspólnota mieszkaniowa, a najemcami lokali położonych w szczególności w budynkach, gdzie lokale mieszkalne nie są przez gminę Bytom przeznaczone do zbycia;
  - 7) zmniejszenie liczby dłużników i listy potencjalnych osób oczekujących na lokale socjalne poprzez skuteczną windykację należności czynszowych i realizację działań związanych z przeciwdziałaniem groźbie eksmisji;
  - 8) kontynuację działań zmierzających do odzyskiwania zaległości czynszowych byłych najemców poprzez ich windykację od ich spadkobierców;
  - 9) podejmowanie skutecznych działań regresowych względem osób, za które gmina Bytom wypłaca odszkodowania za brak wskazania lokalu socjalnego wierzycielom;
  - 10) monitorowanie potrzeb lokalowych mieszkańców w związku z wypowiedaniem umów najmu lokali mieszkalnych w świetle art. 11 ust. 5 ustawy o ochronie praw lokatorów;
  - 11) pozyskanie zewnętrznych środków finansowych na budownictwo socjalne i komunalne;
  - 12) urbanistyczną rewitalizację zaniedbanych dzielnic miejskich oraz przebudowę substancji mieszkaniowej;
  - 13) podjęcie działań polegających na zmianie systemu ogrzewania w celu zmniejszenia niskiej emisji i poprawy bezpieczeństwa użytkowników, jak również zastosowania liczników na media oraz inne działania techniczne, zmierzające do poprawy efektywności rozliczeń;
  - 14) odtwarzanie elementów zabytkowych w remontowanych budynkach.
2. W celu pozyskania dodatkowych lokali mieszkalnych do mieszkaniowego zasobu gminy dopuszcza się:
- 1) wynajem lokali mieszkalnych i ich nabywanie na własność od różnych podmiotów dysponujących mieszkaniami, w tym od właścicieli mieszkań na rynku wtórnym i od spółdzielni mieszkaniowych;
  - 2) nabywanie budynków mieszkalnych – wykończonych lub będących w trakcie realizacji;
  - 3) partycypację w Towarzystwie Budownictwa Społecznego;
  - 4) przeznaczenie terenów gminnych pod budownictwo mieszkaniowe realizowane przez różne podmioty gospodarcze;

- 5) podejmowanie działań zmierzających do zaktywizowania inwestorów do rozwijania inwestycji budownictwa mieszkaniowego;
- 6) rozbudowę, nadbudowę i przebudowę na cele mieszkalne pomieszczeń wspólnego użytku w budynkach stanowiących własność lub współwłasność gminy oraz przekwalifikowanie lokali niemieszkalnych na lokale mieszkalne;
- 7) zapewnienie rezerwy terenowej dla nowego budownictwa;
- 8) inwestowanie w uzbrojenie terenów przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe.

Załącznik nr 1  
do wieloletniego programu  
gospodarowania mieszkaniowym  
zasobem gminy Bytom  
na lata 2014 - 2019

Tabela nr 1

**STAN ZASOBU MIESZKANIOWEGO GMINY BYTOM I PROGNOZY DOTYCZĄCE JEGO WIELKOŚCI**

Opis pozycji	Prognoza na lata 2014 - 2019								
	stan wyjściowy	XII 2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	
mieszkaniowy zasób gminy ogółem	ilość	12 627	13 264	13 116	12 766	12 416	12 066	11 716	11 366
	pow. w m <sup>2</sup>	652 082,27	683 878,48	678 300,89	659 106,56	639 912,23	620 717,90	601 523,57	582 329,57
w tym:									
lokale pełnostandardowe	ilość	8 611	9 248	9 100	8 750	8 400	8 050	7 700	7 350
	pow. w m <sup>2</sup>	472 235,40	504 031,61	498 454,02	479 259,69	460 065,36	440 871,03	421 676,67	402 482,67
lokale mieszkalne o obniżonym standardzie	ilość	3 686	3 686	3 666	3 516	3 496	3 476	3 456	3 436
	pow. w m <sup>2</sup>	167 995,36	167 995,36	167 273,16	161 749,60	161 027,40	160 305,20	159 583,03	158 860,83
lokale socjalne i pomieszczenia tymczasowe	ilość	330	330	350	500	520	540	560	580
	pow. w m <sup>2</sup>	11 851,51	11 851,51	12 573,71	18 097,27	18 819,47	19 541,67	20 263,87	20 986,07
w tym:									
lokale socjalne	szt	326	326	336	482	498	514	530	546
	pow. w m <sup>2</sup>	11 771,51	11 771,51	12 393,71	17 877,27	18 559,47	19 241,67	19 923,87	20 606,07
pomieszczenia tymczasowe	szt	4	4	14	18	22	26	30	34
	pow. w m <sup>2</sup>	80,00	80,00	180,00	220,00	260,00	300,00	340,00	380,00

Założenia:

stan wyjściowy - stan na marzec 2013

do końca 2013 roku przejęcie 108 budynków z 987 lokalami mieszkalnymi o pow 50.990,54 m2

do końca 2014 roku przejęcie od Spółki Restrukturyzacji Kopań - 11 budynków z 147 lokalami mieszkalnymi o pow 8093,18 m2

w roku 2014 powiększenie zasobu o 55 nowych lokali o pow.5523,56 m2

od roku 2014 - 20 lokali niepełnostandardowych zostanie przekwalifikowane na lokale socjalne

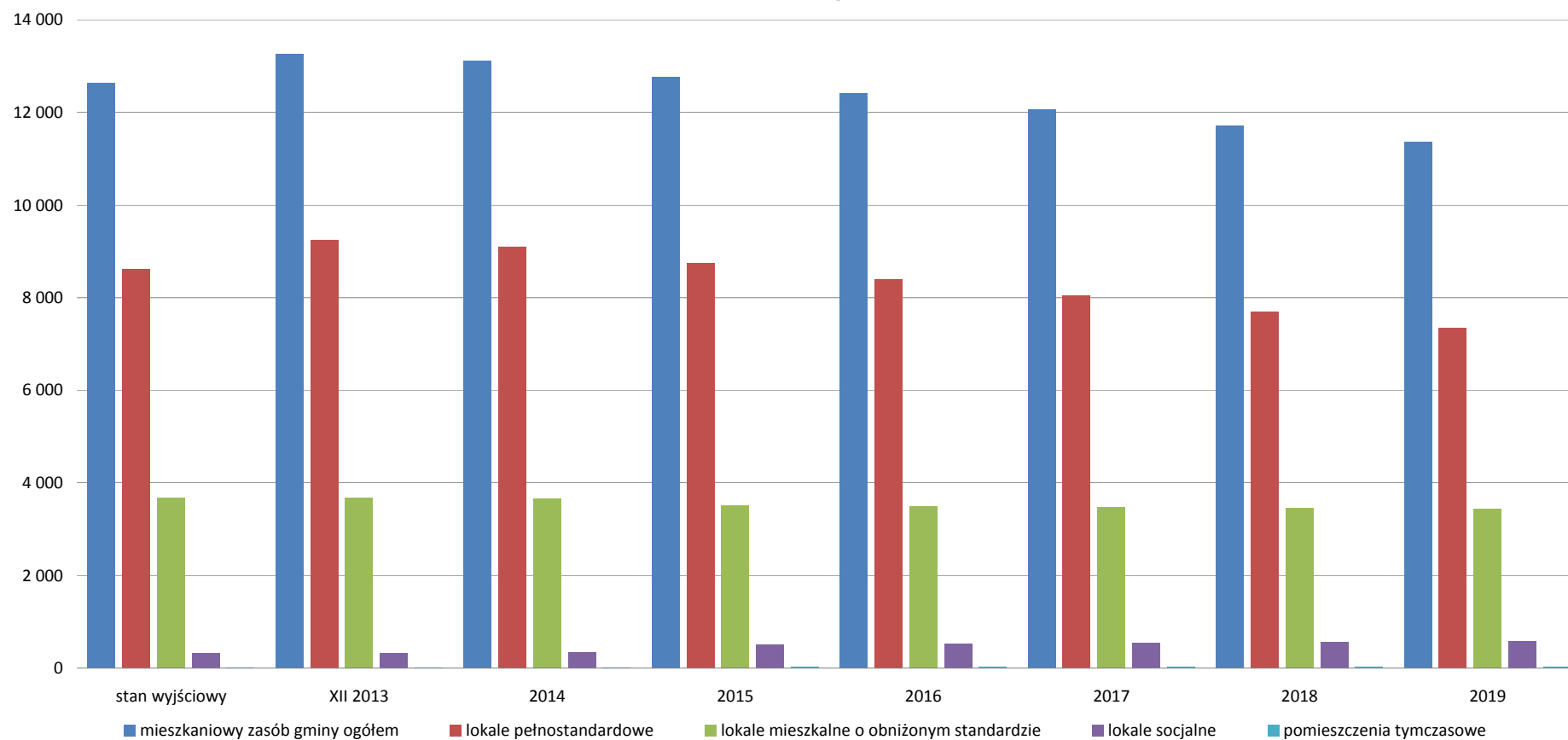
w roku 2015 z zasobu gminy 150 lokali o obniżonym standardzie o pow 5523,56 m2 zostanie przeznaczone(przekwalifikowane) na lokale socjalne

zakłada się sprzedaż 350 lokali /rok przy czym przyjęto średnią powierzchnię lokalu ok.54,84m2

W założeniach do tabeli nie uwzględniono :

- ewentualnych wyburzeń(ze względu na eksploatację górniczą) w dzielnicy Miechowice-stara część-dotyczy to ok.270 lokali
- liczby lokali w budynkach stanowiących własność PKP SA w stosunku do których prowadzone są rozmowy w sprawie przejęcia na stan gminy, bowiem data ich przejęcia nie jest znana.Dotyczy to około 100 lokali
- liczby lokali jaką planuje zakupić gmina od TBS z wykorzystaniem środków z Funduszu Dopłat

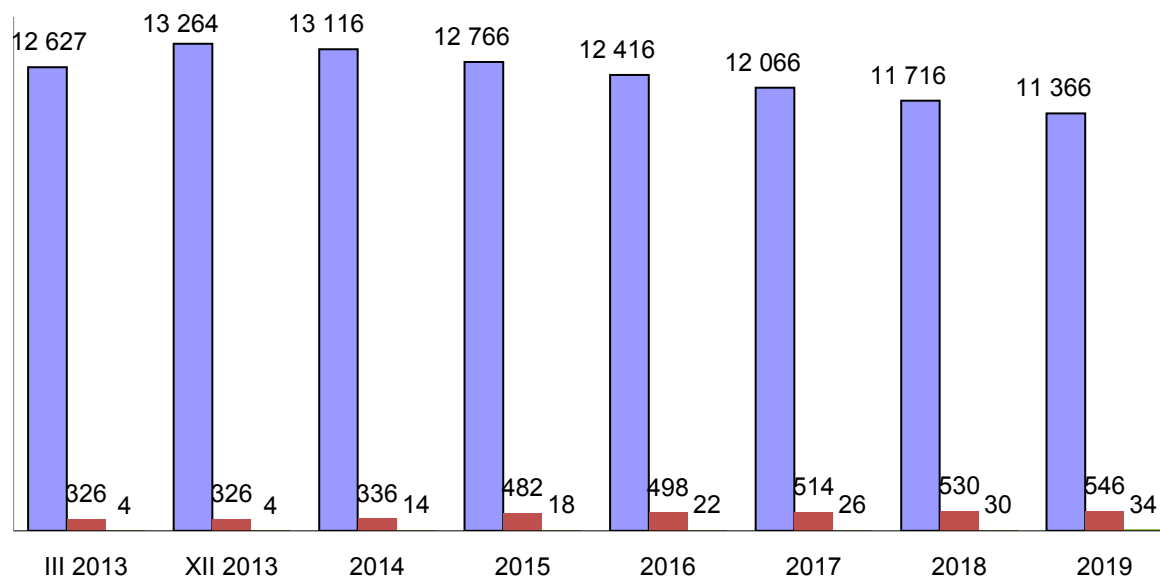
## Stan zasobu mieszkaniowego w latach 2013-2019



Załącznik nr 2  
do wieloletniego programu  
gospodarowania mieszkaniowym  
zasobem gminy Bytom  
na lata 2014 – 2019

Tabela nr 2

Wyszczególnienie	Stan wyjściowy III 2013	Lata						
		XII 2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
liczba lokali w mieszkaniowym zasobie gminy Bytom	12 627	13 264	13 116	12 766	12 416	12 066	11 716	11 366
w tym:								
lokale socjalne	326	326	336	482	498	514	530	546
pomieszczenia tymczasowe	4	4	14	18	22	26	30	34



Załącznik nr 2.1  
do wieloletniego programu  
gospodarowania mieszkaniowym  
zasobem gminy Bytom  
na lata 2014 – 2019

**Tabela nr 2.1****PLAN INWESTYCJI ZMIERZAJĄCYCH DO POWIĘKSZENIA MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY BYTOM****liczba nowych lokali w kolejnych latach**

Lata	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Liczba lokali w szt	38		55					
Powierzchnia w m <sup>2</sup>	2243,30		5523,56					
Koszt w zł	2 204 602		5 666 744					
w tym dofinansowanie			2 266 697					

założenia

w 2014 roku powstanie 55 lokali pełnostandardowych

Załącznik nr 3  
do wieloletniego programu  
gospodarowania mieszkaniowym  
zasobem gminy Bytom  
na lata 2014 – 2019

Tabela nr 3

**PROGNOZA POTRZEB MIESZKANIOWYCH GMINY BYTOM  
W ZAKRESIE LOKALI SOCJALNYCH I POMIESZCZEŃ TYMCZASOWYCH  
W LATACH 2014- 2019**

Lata	Potrzeby: lokale socjalne i pomieszczenia tymczasowe	Nowe wnioski	Odzysk	Przekwalifikowanie
razem - stan wyjściowy	1341			
2013	1341	80	0	0
2014	1421	80	40	20
2015	1441	80	40	150
2016	1331	80	40	20
2017	1351	80	40	20
2018	1371	80	40	20
2019	1391	80	40	20
po roku 2019	1411			

Założenia:

1341 wniosków osób oczekujących na lokale socjalne i tymczasowe

średnio składanych jest 80 wniosków/rok

odzysk - z ruchu ludności 40 lokali rocznie

w roku 2015 -150. w roku 2016, 2017, 2018, 2019 po 20 lokali/rocznie zostanie przekwalifikowane na lokale socjalne

Załącznik nr 3.1  
do wieloletniego programu  
gospodarowania mieszkaniowym  
zasobem gminy Bytom  
na lata 2014 – 2019

Tabela 3.1

**PROGNOZA POTRZEB MIESZKANIOWYCH GMINY BYTOM  
W ZAKRESIE LOKALI KOMUNALNYCH W LATACH 2014 - 2019**

Lata	Potrzeby: lokale komunalne	Nowe wnioski	Odzysk	Nowe lokale
razem - stan wyjściowy	1776			
2013	1776	480	250	
2014	2006	400	220	55
2015	2131	350	200	
2016	2281	300	150	
2017	2431	250	120	
2018	2561	250	120	
2019	2691	250	120	
po roku 2019	2821			

Założenia:

1776 wniosków osób oczekujących na lokale komunalne  
średnio składanych jest w kolejnych latach - 480, 400, 350, 300, 250 wniosków/rok  
odzysk - z ruchu ludności 250, 220, 200, 150, 120 lokali rocznie  
w roku 2014 powstanie 55 nowych lokali pełnostandardowych



Załącznik nr 4  
do wieloletniego programu  
gospodarowania mieszkaniowym  
zasobem gminy Bytom  
na lata 2014 – 2019

Tabela nr 4

**AKTUALNY STAN TECHNICZNY ZASOBU MIESZKANIOWEGO GMINY BYTOM - LOKALE KOMUNALNE  
według stanu na marzec 2013r.**

## I. Wiek budynków

Lp.	Lata budowy	LICZBA	Udział procentowy w całości
1	Wybudowane przed 1900	296	41,87%
2	Wybudowane w latach 1901-1945	319	45,12%
3	Wybudowane w latach 1946-2013	92	13,01%
	Razem	707	100,00%

## II. Wyposażenie techniczne lokali mieszkalnych

12297

Lp.	Nazwa urządzenia technicznego	liczba lokali	Udział procentowy w całości
1	ogrzewanie	12297	100,00%
	a) centralne ogrzewanie	1552	12,62%
	b) ogrzewanie etażowe	2314	18,82%
	c) ogrzewanie piecowe	8431	68,56%
2	instalacja elektryczna	12297	100,00%
3	instalacja wodno-kanalizacyjna	8611	70,03%
4	instalacja gazowa	9463	76,95%
5	centralnie dostarczana ciepła woda użytkowa	166	1,35%
6	lokale z łazienką i wc	8611	70,03%
7	lokale z wc	2112	17,17%
8	lokale bez łazienki i wc	1574	12,80%

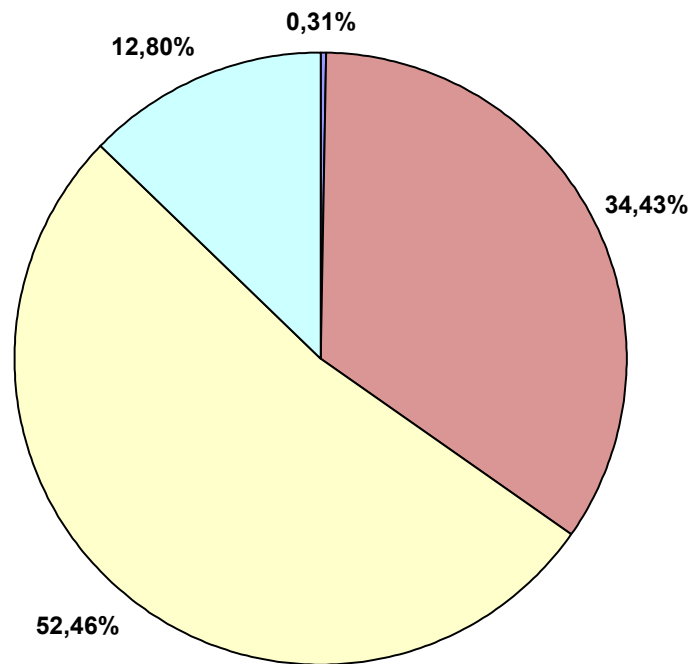
## III. Stan techniczny lokali mieszkalnych

Łącznie lokale w tym:				
Lp.	Stan techniczny	Opis	LICZBA	Udział %
1	Bardzo dobry	Lokale wyposażone w media w budynkach nowych (do 20 lat) lub po remontach kapitalnych	38	0,31
2	Dobry	Lokale wyposażone w media w budynkach wymagających jedynie drobnych napraw	4234	34,43
3	Średni	Lokale wyposażone w media w budynkach wymagających napraw (remontów) poszczególnych elementów w okresie najbliższych 10-ciu lat	6451	52,46
4	Zły	Lokale bez łazienek i wc usytuowane w budynkach wymagających gruntownych remontów i modernizacji	1574	12,80
		Razem	<b>12 297</b>	<b>100,00%</b>

Uwaga w liczbie budynków nie uwzględniono budynków stanowiących własność Wspólnot Mieszkaniowych

### Udział %

■ Bardzo dobry ■ Dobry ■ Średni ■ Zły



Załącznik nr 4.1  
do wieloletniego programu  
gospodarowania mieszkaniowym  
zasobem gminy Bytom  
na lata 2014 – 2019

Tabela nr 4.1

**AKTUALNY STAN TECHNICZNY ZASOBU MIESZKANIOWEGO GMINY BYTOM**  
**Lokale socjalne i pomieszczenia tymczasowe**  
**według stanu na marzec 2013r.**

I. Wyposażenie techniczne lokali mieszkalnych  
lokale socjalne i pomieszczenia tymczasowe 330

Lp.	Nazwa urządzenia technicznego	liczba lokali	Udział procentowy w całości
1	ogrzewanie	330	100,00%
	a) centralne ogrzewanie	20	6,06%
	b) ogrzewanie etażowe	0	0,00%
	c) ogrzewanie piecowe	310	93,94%
2	instalacja elektryczna	330	100,00%
3	instalacja wodno-kanalizacyjna	330	100,00%
4	instalacja gazowa	37	11,21%
5	centralnie dostarczana ciepła woda użytkowa	0	0,00%
6	lokale z łazienką i wc	56	16,97%
7	lokale z wc	26	7,88%
8	lokale bez łazienki i wc	248	75,15%

II. Stan techniczny lokali mieszkalnych  
lokale socjalne i pomieszczenia tymczasowe

Łącznie lokale w tym:				
Lp.	Stan techniczny	Opis	LICZBA	Udział %
1	Bardzo dobry	Lokale wyposażone w media w budynkach nowych (do 20 lat) lub po remontach kapitalnych	20	6,06
2	Dobry	Lokale wyposażone w media w budynkach wymagających jedynie drobnych napraw	36	10,91
3	Średni	Lokale wyposażone w media w budynkach wymagających napraw (remontów) poszczególnych elementów w okresie najbliższych 10-ciu lat	26	7,88
4	Zły	Lokale bez łazienek i wc usytuowane w budynkach wymagających gruntownych remontów i modernizacji	248	75,15
		Razem	<b>330</b>	<b>100,00%</b>

Uwaga w liczbie budynków nie uwzględniono budynków stanowiących własność Wspólnot Mieszkaniowych

Załącznik nr 5  
do wieloletniego programu  
gospodarowania mieszkaniowym  
zasobem gminy Bytom  
na lata 2014 – 2019

Tabela nr 5

**PROGNOZOWANY STAN TECHNICZNY ZASOBU MIESZKANIOWEGO GMINY BYTOM - LOKALE KOMUNALNE  
według stanu na 31.12.2019r.**

## I. Wiek budynków

Lp.	Lata budowy	LICZBA	Udział procentowy w całości
1	Wybudowane przed 1900	296	35,79%
2	Wybudowane w latach 1901-1945	319	38,57%
3	Wybudowane w latach 1946-2018	93	11,25%
4	Budynki przejęte	119	14,39%
	Razem	827	100,00%

## II. Wyposażenie techniczne lokali mieszkalnych

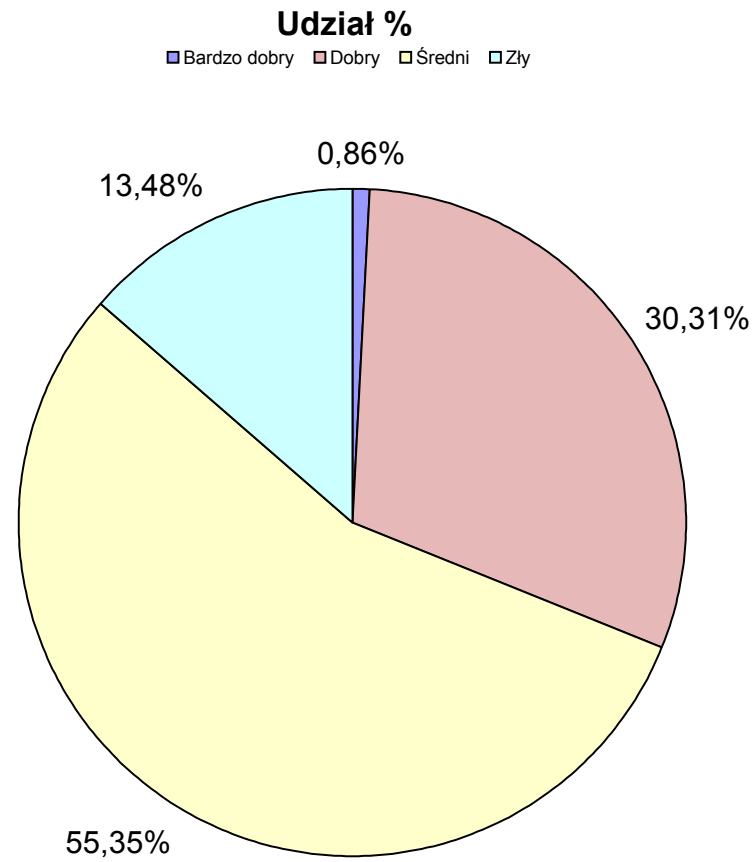
10 786

Lp.	Nazwa urządzenia technicznego	liczba lokali	Udział procentowy w całości
1	ogrzewanie	10786	100,00%
	a) centralne ogrzewanie	853	7,91%
	b) ogrzewanie etażowe	2470	22,90%
	c) ogrzewanie piecowe	7463	69,19%
2	instalacja elektryczna	10786	100,00%
3	instalacja wodno-kanalizacyjna	10786	100,00%
4	instalacja gazowa	7950	73,71%
5	centralnie dostarczana ciepła woda użytkowa	66	0,61%
6	lokale z łazienką i wc	7350	68,14%
7	lokale z wc	1926	17,86%
8	lokale bez łazienki i wc	1510	14,00%

## III. Stan techniczny lokali mieszkalnych

Łącznie lokale w tym:				
Lp.	Stan techniczny	Opis	LICZBA	Udział %
1	Bardzo dobry	Lokale wyposażone w media w budynkach nowych (do 20 lat) lub po remontach kapitalnych	93	0,86
2	Dobry	Lokale wyposażone w media w budynkach wymagających jedynie drobnych napraw	3 269	30,31
3	Średni	Lokale wyposażone w media w budynkach wymagających napraw (remontów) poszczególnych elementów w okresie najbliższych 10-ciu lat	5 970	55,35
4	Zły	Lokale bez łazienek i wc usytuowane w budynkach wymagających gruntownych remontów i modernizacji	1 454	13,48
		Razem	<b>10 786</b>	<b>100,00%</b>

Uwaga w liczbie budynków nieuwzględnion Budynków stanowiących własność Wspólnot Mieszkaniowych



Załącznik nr 5.1  
do wieloletniego programu  
gospodarowania mieszkaniowym  
zasobem gminy Bytom  
na lata 2014 – 2019

Tabela nr 5.1

**PROGNOZOWANY STAN TECHNICZNY ZASOBU MIESZKANIOWEGO GMINY BYTOM - lokale socjalne  
i pomieszczenia tymczasowe według stanu na 31.12.2019r.**

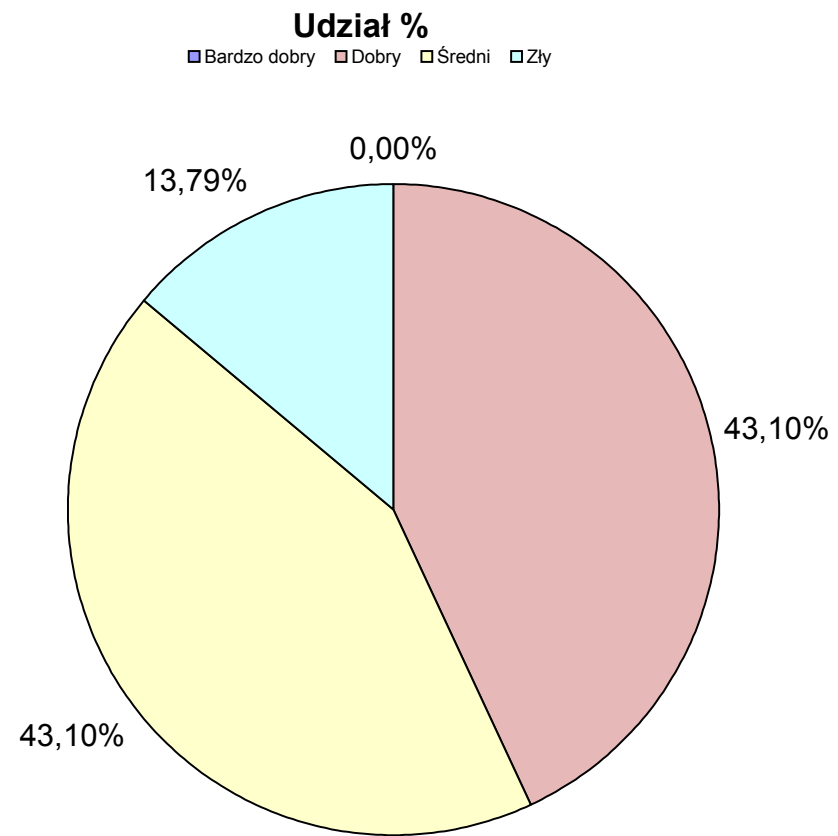
II. Wyposażenie techniczne lokali mieszkalnych  
łącznie lokale **gminne 580**

Lp.	Nazwa urządzenia technicznego	liczba lokali	Udział procentowy w całości
1	ogrzewanie	580	100,00%
	a) centralne ogrzewanie	0	0,00%
	b) ogrzewanie etażowe	0	0,00%
	c) ogrzewanie piecowe	580	100,00%
2	instalacja elektryczna	580	100,00%
3	instalacja wodno-kanalizacyjna	0	0,00%
4	instalacja gazowa	0	0,00%
5	centralnie dostarczana ciepła woda użytkowa	0	0,00%
6	lokale z łazienką i wc	170	29,31%
7	lokale z wc	240	41,38%
8	lokale bez łazienki i wc	170	29,31%

III. Stan techniczny lokali mieszkalnych

Łącznie lokale w tym:				
Lp.	Stan techniczny	Opis	LICZBA	Udział %
1	Bardzo dobry	Lokale wyposażone w media w budynkach nowych (do 20 lat) lub po remontach kapitalnych	0	0,00
2	Dobry	Lokale wyposażone w media w budynkach wymagających jedynie drobnych napraw	250	43,10
3	Średni	Lokale wyposażone w media w budynkach wymagających napraw (remontów) poszczególnych elementów w okresie najbliższych 10-ciu lat	250	43,10
4	Zły	Lokale bez łazienek i wc usytuowane w budynkach wymagających gruntownych remontów i modernizacji	80	13,79
		Razem	<b>580</b>	<b>100,00%</b>

Uwaga w liczbie budynków nieuwzględnion Budynków stanowiących własność Wspólnot Mieszkaniowych



Załącznik nr 5.2  
do wieloletniego programu  
gospodarowania mieszkaniowym  
zasobem gminy Bytom  
na lata 2014 – 2019

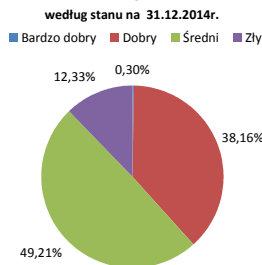
Tabela nr 5.2

**PROGNOZOWANY STAN TECHNICZNY ZASOBU MIESZKANIOWEGO GMINY BYTOM**  
**- lokale komunalne w kolejnych latach**

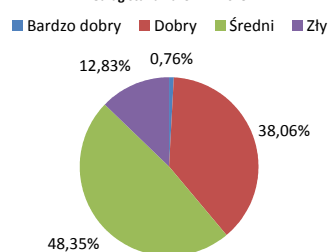
Stan techniczny lokali mieszkalnych

Łącznie lokale w tym:			według stanu na 31.12.2014r.		według stanu na 31.12.2015r.		według stanu na 31.12.2016r.		według stanu na 31.12.2017r.		według stanu na 31.12.2018	
Lp.	Stan techniczny	Opis	LICZBA	Udział %	LICZBA	Udział %	LICZBA	Udział %		Udział %		Udział %
1	Bardzo dobry	Lokale wyposażone w media w budynkach nowych (do 20 lat) lub po remontach kapitalnych	38	0,30	93	0,76	93	0,78	93	0,80	93	0,83
2	Dobry	Lokale wyposażone w media w budynkach wymagających jedynie drobnych napraw	4872	38,16	4669	38,06	4319	36,31	3969	34,44	3 619	32,44
3	Średni	Lokale wyposażone w media w budynkach wymagających napraw (remontów) poszczególnych elementów w okresie najbliższych 10-ciu lat	6282	49,21	5930	48,35	5930	49,85	5970	51,80	5 970	53,51
4	Zły	Lokale bez łazienek i wc usytuowane w budynkach wymagających gruntownych remontów i modernizacji	1574	12,33	1574	12,83	1554	13,06	1494	12,96	1 474	13,22
Razem			<b>12 766</b>	<b>100,00%</b>	<b>12 266</b>	<b>100,00%</b>	<b>11 896</b>	<b>100,00%</b>	<b>11 526</b>	<b>100,00%</b>	<b>11 156</b>	<b>100</b>

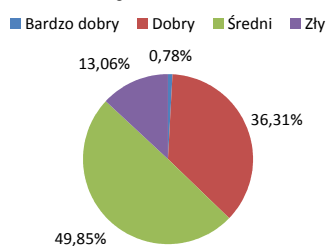
PROGNOZOWANY STAN TECHNICZNY ZASOBU MIESZKANIOWEGO MIASTA BYTOM



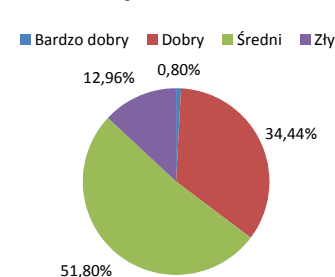
PROGNOZOWANY STAN TECHNICZNY ZASOBU MIESZKANIOWEGO MIASTA BYTOM



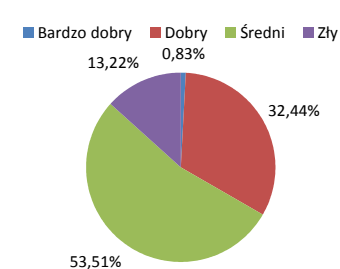
PROGNOZOWANY STAN TECHNICZNY ZASOBU MIESZKANIOWEGO MIASTA BYTOM



PROGNOZOWANY STAN TECHNICZNY ZASOBU MIESZKANIOWEGO MIASTA BYTOM



PROGNOZOWANY STAN TECHNICZNY ZASOBU MIESZKANIOWEGO MIASTA BYTOM





Załącznik nr 5.3  
do wieloletniego programu  
gospodarowania mieszkaniowym  
zasobem gminy Bytom  
na lata 2014 – 2019

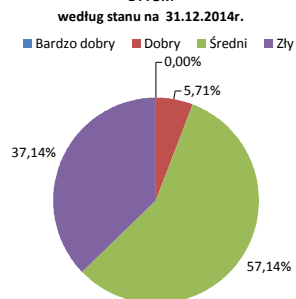
Tabela nr 5.3

**PROGNOZOWANY STAN TECHNICZNY ZASOBU MIESZKANIOWEGO GMINY BYTOM**  
**- lokale socjalne i pomieszczenia tymczasowe w kolejnych latach**

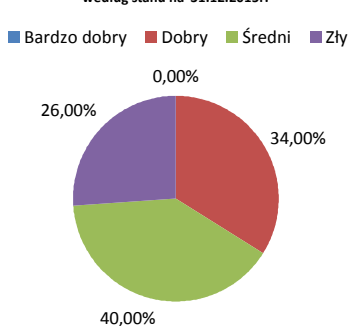
Stan techniczny lokali mieszkalnych

Łącznie lokale w tym:			według stanu na 31.12.2014r.		według stanu na 31.12.2015r.		według stanu na 31.12.2016r.		według stanu na 31.12.2017r.		wg stanu na 31.12.2018	
Lp.	Stan techniczny	Opis	LICZBA	Udział %	LICZBA	Udział %	LICZBA	Udział %		Udział %		
1	Bardzo dobry	Lokale wyposażone w media w budynkach nowych (do 20 lat) lub po remontach kapitalnych	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00
2	Dobry	Lokale wyposażone w media w budynkach wymagających jedynie drobnych napraw	20	5,71	170	34,00	190	36,54	210	38,89	230	41,07
3	Średni	Lokale wyposażone w media w budynkach wymagających napraw (remontów) poszczególnych elementów w okresie najbliższych 10-ciu lat	200	57,14	200	40,00	220	42,31	240	44,44	245	43,75
4	Zły	Lokale bez łazienek i wc usytuowane w budynkach wymagających gruntownych remontów i modernizacji	130	37,14	130	26,00	110	21,15	90	16,67	85	15,18
Razem			<b>350</b>	<b>100</b>	<b>500</b>	<b>100</b>	<b>520</b>	<b>100</b>	<b>540</b>	<b>100</b>	<b>560</b>	<b>100</b>

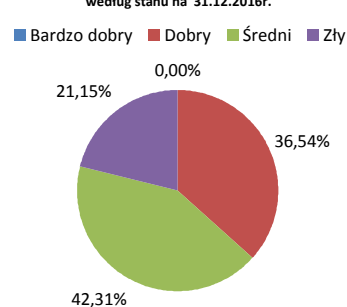
PROGNOZOWANY STAN TECHNICZNY ZASOBU MIESZKANIOWEGO MIASTA BYTOM



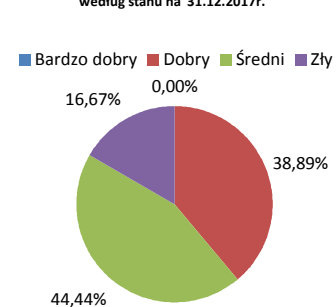
PROGNOZOWANY STAN TECHNICZNY ZASOBU MIESZKANIOWEGO MIASTA BYTOM



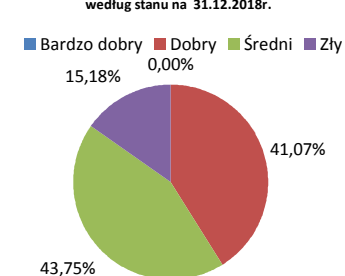
PROGNOZOWANY STAN TECHNICZNY ZASOBU MIESZKANIOWEGO MIASTA BYTOM



PROGNOZOWANY STAN TECHNICZNY ZASOBU MIESZKANIOWEGO MIASTA BYTOM



PROGNOZOWANY STAN TECHNICZNY ZASOBU MIESZKANIOWEGO MIASTA BYTOM



Załącznik nr 6  
do wieloletniego programu  
gospodarowania mieszkaniowym  
zasobem gminy Bytom  
na lata 2014 – 2019

Tabela nr 6

**DIAGNOZA POTRZEB W ZAKRESIE NAKŁADÓW INWESTYCJI I REMONTÓW NIERUCHOMOŚCI  
WCHODZĄCYCH W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY BYTOM**

Lata		2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
<b>BUDYNKI STANOWIĄCE WSPÓŁWŁASNOŚĆ GMINY</b>								
Fundusz remontowy	zł/m/m-c	1,49	1,54	1,32	1,38	1,45	1,52	1,60
	zł/m/rok	17,88	18,48	15,84	16,56	17,40	18,24	19,20

Uwaga : w roku 2013 uwzględniono spłatę zobowiązań z lat poprzednich w wysokości 2.366.744,0 zł  
od roku 2015 wzrost wydatków na fundusz remontowy o 5% w stosunku do roku 2014

RZECZOWE WYKONANIE REMONTÓW /ilość budynków/								
Dachy	liczba	15	10	11	12	10	12	12
Instalacje : (co-wod-kan-gaz-elekt)		12	15	10	12	14	15	15
Ogólnobudowlane, w tym : malowanie klatek schod.		8	10	11	7	15	16	16

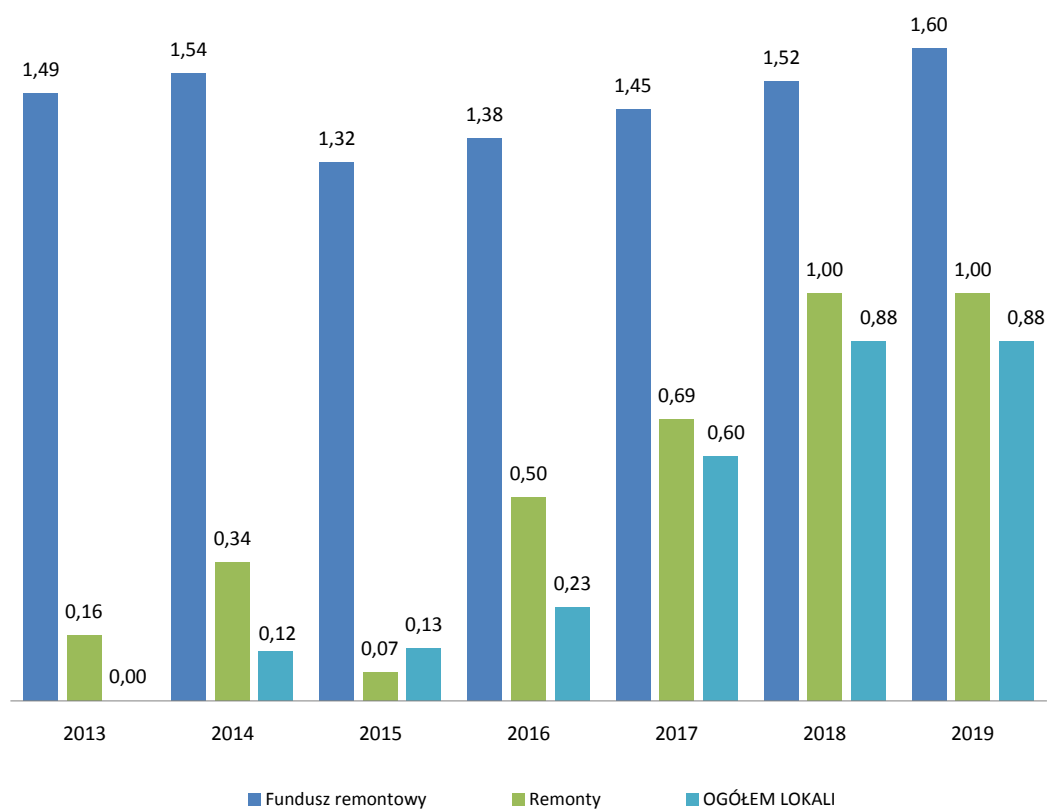
BUDYNKI STANOWIĄCE 100% WŁASNOŚĆ GMINY ORAZ BĘDĄCE W SAMOISTNYM POSIADANIU								
Remonty	zł/m <sup>2</sup> /m-c	0,16	0,34	0,07	0,50	0,69	1,00	1,00
	zł/m <sup>2</sup> /rok	1,92	4,08	0,84	6,00	8,28	12,00	12,00
inwestycje	zł		5 666 744					
w tym dofinansowanie	zł		2 266 697					

RZECZOWE WYKONANIE REMONTÓW /ilość budynków/								
Dachy		12	10	12	45	102	120	120
Instalacje : (co-wod-kan-gaz-elekt)			14	12	30	85	80	80
Ogólnobudowlane, w tym : malowanie klatek schod.			8	10	20	20	15	15

LOKALI STANOWIĄCYCH WŁASNOŚĆ GMINY ORAZ BĘDĄCE W SAMOISTNYM POSIADANIU								
OGÓLEM LOKALI	zł/m <sup>2</sup> /m-c	0,00	0,12	0,13	0,23	0,60	0,88	0,88
	zł/m <sup>2</sup> /rok	0,00	1,44	1,56	2,76	7,20	10,56	10,56
w tym :	zł/m <sup>2</sup> /m-c	0,00	0,10	0,10	0,10	0,20	0,38	0,38
Stolarka okienna i drzwiowa	zł/m <sup>2</sup> /rok	0,00	1,20	1,20	1,20	2,40	4,56	4,56
zduńskie	zł/m <sup>2</sup> /m-c	0,00	0,02	0,03	0,04	0,35	0,30	0,30
	zł/m <sup>2</sup> /rok	0,00	0,24	0,36	0,48	4,20	3,60	3,60
inne	zł/m <sup>2</sup> /m-c	0,00	0,00	0,00	0,09	0,05	0,20	0,20
	zł/m <sup>2</sup> /rok	0,00	0,00	0,00	1,08	0,60	2,40	2,40

Uwaga :Wydatki na remonty zaplanowano w takiej wysokości ,aby dochody z najmu lokali pokrywały koszty bieżącej eksploatacji i remontów

## Analiza potrzeb inwestycyjnych i remontowych



Załącznik nr 7  
do wieloletniego programu  
gospodarowania mieszkaniowym  
zasobem gminy Bytom  
na lata 2014 – 2019

Tabela nr 7

**PROGNOZA POTRZEB W ZAKRESIE WYDATKÓW NA GOSPODARKĘ MIESZKANIOWĄ  
GMINY BYTOM**

Lata		2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Koszty bieżącej eksploatacji	zł/m <sup>2</sup> /m-c	3,52	3,76	3,68	3,60	3,54	3,49	3,44
	zł/m <sup>2</sup> /rok	42,24	45,12	44,16	43,20	42,48	41,88	41,28
w tym:								
koszty zarządu nieruchomością wspólną	zł/m <sup>2</sup> /m-c	0,97	1,00	1,05	1,10	1,16	1,22	1,22
	zł/m <sup>2</sup> /rok	11,64	12,00	12,60	13,20	13,92	14,64	14,64
koszty wynajmującego	zł/m <sup>2</sup> /m-c	2,55	2,76	2,63	2,50	2,38	2,27	2,22
	zł/m <sup>2</sup> /rok	30,60	33,12	31,56	30,00	28,56	27,24	26,64
koszty remontów								
	zł/m <sup>2</sup> /m-c	0,65	0,86	0,39	0,56	0,85	1,12	1,20
	zł/m <sup>2</sup> /rok	7,80	10,32	4,68	6,72	10,20	13,44	14,40
w tym:								
części wspólnej -fundusz remontowy	zł/m <sup>2</sup> /m-c	0,49	0,54	0,22	0,18	0,15	0,12	0,20
	zł/m <sup>2</sup> /rok	5,88	6,48	2,64	2,16	1,80	1,44	2,40
budynków 100% własność gminy	zł/m <sup>2</sup> /m-c	0,16	0,22	0,07	0,25	0,40	0,50	0,50
	zł/m <sup>2</sup> /rok	1,92	2,64	0,84	3,00	4,80	6,00	6,00
lokali gminy	zł/m <sup>2</sup> /m-c	0,00	0,10	0,10	0,13	0,30	0,50	0,50
	zł/m <sup>2</sup> /rok	0,00	1,20	1,20	1,56	3,60	6,00	6,00
Koszty modernizacji lokali i budynków								
	zł/m <sup>2</sup> /m-c	1,00	1,14	1,13	1,55	1,89	2,28	2,28
	zł/m <sup>2</sup> /rok	12,00	13,68	13,56	18,60	22,68	27,36	27,36
w tym:								
części wspólnej	zł/m <sup>2</sup> /m-c	1,00	1,00	1,10	1,20	1,30	1,40	1,40
	zł/m <sup>2</sup> /rok	12,00	12,00	13,20	14,40	15,60	16,80	16,80
budynków gminy	zł/m <sup>2</sup> /m-c	0,00	0,12	0,00	0,25	0,29	0,50	0,50
	zł/m <sup>2</sup> /rok	0,00	1,44	0,00	3,00	3,48	6,00	6,00
lokali gminy	zł/m <sup>2</sup> /m-c	0,00	0,02	0,03	0,10	0,30	0,38	0,38
	zł/m <sup>2</sup> /rok	0,00	0,24	0,36	1,20	3,60	4,56	4,56
<b>OGÓŁEM</b> koszty remontów i modernizacji	zł/m <sup>2</sup> /m-c	1,65	2,00	1,52	2,11	2,74	3,40	3,48
	zł/m <sup>2</sup> /rok	19,80	24,00	18,24	25,32	32,88	40,80	41,76
wydatki inwestycyjne	zł		5 666 744					
w tym dofinansowanie	zł		2 266 697					

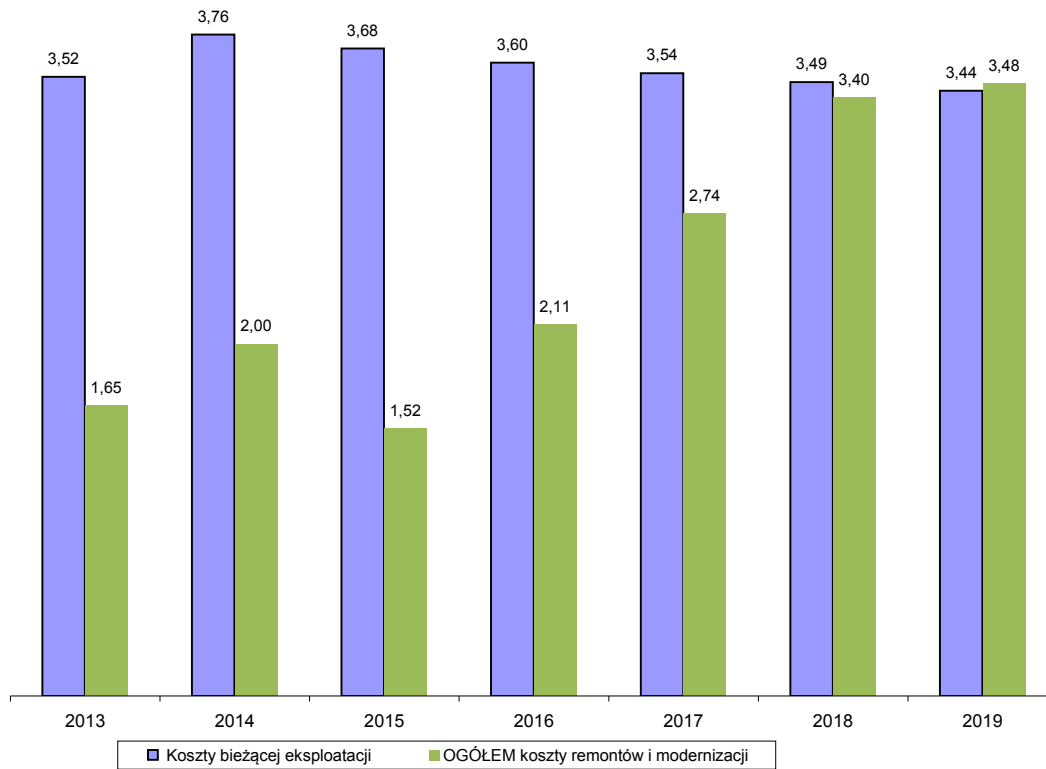
Uwagi:

Dane ujęte w tabeli są danymi szacunkowymi

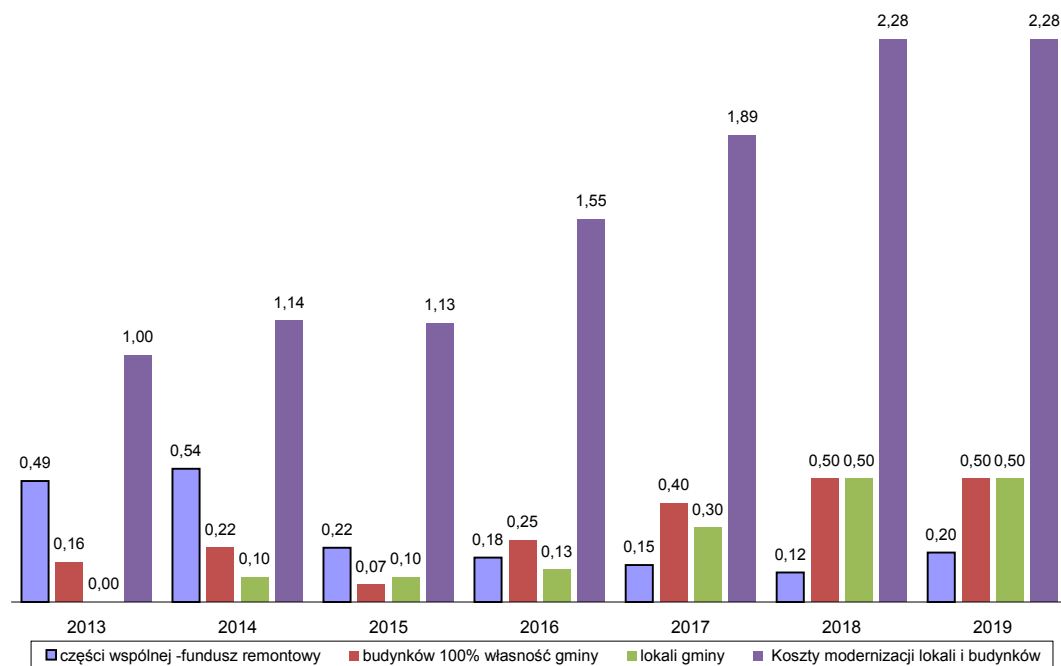
**Założenia :**

koszty eksploatacji założono ich spadek od roku 2015 o 5%  
koszty remontów uwzględniono założenia z tabeli 6

## ZESTAWIENIE KOSZTÓW REMONTÓW I EKSPLOATACJI



## Remonty i modernizacje



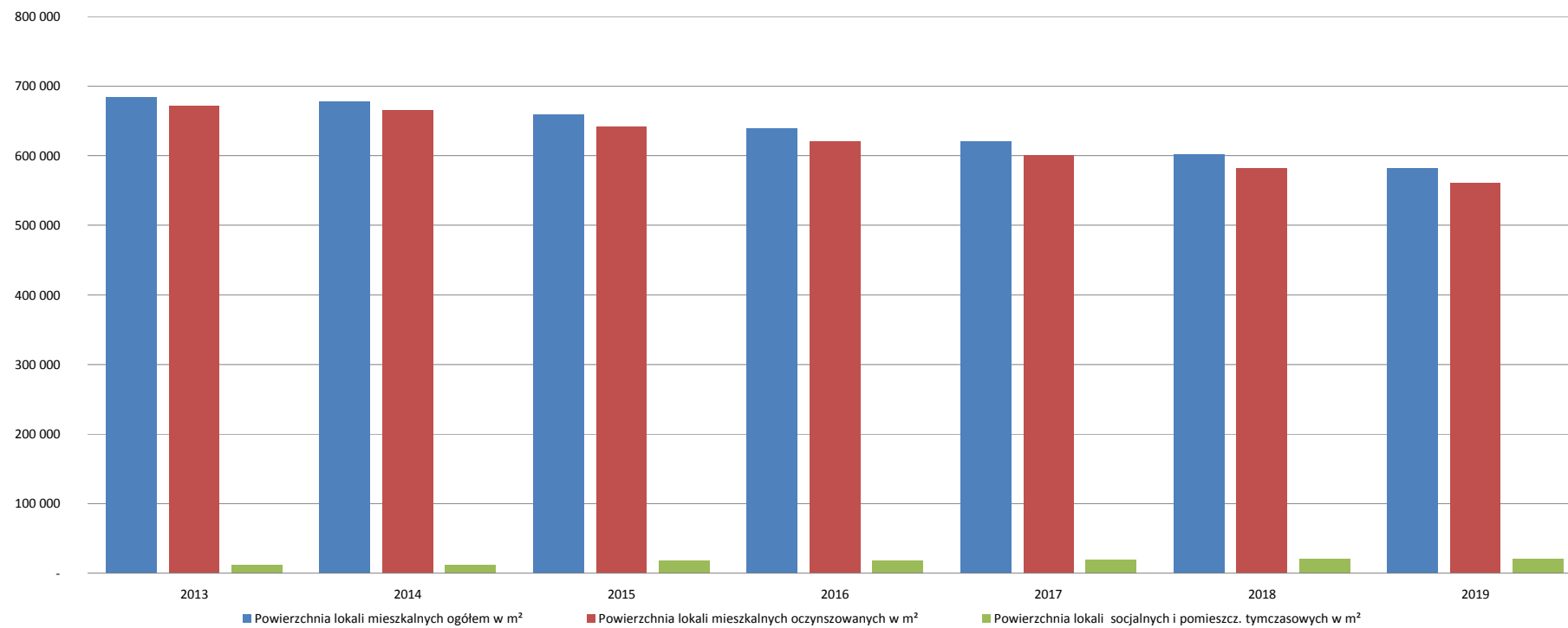
Załącznik nr 8  
do wieloletniego programu  
gospodarowania mieszkaniowym  
zasobem gminy Bytom  
na lata 2014 – 2019

Tabela nr 8

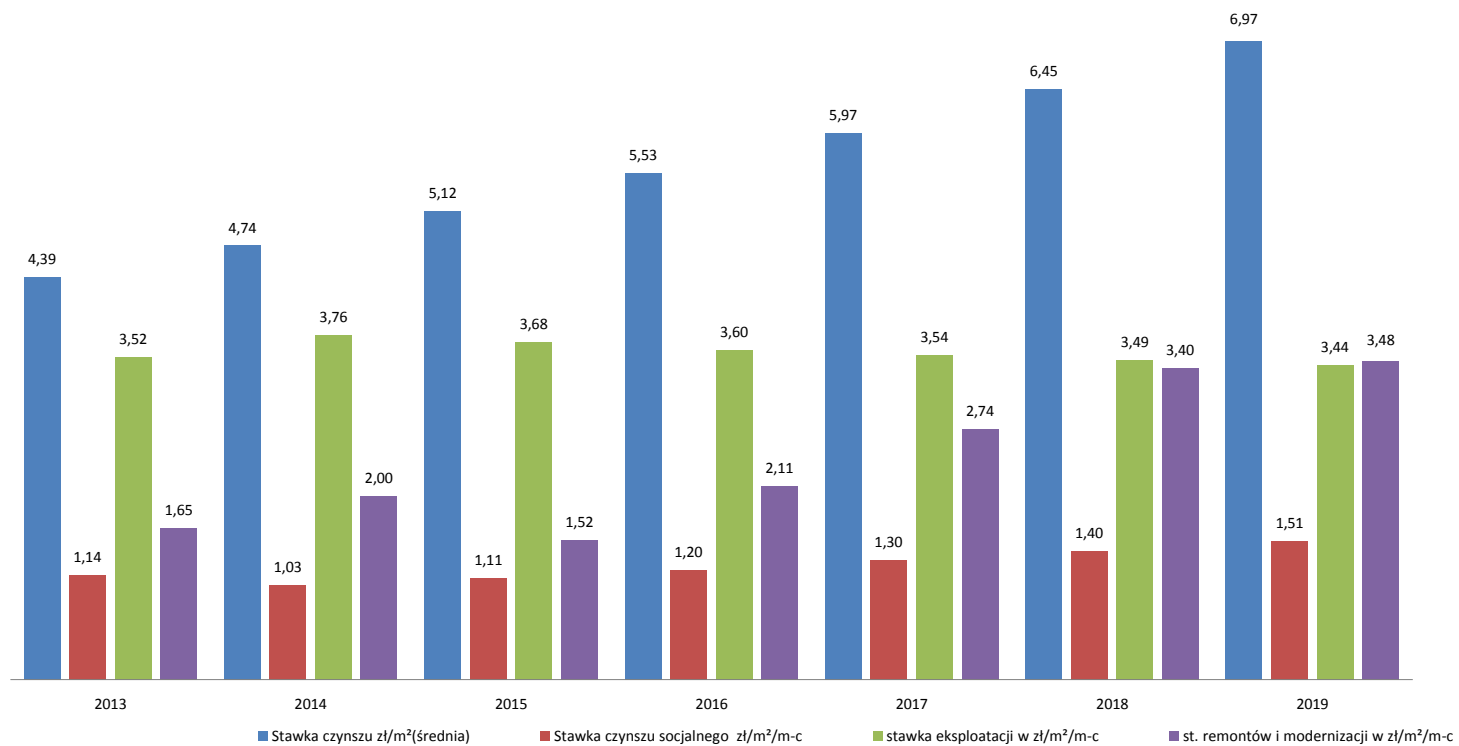
**ZESTAWIENIE PRZYCHODÓW Z NAJMU LOKALI MIESZKALNYCH , KOSZTÓW UTRZYMANIA I REMONTÓW  
LOKALI MIESZKALNYCH W KOLEJNYCH LATACH**

<b>Przychód</b>	<b>2013</b>	<b>2014</b>	<b>2015</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>
Powierzchnia lokali mieszkalnych ogółem w m <sup>2</sup>	<b>683 878</b>	<b>678 301</b>	<b>659 107</b>	<b>639 912</b>	<b>620 718</b>	<b>601 524</b>	<b>582 330</b>
Powierzchnia lokali mieszkalnych czynszowanych w m <sup>2</sup>	672 026	665 727	641 010	621 093	601 176	581 260	561 344
Stawka czynszu zł/m <sup>2</sup> (średnia)	4,39	4,74	5,12	5,53	5,97	6,45	6,97
<b>Przychód roczny w zł</b>	<b>35 402 355,49</b>	<b>37 866 568,26</b>	<b>39 383 637,81</b>	<b>41 215 700,29</b>	<b>43 068 272,28</b>	<b>44 989 534,06</b>	<b>46 950 812,16</b>
Powierzchnia lokali socjalnych i pomieszc. tymczasowych w m <sup>2</sup>	11 852	12 574	18 097	18 819	19 542	20 264	20 986
Stawka czynszu socjalnego zł/m <sup>2</sup> /m-c	1,14	1,03	1,11	1,20	1,30	1,40	1,51
<b>Przychód roczny (socj.) w zł</b>	<b>162 128,66</b>	<b>155 411,06</b>	<b>241 055,64</b>	<b>271 000,37</b>	<b>304 850,05</b>	<b>340 433,02</b>	<b>380 266,32</b>
<b>RAZEM PRZYCHÓD W ZŁ</b>	<b>35 564 484,15</b>	<b>38 021 979,31</b>	<b>39 624 693,45</b>	<b>41 486 700,66</b>	<b>43 373 122,33</b>	<b>45 329 967,08</b>	<b>47 331 078,48</b>
<b>Koszty</b>	<b>2013</b>	<b>2014</b>	<b>2015</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>
stawka eksploatacji w zł/m <sup>2</sup> /m-c	3,52	3,76	3,68	3,60	3,54	3,49	3,44
Koszty eksploatacji w zł	28 887 006,72	30 604 941,12	29 106 165,12	27 644 198,40	26 368 100,64	25 191 825,12	24 038 582,40
<b>Przychód z najmu - koszty eksploatacj w zł</b>	<b>6 677 477,43</b>	<b>7 417 038,19</b>	<b>10 518 528,33</b>	<b>13 842 502,26</b>	<b>17 005 021,69</b>	<b>20 138 141,96</b>	<b>23 292 496,08</b>
st. remontów i modernizacji w zł/m <sup>2</sup> /m-c	1,65	2,00	1,52	2,11	2,74	3,40	3,48
Koszty remontów i modernizacji w zł	13 540 784,40	16 279 224,00	12 022 111,68	16 202 571,84	20 409 207,84	24 542 179,20	24 318 100,80
<b>Dopłata do kosztów remontów w zł</b>	<b>6 863 306,97</b>	<b>8 862 185,81</b>	<b>1 503 583,35</b>	<b>2 360 069,58</b>	<b>3 404 186,15</b>	<b>4 404 037,24</b>	<b>1 025 604,72</b>
odszkodowanie za niewskazanie lokali socjalnych dla realizacji wyroków eksmisyjnych w zł	1 280 005,00	1 200 000,00	1 200 000,00	1 100 000,00	1 000 000,00	1 000 000,00	800 000,00
<b>Łączna wysokość dopłaty niezbędna do sfinansowania kosztów utrzymania zasobu gminy</b>	<b>8 143 311,97</b>	<b>10 062 185,81</b>	<b>2 703 583,35</b>	<b>3 460 069,58</b>	<b>4 404 186,15</b>	<b>5 404 037,24</b>	<b>1 825 604,72</b>
<b>wydatki inwestycyjne</b>		<b>5 666 744</b>					
w tym dofinansowanie		2 266 697					

## Powierzchnie 2013 - 2019

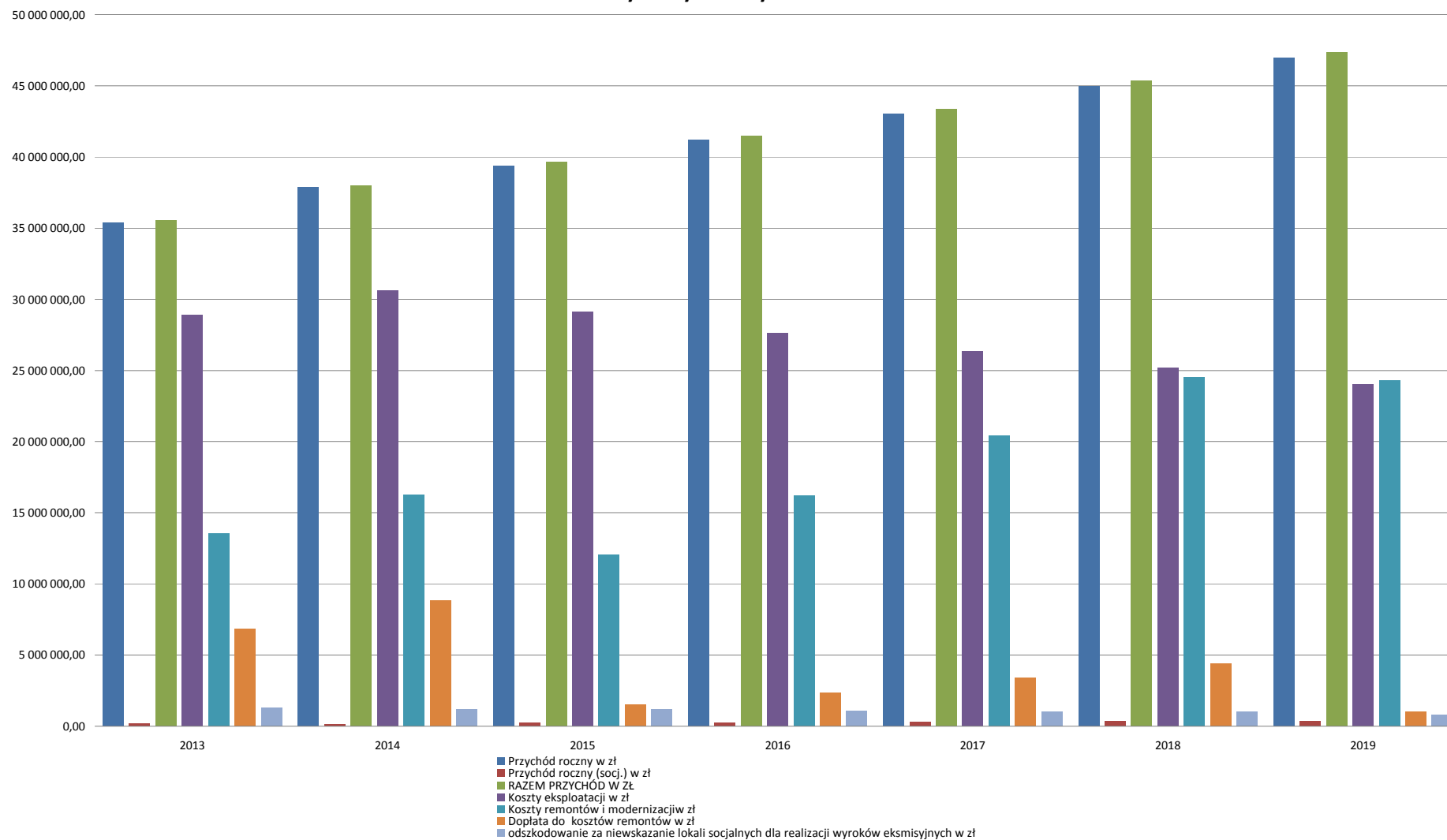


## Stawki opłat 2013-2019





## Przychody i koszty 2013 - 2019



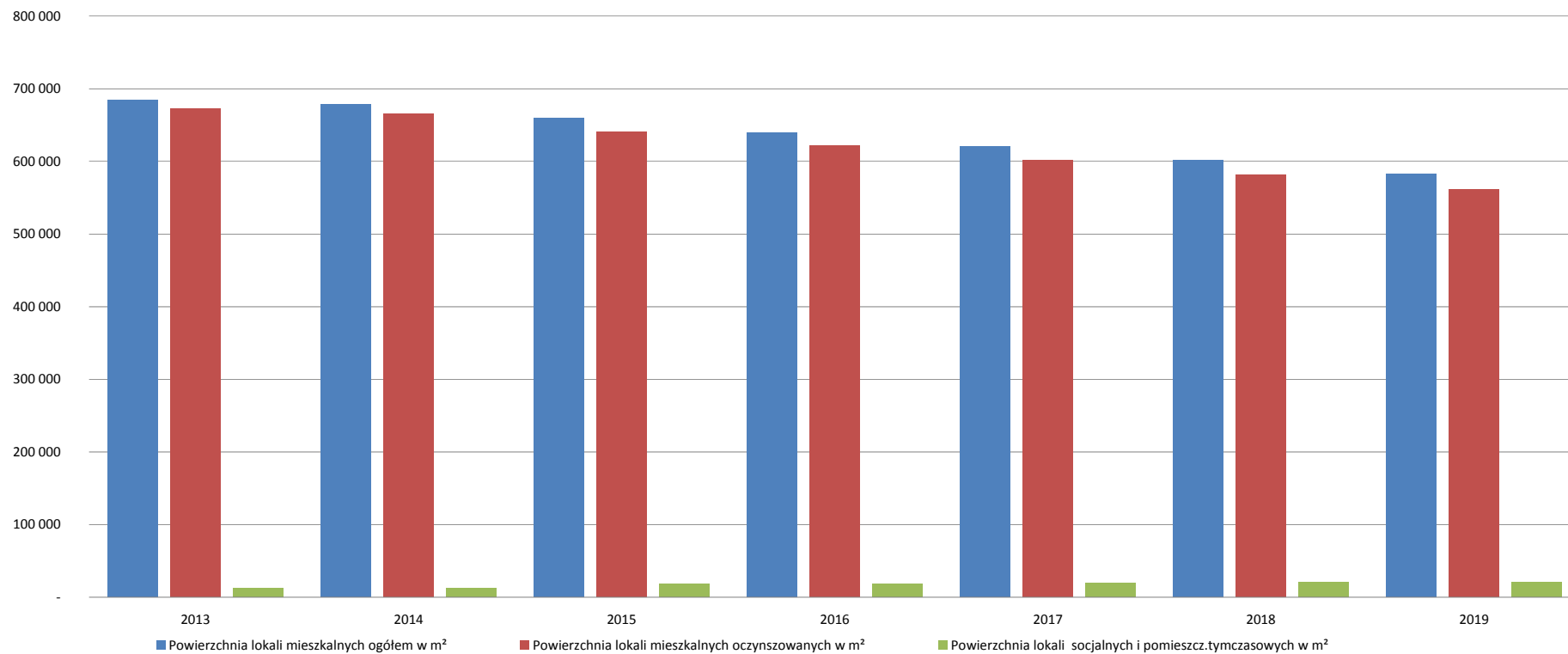
Załącznik nr 9  
do wieloletniego programu  
gospodarowania mieszkaniowym  
zasobem gminy Bytom  
na lata 2014 – 2019

Tabela nr 9

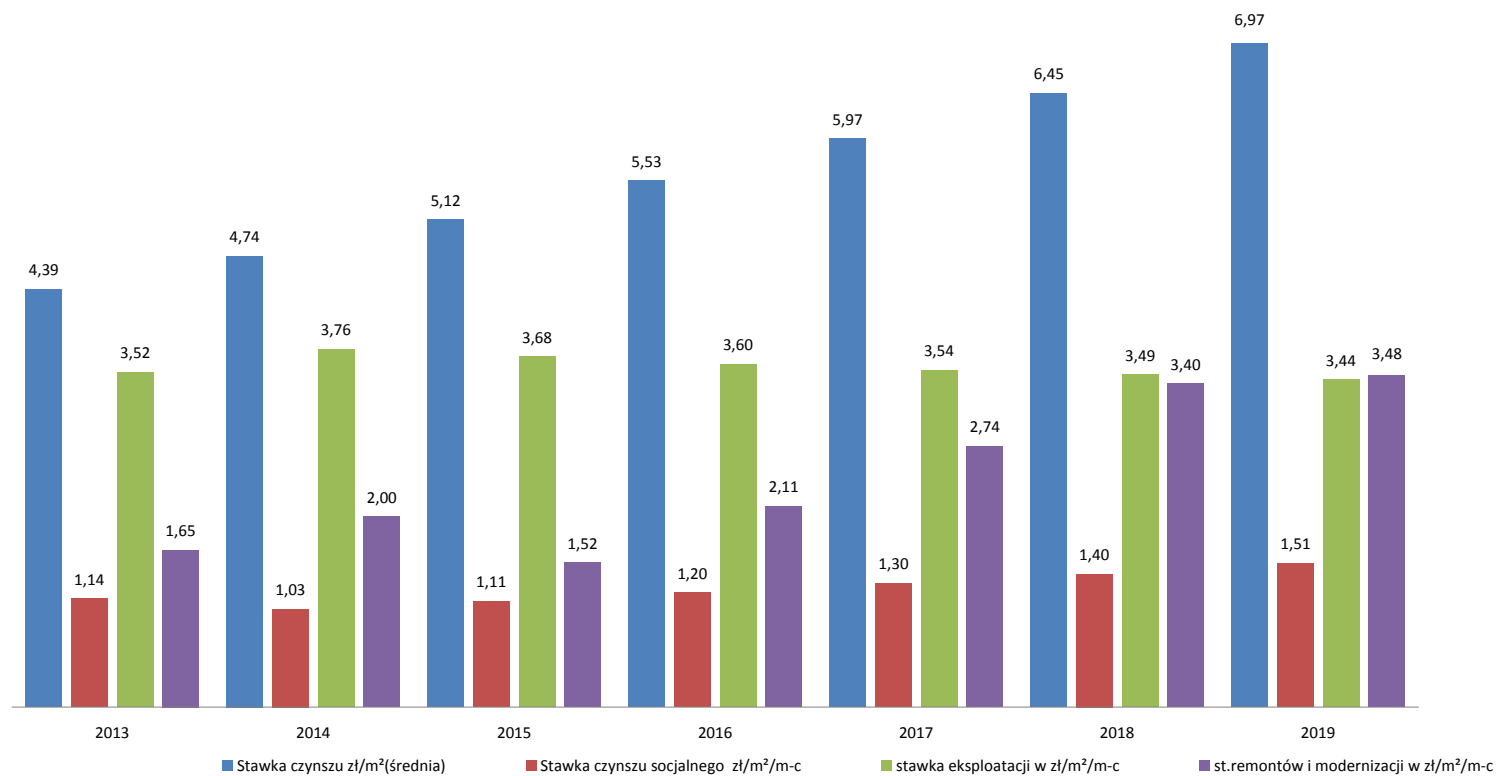
**ZESTAWIENIE PRZYCHODÓW Z NAJMU LOKALI MIESZKALNYCH , KOSZTÓW UTRZYMANIA I REMONTÓW  
LOKALI MIESZKALNYCH W KOLEJNYCH LATACH Z UWZGLĘDNIENIEM WSPÓŁCZYNNIKA WINDYKACJI**

Przychód	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Powierzchnia lokali mieszkalnych ogółem w m <sup>2</sup>	683 878	678 301	659 107	639 912	620 718	601 524	582 330
Powierzchnia lokali mieszkalnych oczyszczonych w m <sup>2</sup>	672 026	665 727	641 010	621 093	601 176	581 260	561 344
Stawka czynszu zł/m <sup>2</sup> (średnia)	4,39	4,74	5,12	5,53	5,97	6,45	6,97
Przychód roczny w zł	<b>35 402 355,49</b>	<b>37 866 568,26</b>	<b>39 383 637,81</b>	<b>41 215 700,29</b>	<b>43 068 272,28</b>	<b>44 989 534,06</b>	<b>46 950 812,16</b>
Powierzchnia lokali socjalnych i pomieszczeń tymczasowych w m <sup>2</sup>	11 852	12 574	18 097	18 819	19 542	20 264	20 986
Stawka czynszu socjalnego zł/m <sup>2</sup> /m-c	1,14	1,03	1,11	1,20	1,30	1,40	1,51
Przychód roczny (socj.) w zł	<b>162 128,66</b>	<b>155 411,06</b>	<b>241 055,64</b>	<b>271 000,37</b>	<b>304 850,05</b>	<b>340 433,02</b>	<b>380 266,32</b>
<b>RAZEM PRZYCHÓD W ZŁ</b>	<b>35 564 484,15</b>	<b>38 021 979,31</b>	<b>39 624 693,45</b>	<b>41 486 700,66</b>	<b>43 373 122,33</b>	<b>45 329 967,08</b>	<b>47 331 078,48</b>
współczynnik ściągłości opłat czynszowych	<b>0,70</b>	<b>0,73</b>	<b>0,76</b>	<b>0,80</b>	<b>0,85</b>	<b>0,90</b>	<b>0,91</b>
<b>PRZYCHÓD po uzwg. współ. ściągłości czynszu w zł</b>	<b>24 895 138,91</b>	<b>27 756 044,90</b>	<b>30 114 767,02</b>	<b>33 189 360,53</b>	<b>36 867 153,98</b>	<b>40 796 970,37</b>	<b>43 071 281,42</b>
<b>Koszty</b>	<b>2013</b>	<b>2014</b>	<b>2015</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>
stawka eksploatacji w zł/m <sup>2</sup> /m-c	3,52	3,76	3,68	3,60	3,54	3,49	3,44
Koszty eksploatacji w zł	28 887 006,72	30 604 941,12	29 106 165,12	27 644 198,40	26 368 100,64	25 191 825,12	24 038 582,40
<b>Przychód z najmu - koszty eksploatacji w zł</b>	<b>-3 991 867,82</b>	<b>-2 848 896,22</b>	<b>1 008 601,90</b>	<b>5 545 162,13</b>	<b>10 499 053,34</b>	<b>15 605 145,25</b>	<b>19 032 699,02</b>
st.remontów i modernizacji w zł/m <sup>2</sup> /m-c	1,65	2,00	1,52	2,11	2,74	3,40	3,48
Koszty remontów i modernizacji w zł	13 540 784,40	16 279 224,00	12 022 111,68	16 202 571,84	20 409 207,84	24 542 179,20	24 318 100,80
<b>Dopłata do kosztów remontów w zł</b>	<b>17 532 652,22</b>	<b>19 128 120,22</b>	<b>11 013 509,78</b>	<b>10 657 409,71</b>	<b>9 910 154,50</b>	<b>8 937 033,95</b>	<b>5 285 401,78</b>
odszkodowanie za niewskazanie lokali socjalnych dla realizacji wyroków eksmisyjnych w zł	1 280 005,00	1 200 000,00	1 200 000,00	1 100 000,00	1 000 000,00	1 000 000,00	800 000,00
<b>Łączna wysokość dopłaty niezbędna do sfinansowania kosztów utrzymania zasobu gminy w zł</b>	<b>18 812 657,22</b>	<b>20 328 120,22</b>	<b>12 213 509,78</b>	<b>11 757 409,71</b>	<b>10 910 154,50</b>	<b>9 937 033,95</b>	<b>6 085 401,78</b>
<b>wydatki inwestycyjne w zł</b>		<b>5 666 744</b>					
w tym dofinansowanie		2 266 697					

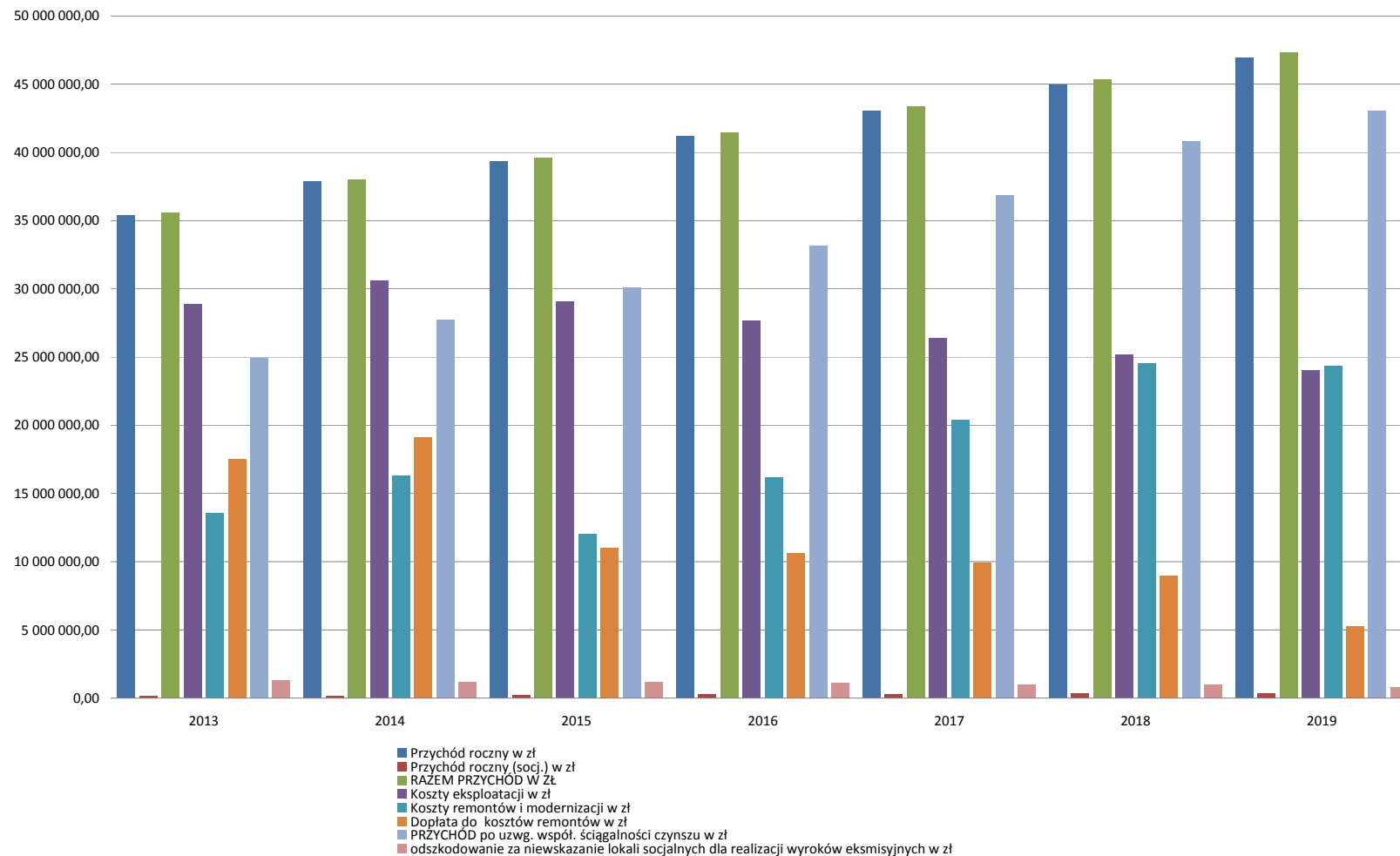
## Powierzchnie 2013 - 2019



## Stawki opłat 2013-2019



## Przychody i koszty 2013 - 2019



Załącznik nr 10  
do wieloletniego programu  
gospodarowania mieszkaniowym  
zasobem gminy Bytom  
na lata 2014 – 2019

Tabela nr 10

**SZACUNKOWE ZAŁOŻENIA DLA PROPONOWANYCH ZMIAN W ZAKRESIE WYSOKOŚCI STAWKI BAZOWEJ CZYNSZU  
KONIECZNE DLA WYLICZENIA ZAŁOŻEŃ WYNIKAJĄCYCH Z PROGRAMU**

( wartość odtworzeniowa obowiązująca od 01.04.2013r - 3.516 zł/m<sup>2</sup> 3% tj. 8,79 zł/m<sup>2</sup> )

Rok	Wysokość stawek bazowych czynszu zł/m <sup>2</sup>		wzrost o %	% wartości odtworzeniowej		Wartość odtworzeniowa zł/m <sup>2</sup>	wysokość stawki bazowej czynszu socjalnego zł/m <sup>2</sup>
	I strefa	II strefa		I strefa	II strefa		
2012	3,90	4,41		1,33	1,50	3.516	
2013	3,90	4,41	8,00	1,33	1,50	3 516	0,95
2014	4,21	4,76	8,00	1,44	1,62	3 516	1,03
2015	4,55	5,14	8,00	1,55	1,75	3 516	1,11
2016	4,91	5,55	8,00	1,68	1,89	3 516	1,20
2017	5,30	5,99	8,00	1,81	2,04	3 516	1,30
2018	5,72	6,47	8,00	1,95	2,21	3 516	1,40
2019	6,18	6,99	8,00	2,11	2,39	3 516	1,51