



DZIENNIK URZĘDOWY WOJEWÓDZTWA ŚLĄSKIEGO

Katowice, dnia 4 marca 2013 r.

Poz. 2031

UCHWAŁA NR XXVII/583/2013 RADY MIEJSKIEJ MIKOŁOWA

z dnia 29 stycznia 2013 r.

w sprawie uchwalenia Wieloletniego programu gospodarowania gminnym zasobem mieszkaniowym gminy Mikołów na lata 2013 - 2017

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1 i 2 pkt 3 i art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.), 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 (t.j. Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 z późn. zm.) na wniosek Burmistrza Mikołowa –

Rada Miejska Mikołowa uchwała:

§ 1. Przyjąć Wieloletni program gospodarowania gminnym zasobem mieszkaniowym gminy Mikołów na lata 2013 - 2017, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Mikołowa.

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej Mikołowa

Tadeusz Socha

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XXVII/583/2012
Rady Miejskiej Mikołowa
z dnia 29 stycznia 2013 r.

**WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA GMINNYM ZASOBEM MIESZKANIOWYM
GMINY MIKOŁÓW NA LATA 2013 – 2017**

Spis treści

I. Zestawienie podstawowych, obowiązujących aktów prawnych związanych z gospodarowaniem gminnym zasobem mieszkaniowym	2
II. Wstęp	2
III. Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne	3
IV. Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikających ze stanu technicznego budynków i lokali z podziałem na kolejne lata	4
V. Planowana budowa budynków socjalnych	10
VI. Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach	11
VII. Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu	13
VIII. 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.....	14
IX. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2013-2017	15
X. Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Mikołów	16
XI. Podsumowanie	16

I. Zestawienie podstawowych, obowiązujących aktów prawnych związanych z gospodarowaniem gminnym zasobem mieszkaniowym

1. Ustawa z dnia 08.03.1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. Nr 142, poz. 1591 z 2011 r. z późn. zm.).
2. Ustawa z dnia 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. Nr 102, poz. 651 z 2010 r. z późn. zm.).
3. Ustawa z dnia 24.06.1994 r. o własności lokali (Dz. U. Nr 80 poz. 903 z 2000 r. z późn. zm.).
4. Ustawa z dnia 21.06.2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu Cywilnego (Dz. U. Nr 31, poz. 266 z 2005 r.).
5. Ustawa z dnia 26.10.1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (Dz. U. Nr 98, poz. 1070 z 2000 r. z późn. zm.).
6. Ustawa z dnia 07.07.1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. Nr 243, poz. 1623 z 2010 r.).
7. Ustawa z dnia 27.08.2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. Nr 157 poz. 1240 z późn. zm.).
8. Ustawa z 21.11.2008 r. o wspieraniu termomodernizacji i remontów (Dz. U. Nr 223 poz. 1459 z 2008 r.).
9. Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. Nr 71, poz. 734).
10. Ustawa z dnia 08.12.2006 r. o finansowym wsparciu tworzenia lokali socjalnych, mieszkań chronionych, noclegowni i domów dla bezdomnych (Dz. U. Nr 251, poz. 1844).

II. Wstęp

Tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej zgodnie z art. 4 Ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266) należy do zadań własnych gminy. Ponadto ustawa nakłada na gminę obowiązek zapewnienia lokali socjalnych i zamiennych, a także zaspokajania potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach.

Celem niniejszego programu jest określenie kierunku działań zmierzających do realizacji zadań wynikających z ustawy a także do racjonalnego i efektywnego gospodarowania budynkami stanowiącymi zasób mieszkaniowy Gminy Mikołów w latach 2013 – 2017. Głównymi wytycznymi niniejszego opracowania będą przede wszystkim:

- utrzymanie budynków w stanie nie pogorszonym poprzez planowane remonty,
- sprzedaż mieszkań w budynkach wspólnot mieszkaniowych,
- stworzenie bazy zamian lokali mieszkalnych w celu maksymalnego wykorzystania substancji mieszkaniowej i dostosowania jej do możliwości finansowych i potrzeb bytowych mieszkańców,
- inicjowanie działań zmierzających do poprawienia windykacji i umożliwienie sprzedaży w istniejących wspólnotach,
- budowa nowych mieszkań.

III. Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne**1. Wielkość zasobów mieszkaniowych**

Gminnym zasobem mieszkaniowym administruje Zakład Gospodarki Lokalowej w Mikołowie. Obecny stan zasobów mieszkaniowych Gminy Mikołów przedstawia poniższa tabela (stan na dzień 31.12.2012 r.):

Zasoby mieszkaniowe Gminy Mikołów administrowane przez ZGL	
Liczba lokali mieszkalnych	1 109

Powierzchnia lokali mieszkalnych	52 529,69 m ²
Liczba lokali socjalnych	48
Powierzchnia lokali socjalnych	1160,21 m ²
Liczba budynków mieszkalnych	112
Wspólnoty mieszkaniowe administrowane przez ZGL	
Liczba lokali mieszkalnych	1 169
Powierzchnia lokali mieszkalnych	53 377,97 m ²
Liczba lokali mieszkalnych – własność osób fizycznych	313
Liczba lokali mieszkalnych – własność gminy	856
Liczba budynków	47
Wspólnoty mieszkaniowe nie administrowane przez ZGL	
Liczba lokali mieszkalnych – własność osób fizycznych	25
Liczba lokali mieszkalnych – własność gminy	5
Powierzchnia lokali mieszkalnych	1 629,87 m ²
Liczba budynków	3

Liczba mieszkańców gminy na dzień 31.12. 2012 r. wynosi 38 808 osób z tego 6 040 osób zamieszkuje w zasobach ZGL.

Do 31.12.2012 r. w Referacie Lokalowym Urzędu Miasta zarejestrowano 1666 wniosków o przydział mieszkania i 112 wyroków eksmisyjnych z orzeczeniem przysługującego prawa do lokalu socjalnego. Należy zauważyć, iż zarówno ilość wniosków o przydział lokali mieszkalnych, jak i wyroków eksmisyjnych z warunkiem przydziału lokalu socjalnego wykazuje tendencję wzrostową dla porównania w roku 2007 dane wynosiły odpowiednio 1307 i 36 wniosków. Komisja Mieszkaniowa działająca przy Burmistrzu Mikołowa średniorocznie przydziela około 30 mieszkań. Konieczność przekwaterowywania mieszkańców z budynków przeznaczonych do wyburzenia lub kapitalnego remontu spowalnia proces realizowania przydziału mieszkań z listy osób, które złożyły wniosek na mieszkanie.

2. Opis stanu technicznego posiadanych nieruchomości

Gmina Mikołów posiada w swoich zasobach lokale mieszkalne wybudowane w różnych latach, będące w zróżnicowanym stanie technicznym. Budynki na Starym Mieście liczą niejednokrotnie 100 i więcej lat, natomiast na osiedlach zostały wybudowane w większości po II wojnie światowej.

Omawiając stan techniczny poszczególnych zasobów w rozbiciu na osiedla, należy je ocenić indywidualnie.

- W najlepszym stanie technicznym jest osiedle Grunwaldzkie wybudowane po II wojnie światowej. Budynki są w pełni ocieplone, pokrycia dachów wyremontowane, a klatki schodowe w dobrym stanie technicznym. Osiedle jest zasilane w ciepło z instalacji z dala czynnej, a teren wokół budynków jest zagospodarowany. Osiedle to nie wymaga większych nakładów finansowych.

Wszystkie budynki na osiedlu Grunwaldzkim są Wspólnotami Mieszkaniowymi.

- Sukcesywnie jest modernizowane osiedle Mickiewicza wybudowane krótko po II wojnie światowej. Na osiedlu tym w ostatnich latach wykonano remonty 21 dachów dachówkowych i 5 dachów papowych. Do wykonania pozostał 1 dach z dachówki ceramicznej i 6 dachów pokrytych papą.

Większość budynków na osiedlu Mickiewicza należy do Wspólnot Mieszkaniowych.

- W podobnym stanie technicznym i mające podobne potrzeby remontowe do osiedla Mickiewicza, są budynki na osiedlu przy ul. Górniczej.

Budynki te są w większości Wspólnotami Mieszkaniowymi.

- Osiedle przy ul. Norwida, składające się z trzech budynków, powstało w latach 70-tych XX wieku. Aktualny stan techniczny ocenia się jako średni. W ostatnim czasie wykonano remonty kapitalne pokrycia dachów.

Wszystkie budynki na osiedlu Norwida są Wspólnotami Mieszkaniowymi.

- W zdecydowanie gorszym stanie technicznym są budynki zlokalizowane na terenie Rynku i ulic przyległych.

W większości budynków zlokalizowanych wokół Rynku należy przeprowadzić remont kapitalny całego budynku wraz z rezygnacją z kuchennych i pokojowych pieców węglowych na rzecz centralnego ogrzewania. Problemem Starego Miasta jest również uporządkowanie przynależnych podwórek, placów, komórek i oficyn. Stare Miasto znajduje się pod ochroną Konserwatora Zabytków.

- Poza centrum miasta Gmina Mikołów posiada pojedyncze budynki wybudowane przeważnie przed II wojną światową, w których mieści się po kilka lokali mieszkalnych. Stan techniczny tych budynków jest zróżnicowany pod względem technicznym.
- Gmina Mikołów posiada 48 lokali socjalnych zlokalizowanych przy ul. Młyńskiej 118, 120 i 122. Budynki zostały wybudowane przed II wojną światową.

IV. Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikających ze stanu technicznego budynków i lokali z podziałem na kolejne lata

Omówiony w punkcie III.2 stan techniczny nieruchomości i budynków na nich zlokalizowanych, wskazuje kierunki, wielkości i potrzeby remontowe. Przedstawiając stan techniczny poszczególnych osiedli, wskazano najpilniejsze potrzeby remontowe na każdym z nich.

- Na osiedlu Grunwaldzkim w najbliższych latach nie przewiduje się większych robót remontowo-budowlanych, jedynie elewacje budynków wymagają napraw.
- Osiedle Mickiewicza wymaga dokończenia remontów dachów, w tym jednego pokrytego dachówką i sześciu o pokryciu papowym.
- Osiedle przy ul. Górniczej, z wyjątkiem budynku przy ul. Górniczej 6, wymaga naprawy pokrycia dachów.
- Na osiedlu Norwida w pierwszej kolejności należy wykonać docieplenie ścian szczytowych.
- Na terenie Rynku i ulic przyległych, z uwagi na wysokie koszty i potrzebę wyprowadzania ludzi z budynku na czas remontu, proponuje się wykonywanie remontów kapitalnych w zależności od posiadanych mieszkań tymczasowych.

Na pozostałych budynkach należy równocześnie wykonać niezbędne dla bezpieczeństwa lokatorów remonty zagrożonych elementów konstrukcji – przeważnie dachów.

Wykonanie remontów kapitalnych z podniesieniem standardu mieszkań i wykonaniem łazienek w budynkach na terenie Rynku i ulic przyległych wraz ze zmianą sposobu ich ogrzewania, wymusi zmianę najemców zamieszkujących w gminnych zasobach w centrum Miasta Mikołowa. Spora część dotychczasowych mieszkańców nie będzie w stanie sprostać finansowym wymaganiom związanym z powyższym zadaniem.

W pierwszej kolejności proponuje się przeznaczyć do remontu kapitalnego budynek wielorodzinny przy ul. Szafranka 1. Remont będzie przebiegał etapowo. Remontując kamienice w centrum miasta należy jednocześnie uporządkować sprawę mediów wraz z zagospodarowaniem placów, komórek itp. Przykładem takich działań mogą być remonty kapitalne kamienic przy Rynku 7 i Rynku 25.

- Budynki zlokalizowane poza centrum miasta, za wyjątkiem budynku przy ul. Stolarskiej 20, są w stanie technicznym wymagającym sporych nakładów finansowych. Najczęściej pojawiającym się problemem są nieszczelne dachy.
- Istniejące budynki socjalne przy ul. Młyńskiej 118, 120 i 122 wymagają nakładów remontowych.
- Kolejnym problemem remontowym w zasobach mieszkaniowych Gminy Mikołów jest wymiana stolarki okiennej. Pomimo sukcesywnej wymiany okien w latach ubiegłych, do wymiany pozostało jeszcze około 3000 sztuk.
- Niezależnie od remontów kapitalnych budynków czy ich kluczowych elementów konstrukcyjnych, należy przewidywać w ramach bieżącego utrzymania budynków konieczność naprawy lub wymiany wyposażenia budynków i instalacji. Tego typu naprawy są trudne do zaplanowania, ponieważ wynikają z sytuacji awaryjnych. W kosztach bieżącego utrzymania budynków należy ująć także remonty pustostanów.

- Zakład Gospodarki Lokalowej administruje budynkami mieszkalnymi będącymi własnością wyłącznie Gminy Mikołów, a także administruje budynkami Wspólnot Mieszkaniowych będących współwłasnością Gminy i właścicieli prywatnych. Przy wykonywaniu remontów na budynkach Wspólnot Mieszkaniowych należy każdorazowo uzyskać zgodę Wspólnoty w formie uchwały.

Część budynków mieszkalnych i gospodarczych na terenie całego Miasta Mikołowa, które z przyczyn techniczno-ekonomicznych nie nadają się do dalszego remontu, wymaga wyburzeń.

W podsumowaniu tematu dotyczącego potrzeb remontowych nieruchomości mieszkalnych i komercyjnych Gminy Mikołów, przedstawiono plan remontów i inwestycji na lata 2013-2017. Plan remontów nie obejmuje wszelkich potrzeb remontowych nieruchomości będących własnością Gminy i Wspólnot Mieszkaniowych, a jedynie uwzględnia najpilniejsze i najistotniejsze z uwagi na bezpieczeństwo budowli i ludzi w nich przebywających.

Ponadto część nieruchomości, którymi administruje Zakład Gospodarki Lokalowej, posiada nieuregulowany stan prawny. Sytuacja ta uniemożliwia wykonywanie prac remontowych lub wyburzeń z uwagi na zły ich stan techniczny.

Plan remontów i inwestycji na lata 2013-2017

2013 ROK

GMINA MIKOŁÓW		
Lp.	Zakres remontu	Kwota w zł brutto
1.	Projekt techniczny budynków socjalnych przy ul. Młyńskiej na działce nr 898/84 oraz na działce w lokalizacji do uzgodnienia	120 000
2.	Szafranka 1 – remont kapitalny, wymiana konstrukcji dachu oraz stropu ostatniej kondygnacji - I ETAP	600 000
3.	Katowicka 1 – wymiana konstrukcji dachu wraz z pokryciem (budynek w oficynie)	100 000
4.	Wolności 10 – wymiana konstrukcji dachu wraz z pokryciem (budynek mieszkalno-usługowy)	230 000
5.	Powstańców Śląskich 1 – wymiana konstrukcji i pokrycia dachu i stropu ostatniej kondygnacji wraz z projektem technicznym	300 000
6.	Kolejowa 2 – wymiana instalacji c.o.+ pomalowanie pomieszczeń po remontach	200 000
7.	Żwirki i Wigury 20 i 24 – remont instalacji gazu wraz z projektem technicznym	160 000
8.	Jana Pawła II 2,4,8, Rynek 4, 11 – projekt techniczny likwidacji osadników ścieków wraz z wykonaniem	80 000
9.	Stare Miasto – wykonanie wewnętrznej instalacji c.o. wraz z projektem technicznym dla budynków Rynek 11, 13 Wykonanie projektu technicznego wewnętrznych instalacji c.o. dla budynków Krakowska 3,5,9 i Rynek 2,3,4,9	120 000 115 000
10.	Zasoby ZGL – wymiana stolarki okiennej	180 000
RAZEM		2 205 000

WSPÓLNOTA MIESZKANIOWA		
Lp.	Zakres remontu	Kwota w zł brutto
1.	Mickiewicza 21 – przebudowa dachu + instalacja odgromowa. Udział Gminy wynosi: 94 % Koszt remontu: 400 000 zł x 94%	376 000 – udział Gminy
RAZEM		376 000

Ogółem rok 2013	2 581 000 zł
------------------------	---------------------

2014 ROK

GMINA MIKOŁÓW		
Lp.	Zakres remontu	Kwota w zł brutto
1.	Budowa budynku socjalnego na 13 mieszkań przy ul. Młyńskiej – I budynek na działce nr 898/84	650 000
2.	Katowicka 5 – wymiana konstrukcji i pokrycia dachu wraz z projektem technicznym	125 000
3.	Rynek 13 -wymiana konstrukcji i pokrycia dachu wraz z projektem technicznym	250 000
4.	Rynek 14 - wymiana konstrukcji i pokrycia dachu wraz z projektem technicznym	250 000
5.	Młyńska 118 i 122 – wykonanie przyłączy wodociągowych do budynków	50 000
6.	Młyńska 118, 120 i 122 – wyburzenie budynków gospodarczych i wykonanie nowych komórek na opał i wspólnych toalet	100 000
7.	Podleska 60 – wymiana instalacji elektrycznej	130 000
8.	Wyzwolenia 18 – dobudowa kominów spalinowych	20 000
9.	Stare Miasto – wykonanie wewnętrznej instalacji c.o. dla budynków Rynek 2,3,4,9 Szafranka 1	385 000
10.	Zasoby ZGL – wymiana stolarki okiennej	100 000
11.	Jana Pawła II 4 – wymiana drewnianej konstrukcji dachu wraz z pokryciem + naprawa elewacji frontowej wraz z projektem technicznym	330 000
RAZEM		2 390 000

WSPÓLNOTA MIESZKANIOWA		
Lp.	Zakres remontu	Kwota w zł brutto
1.	Mickiewicza 4 - wymiana pokrycia papowego wraz z częściową wymianą więźby dachowej i przemurowaniem kominów. Udział Gminy wynosi: 71 % Koszt remontu: 150 000 zł x 71 %	106 500 – udział Gminy
RAZEM		150 000

Ogółem rok 2014	2 496 500 zł
------------------------	---------------------

2015 ROK

GMINA MIKOŁÓW		
Lp.	Zakres remontu	Kwota w zł brutto
1.	Budowa budynku socjalnego na 26 mieszkań na działce w lokalizacji do uzgodnienia – II budynek - I ETAP	650 000
2.	Jana Pawła II 2 – wymiana drewnianej konstrukcji dachu i pokrycia dachowego wraz z projektem technicznym	250 000
3.	Jana Pawła II 14 – remont kapitalny dachu + elewacja frontowa wraz z projektem technicznym	330 000
4.	Jana Pawła II 15 - wymiana drewnianej konstrukcji dachu i pokrycia dachowego + elewacja tylna wraz z projektem technicznym	200 000
5.	Podleska 66 - wymiana drewnianej konstrukcji dachu i pokrycia dachowego wraz z projektem technicznym	300 000
6.	Podleska 60 – wykonanie kotłowni i c.o. wraz z projektem technicznym	200 000
7.	Mickiewicza 3 – wymiana pokrycia papowego wraz z częściową wymianą konstrukcji dachu drewnianego	150 000
8.	Stare Miasto – wykonanie wewnętrznej instalacji c.o. w budynku Krakowska 3,5,9, Miarki 16 Wykonanie projektu technicznego wewnętrznej instalacji Pszczyńska 1,3	200 000 30 000
9.	Zasoby ZGL – wymiana stolarki okiennej	200 000
RAZEM		2 510 000

Ogółem rok 2015	2 510 000 zł
------------------------	---------------------

2016 ROK

<i>GMINA MIKOŁÓW</i>		
Lp.	Zakres remontu	Kwota w zł brutto
1.	Budowa budynku socjalnego na 26 mieszkań na działce w lokalizacji do uzgodnienia – II budynek - II ETAP, końcowy	650 000
2.	Rymera 1a – wymiana instalacji wod-kan	100 000
3.	Rymera 1a – wymiana pokrycia dachowego	150 000
4.	Prusa 9 – remont pokrycia dachu	80 000
5.	Konstytucji 3 Maja 5 - wymiana pokrycia papowego wraz z częściową wymianą konstrukcji – 2 oficyny	150 000
6.	Jana Pawła II 19 – wymiana pokrycia dachowego	100 000
7.	Żwirki i Wigury 24 - wymiana pokrycia dachowego	100 000
8.	Krakowska 3 – remont dachu	150 000
9.	Wojciecha 13 – remont dachu	150 000
10.	Wyzwolenia 12 – remont dachu + klatka schodowa	100 000
11.	Prusa 5 – remont wiatrołapów i schodów zewnętrznych	120 000
12.	Stare Miasto – przełączenie instalacji c.o. w budynkach Rynek 20 , 25 i wykonanie projektów technicznych i wewnętrznych instalacji c.o. dla budynków Rynek 26, Jana Pawła II 1,2,4,6	35 000 70 000
13.	Żwirki i Wigury 31 – remont wymiennikowni	80 000
14.	Zasoby ZGL – wymiana stolarki okiennej	200 000
RAZEM		2 235 000

WSPÓLNOTA MIESZKANIOWA		
Lp.	Zakres remontu	Kwota w zł brutto
1.	Żwirki i Wigury 33 – wymiana pokrycia dachowego. Udział Gminy wynosi: 88 % Koszt remontu: 150 000 zł x 88 %	132 000 – udział Gminy
2.	Prusa 21 – wymiana pokrycia papowego i remont balustrad balkonowych. Udział Gminy wynosi: 93 % Koszt remontu: 150 000 zł x 93%	139 500 – udział Gminy
RAZEM		271 500

Ogółem rok 2016	2 506 500 zł
------------------------	---------------------

2017 ROK

GMINA MIKOŁÓW		
Lp.	Zakres remontu	Kwota w zł brutto
1.	Budowa budynku socjalnego na 26 mieszkań na działce w lokalizacji do uzgodnienia – III budynek - I ETAP	650 000
2.	Stara Droga 2 abcd – wymiana instalacji c.o. wraz z wymiennikownią	400 000
3.	Młyńska 10 – wymiana pokrycia dachowego z częściową wymianą konstrukcji	100 000
4.	Młyńska 10 – wymiana kotłowni i instalacji c.o.	100 000
5.	Podleska 60 – wymiana pokrycia dachowego	100 000
6.	Żwirki i Wigury 20 – wymiana pokrycia dachowego	100 000
7.	Rynek 2 – projekt techniczny remontu kapitalnego budynku	120 000
8.	Stare Miasto – wykonanie wewnętrznych instalacji c.o. w budynkach Rynek 26, Jana Pawła II 1,2,4,6	250 000
9.	Zasoby ZGL – wymiana stolarki okiennej	200 000
10.	Pszczyńska 1 – wymiana pokrycia dachowego wraz z częściową wymianą więźby dachowej	100 000
RAZEM		2 120 000

WSPÓLNOTA MIESZKANIOWA		
Lp.	Zakres remontu	Kwota w zł brutto
1.	Miarki 26 – wymiana pokrycia papowego. Udział Gminy wynosi 93 % Koszt remontu 150 000 zł x 93%	139 500 – udział Gminy
RAZEM		139 500

Ogółem rok 2017	2 259 500 zł
------------------------	---------------------

V. Planowana budowa budynków socjalnych

Na Gminie spoczywa obowiązek zabezpieczenia mieszkań socjalnych. Corocznie zwiększająca się ilość eksmisji z zasobów spółdzielczych, prywatnych i komunalnych, z uwagi na zubożenie społeczeństwa, zmusza Gminę Mikołów do zwiększenia zasobu budownictwa socjalnego. Na dzień dzisiejszy Gmina dysponuje tylko 48 lokalami socjalnymi zlokalizowanymi przy ul. Młyńskiej 118, 120 i 122.

1. Lokalizacja

Lokalizacja mieszkań socjalnych zawsze budziła kontrowersje. Terenem najbardziej nadającym się do tego typu budownictwa w sąsiedztwie już istniejących budynków przy ul. Młyńskiej 118-122 jest działka o nr 898/84.

Na wskazanej działce w roku 2014 można wybudować 13 mieszkań socjalnych, jako uzupełnienie obecnej zabudowy.

Usytuowanie pozostałych budynków zostanie przedstawione po wytypowaniu najdogodniejszej lokalizacji działek stanowiących własność Gminy, nadających się do zabudowy socjalnej.

2. Technologia wykonania budynku socjalnego

Proponuje się wykonanie projektu technicznego budynku typowego, powtarzalnego parterowego, niepodpiwniczonego, wolno stojącego składającego się z dwóch segmentów. Budynek socjalny spełniający powyższe wymagania można wykonać w formie budownictwa kontenerowego lub murowanego wykonywanego metodą tradycyjną. Z punktu widzenia trwałości budynku i lepszej eksploatacji proponuje się jako bardziej sprawdzoną metodę budownictwo tradycyjne, przy zastosowaniu najtańszych i najprostszych rozwiązań konstrukcyjno-technologicznych. Każdy z proponowanych budynków składa się z 26 socjalnych lokali mieszkalnych, w skład w których wchodzi pomieszczenie mieszkalne z aneksem kuchennym i łazienką o powierzchni około 20 m² każdy. Każdy lokal socjalny wyposażony będzie w indywidualne zasilanie w media z możliwością osobnego rozliczenia i odcięcia.

3. Koszty budowy

Powierzchnia jednego lokalu w budynku socjalnym wynosi średnio 20 m². Szacunkowy koszt wybudowania budynku socjalnego 26 -lokalowego wynosi:

$$20 \text{ m}^2 \times 26 \text{ lokali} \times 2500 \text{ zł/m}^2 = 1\,300\,000 \text{ zł brutto}$$

Lp.	Rodzaj	Ilość budynków i mieszkań	Koszt w zł brutto
1.	3 budynki po 26 mieszkań socjalnych	3 x 1 300 000 zł (3 x 26 mieszkań)	3 900 000 zł
2.	1 budynek z 13 mieszkaniami socjalnymi	1 x 650 000 zł (1 x 13 mieszkań)	650 000 zł

3.	Projekt techniczny budynków oraz zagospodarowania terenu	-	120 000 zł
RAZEM		91 mieszkań	4 670 000 zł

VI. Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych

W założeniach polityki związanej ze sprzedażą lokali mieszkalnych stanowiących zasób mieszkaniowy Gminy Mikołów przyjmuje się następujące cele:

- kontynuowanie sprzedaży mieszkań komunalnych w budynkach wspólnot mieszkaniowych po uregulowaniu spraw związanych z gruntami oraz po przeprowadzeniu inwentaryzacji budynków, (stan na dzień 31.12.2012 r.)

WSPÓLNOTY PO INWENTARYZACJI W CIĄGŁEJ SPRZEDAŻY

Lp	WSPÓLNOTA	LOKALE		UDZIAŁY		ilość
		ogółem	własność.	Gmina	wł. ind.	wniosków
1	Bluszcz 9	60	15	0,7475	0,2525	18
2	Górnica 3	20	8	0,6303	0,3697	4
3	Górnica 4	24	10	0,5960	0,4040	3
4	Górnica 6	24	13	0,4590	0,5410	1
5	Grunwaldzkie 1	32	19	0,3963	0,6037	4
6	Grunwaldzkie 2	32	8	0,7490	0,2510	12
7	Grunwaldzkie 3	32	11	0,6472	0,3528	9
8	Grunwaldzkie 4	32	14	0,5535	0,4465	4
9	Grunwaldzkie 6	24	9	0,6514	0,3486	7
10	Grunwaldzkie 8	24	9	0,6220	0,3780	8
11	Grunwaldzkie 9	24	11	0,5366	0,4634	7
12	Grunwaldzkie 10	25	10	0,6457	0,3543	4
13	Grunwaldzkie 11	32	15	0,5364	0,4636	8
14	Grunwaldzkie 12	40	7	0,8253	0,1747	18
15	Grunwaldzkie 13	40	13	0,6418	0,3582	12
16	Grunwaldzkie 14	48	15	0,6870	0,3130	11
17	A. Mickiewicza 4	24	10	0,5776	0,4224	4
18	A. Mickiewicza 6	21	3	0,8671	0,1329	9
19	A. Mickiewicza 12	20	5	0,7729	0,2271	3
20	A. Mickiewicza 15	18	4	0,8028	0,1972	3
21	A. Mickiewicza 16	10	2	0,8517	0,1483	3
22	A. Mickiewicza 18	18	4	0,8045	0,1955	4
23	A. Mickiewicza 20	25	3	0,8871	0,1129	1
24	A. Mickiewicza 21	18	2	0,8751	0,1249	3
25	C. K. Norwida 2	30	12	0,5775	0,4225	8
26	C. K. Norwida 4	30	13	0,6040	0,3960	2

27	C. K. Norwida 6	30	10	0,6699	0,3301	2
28	Żwirki i Wigury 9	3	2	0,3082	0,6918	0
29	Żwirki i Wigury 33	35	6	0,8475	0,1525	4
30	Żwirki i Wigury 39	27	8	0,6838	0,3162	2
31	Żwirki i Wigury 42	33	7	0,7847	0,2153	1
32	Żwirki i Wigury 44	38	6	0,8287	0,1713	2
	Razem					181

WSPÓLNOTY PO INWENTARYZACJI DO ROZPOCZĘCIA SPRZEDAŻY

Lp	WSPÓLNOTA	LOKALE		UDZIAŁY		ilość
		ogółem	własność.	Gmina	wł. ind.	wniosków
1	A. Mickiewicza 5	9	1	0,9500	0,0500	3
2	A. Mickiewicza 14	21	1	0,9700	0,0300	4
3	A. Mickiewicza 19	22	2	0,8917	0,1083	5
4	A. Mickiewicza 17	44	3	0,9446	0,0554	13
	Razem					25

WSPÓLNOTY DO SPRZEDAŻY PO REGULACJI GRUNTÓW

Lp	WSPÓLNOTA	LOKALE		UDZIAŁY		ilość
		ogółem	własność.	Gmina	wł. ind.	wniosków
1	A. Mickiewicza 2	18	3	0,8700	0,1300	4
2	A. Mickiewicza 10	12	1	0,9004	0,0996	3
3	A. Mickiewicza 11	21	4	0,8109	0,1891	8
4	Żwirki i Wigury 46	27	3	0,8800	0,1200	3
5	Miarki 26, Prusa 21	31	3	0,9612	0,0388	4
	Razem					22

- sprzedaż mieszkań w budynkach wspólnot mieszkaniowych nie będących w administracji Zakładu Gospodarki Lokalowej, gdzie większość udziału stanowi własność osób fizycznych,

WSPÓLNOTY NIE ADMINISTROWANE PRZEZ Z G Ł

Lp	WSPÓLNOTA	LOKALE		UDZIAŁY		ilość
		ogółem	własność.	Gmina	wł. ind.	wniosków
1	Górnicza 8	20	17	0,1425	0,8575	0
2	Konstytucji 3 Maja 57	3	2	0,316	0,684	0
3	Konstytucji 3 Maja 67	7	6	0,1686	0,8314	0

W pozostałych budynkach stanowiących własność wyłącznie Gminy Mikołów nie przewiduje się sprzedaży mieszkań. Lokale te są przeznaczone do zaspokajania najpilniejszych potrzeb mieszkaniowych dla osób oczekujących na mieszkanie oraz będących w niedostatku.

Dotyczy to bezwarunkowo lokali socjalnych.

Odmowa przyjęcia propozycji wykupu przez najemców mieszkań określonych w pkt VI niniejszego programu może stanowić podstawę do wypowiedzenia zawartych umów najmu.

Informacja dotycząca sprzedaży lokali komunalnych w 2011 r.

I:	Ilość sprzedanych lokali	-	42
II:	Środki uzyskane ze sprzedaży ogółem:	-	905.003,06
	a/ sprzedaż lokali + grunt	-	899.371,26
	b/ zwrot za operaty	-	5.631,80

Informacja dotycząca sprzedaży lokali komunalnych w 2012 r. stan na dzień 31.12.2012 r.

I:	Ilość sprzedanych lokali	-	34
II:	Środki uzyskane ze sprzedaży ogółem:	-	723 551,57
	a/ sprzedaż lokali + grunt	-	718 365,57
	b/ zwrot za operaty	-	5 186,00

Informacja dotycząca wniosków o wykup lokalu w budynkach ZGL stan na 31.12.2012 r.

Wnioski z budynków w których lokale przeznaczone są do sprzedaży			
a/	Ilość złożonych wniosków do ZGL	-	228
Wnioski z budynków nie przeznaczonych do sprzedaży		-	135
a/	Ilość budynków z których spłynęły wnioski	-	24

Sprzedaż mieszkań komunalnych przynosi korzyści zarówno – dotychczasowemu właścicielowi czyli gminie jak również dotychczasowemu najemcy. Ze sprzedaży lokali mieszkalnych w roku 2011 do budżetu Gminy Mikołów wpłynęły środki finansowe w wysokości 905 003,06 zł. Do końca grudnia 2012 roku sprzedano 34 lokale, z których Gmina uzyskała 723 551,57 zł. Tym samym gmina zmniejszyła swoje udziały w nieruchomościach wymagających dopłat do bieżącego utrzymania.

Z kolei korzyścią dla nowych właścicieli lokali mieszkalnych jest możliwość swobody dysponowania lokalem jak również możliwość wpływania na wysokość ponoszonych obciążeń.

Ważnym zadaniem dla gminy jest prowadzenie intensywnych działań informujących przyszłych właścicieli o prawach i obowiązkach związanych z nabyciem nieruchomości lokalowej.

Zakup mieszkania przez obecnego najemcę powinien wpłynąć na zwiększenie osobistego zainteresowania utrzymywaniem budynku w należytym stanie technicznym oraz większą dbałości o czystość i porządek. Wysokość kosztów utrzymania nieruchomości przekłada się na poziom opłat za mieszkanie wymusza to na nowym właścicielu dbałość o cały budynek.

Sprzedaż mieszkań komunalnych stanowi dla gminy obniżenie kosztów utrzymywania zasobów. Realizacja tego zadania będzie miała istotny wpływ na zmniejszenie udziału budżetu gminy w kosztach remontów budynków. Część kosztów, zgodnie z posiadanymi udziałami pokrywają właściciele wyodrębnionych lokali. Realizacja sprzedaży i zamian mieszkań powinna przynieść określone korzyści finansowe dla budżetu gminy, zaś środki uzyskiwane ze zbycia gminnych lokali mieszkalnych powinny być w całości wykorzystywane w ramach gminnej gospodarki mieszkaniowej.

Planowana sprzedaż zostanie zakończona do końca 2013 r.

VII. Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

Polityka czynszowa Gminy Mikołów powinna zmierzać do takiego kształtowania stawek czynszu, które pozwoliłyby Gminie jako właścicielowi lokali zapewnić dostateczne wpływy środków finansowych pozwalających na administrowanie rozliczania, eksploatację zasobów i utrzymywanie ich w stanie nie

pogorszonem. Wpływy z czynszów stopniowo powinny pokrywać tylko koszty bieżącego utrzymania budynków, ale zapewnić również pozyskanie środków na remonty.

Procedury ustalania wysokości czynszu:

1. Wysokość czynszu za lokale mieszkalne w gminnym zasobie mieszkaniowym jest ustalana w drodze zarządzenia Burmistrza Miasta, na podstawie zatwierdzającego wieloletni program gospodarowania gminnym zasobem mieszkaniowym uchwały Rady Miejskiej Mikołowa.

2. Podwyższenie czynszu lub innych opłat za używanie lokalu mieszkalnego, z wyjątkiem opłat niezależnych od Gminy, nie może być dokonywane częściej niż co 6 miesięcy.

3. Na żądanie najemcy Gmina jest obowiązana podać przyczynę podwyższenia opłat za używanie lokalu mieszkalnego oraz przedstawić kalkulację w tym zakresie. Uprawnienie to nie dotyczy stawek czynszu.

4. W razie podwyższenia opłat niezależnych od Gminy najemcom lokali mieszkalnych należy przedstawić na piśmie zestawienie tych opłat wraz z wyjaśnieniem przyczyn ich podwyższenia.

5. Podwyżki czynszu lub innych opłat za używanie lokalu mieszkalnego, z wyjątkiem opłat niezależnych od Gminy, nie mogą w danym roku przekroczyć średniorocznego wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w minionym roku, w stosunku do roku poprzedzającego rok miniony.

6. Gmina może pobierać opłaty niezależne od właściciela tylko w wypadkach, gdy najemca lokalu mieszkalnego nie ma zawartej umowy bezpośrednio z dostawcą mediów bądź dostawcą usług.

Ustalając zasady polityki czynszowej, Gmina Mikołów postanowiła objąć ochroną ubogich lokatorów komunalnego zasobu mieszkaniowego przed skutkami wzrostu opłat mieszkaniowych poprzez zastosowanie obniżek czynszu.

Stawka bazowa czynszu ulega obniżeniu z tytułu:

- braku ocieplenia,
- braku centralnego ogrzewania,
- braku gazu,
- braku łazienki,
- braku wc,
- braku samodzielnej kuchni,
- braku samodzielnego przedpokoju.

Poza wprowadzeniem obniżek czynszu lokatorzy spełniający kryteria Ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych mają możliwość ubiegania się o dotację udzielaną przez gminę. Jest to kolejne narzędzie pomocy ubogim w obniżaniu kosztów utrzymania mieszkań.

W mieszkaniowych zasobach Miasta Mikołowa aktualna stawka bazowa czynszu na dzień 18.12.2012 r. wynosi 3,80 zł/ m², co stanowi zaledwie 1,32% wartości odtworzeniowej za 1 m². Minimalna stawka czynszu dla lokali socjalnych wynosi 0,59 zł/ m², co stanowi zaledwie 0,21 % wartości odtworzeniowej.

Stawki czynszu dla lokali komunalnych obowiązujące w gminach ościennych:

- | | |
|-----------|---|
| - Tychy | 4,20 zł/ m ² i 4,50zł/ m ² |
| - Gliwice | 4,50 zł/ m ² |
| - Zabrze | 5,00 zł/ m ² i 6,00 zł/ m ² |

Stawka bazowa czynszu stanowiąca 3% wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych dla województwa śląskiego obowiązującego od dnia 27.09.2012 r. wynosi 8,76 zł/m².

Jak więc widać przy aktualnie obowiązujących stawkach czynszu na zasobach mieszkaniowych Miasta Mikołowa, osiągnięcie dopuszczalnego pułapu 3% wartości odtworzeniowej

jeszcze będzie wymagało sukcesywnego wzrostu stawek czynszu najmu lokali mieszkalnych, co wpłynie na poprawę ich stanu technicznego.

VIII. Sposób i zasady administrowania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy w kolejnych latach

Zgodnie z art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami „Gminnym zasobem nieruchomości gospodaruje Burmistrz Miasta”. W imieniu właściciela, na mocy decyzji organów Gminy Mikołów, administrację gminnym zasobem mieszkaniowym sprawuje Zakład Gospodarki Lokalowej w Mikołowie. Zakład Gospodarki Lokalowej został powołany na podstawie Uchwały Rady Miejskiej Mikołowa (Uchwała Nr 92/91 z dnia 21 maja 1991 r. w sprawie powołania zakładów budżetowych), która z jednej strony definitywną datę zakończenia działalności przez Przedsiębiorstwo Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Mikołowie wyznaczyła na dzień 28 czerwca 1991 roku, z drugiej zaś określiła nowe podmioty gospodarcze, które zostały wyposażone w majątek trwały po zlikwidowanym Przedsiębiorstwie.

Nowe podmioty, wśród których znalazł się również Zakład Gospodarki Lokalowej, przejęły majątek i zadania w zakresie zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych społeczności lokalnej, które uprzednio realizowało wyżej wymienione Przedsiębiorstwo komunalne.

Uchwałą Nr XXX/440/2005 z dnia 11 stycznia 2005 roku zakład budżetowy pod nazwą „Zakład Gospodarki Lokalowej” został przekształcony w jednostkę budżetową pod nazwą „Zakład Gospodarki Lokalowej”.

Teren statutowej działalności Zakładu Gospodarki Lokalowej to miasto Mikołów.

Do zadań Zakładu Gospodarki Lokalowej należy administrowanie przekazanymi mu zasobami lokalowymi oraz przyległymi do nich terenami, a więc nieruchomościami gruntowymi. Szczegółowy zakres zadań zawarto w § 4 Statutu Zakładu Gospodarki Lokalowej, do których zaliczono:

- realizację polityki mieszkaniowej gminy,
- inspirowanie zmian w gospodarowaniu gminnym zasobem mieszkaniowym,
- organizowanie przetargów na lokale użytkowe,
- prowadzenie sprzedaży mieszkań,
- prowadzenie spraw związanych z najmem i rozliczaniem lokali mieszkalnych,
- prowadzenie spraw związanych z najmem i rozliczaniem lokali użytkowych,
- prowadzenie spraw egzekucji z lokali mieszkalnych i użytkowych,
- dokonywanie okresowych przeglądów technicznych budynków oraz lokali mieszkalnych i użytkowych,
- ustalanie potrzeb remontowych,
- zlecanie wykonawstwa robot remontowych,
- sprawowanie nadzoru nad remontami,
- dokonywanie odbioru robót,
- utrzymywanie w należytym stanie pomieszczeń ogólnego użytku, podwórz, chodników, terenów zielonych, śmietników itp.,
- prowadzenie innych spraw związanych z administrowaniem,
- współpracę z przewidzianymi prawem organami przedstawicielskimi mieszkańców zasobów komunalnych .

Przydziałem lokali mieszkalnych z gminnego zasobu mieszkaniowego zajmuje się działająca przy Burmistrzu Miasta Komisja Mieszkaniowa z udziałem między innymi radnych Rady Miejskiej Mikołowa.

W majątek, jakim gospodaruje Zakład Gospodarki Lokalowej, wyposażyla go Gmina Mikołów, jednocześnie zobowiązując administratora do prawidłowej eksploatacji i utrzymania zasobów przynajmniej w stanie nie pogorszonym.

W latach 2013 – 2017 mieszkaniowym zasobem Gminy Mikołów będzie administrowała jednostka budżetowa – Zakład Gospodarki Lokalowej.

IX. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2013 – 2017

Źródłem finansowania gospodarki gminnym zasobem mieszkaniowym jest budżet Gminy Mikołów.

Należy rozważyć pozyskanie środków zewnętrznych na potrzeby mieszkaniowe Gminy Mikołów.

Najbardziej istotny wpływ na koszty administrowania i bieżącej eksploatacji gminnego zasobu mieszkaniowego wywiera cena mediów, jednakże administrator budynków nie ma wpływu na wysokość tych kosztów. Wobec powyższego nie można określić, jak w ciągu roku budżetowego koszty te będą się zmieniać.

Planowany szacunkowy podział kosztów w latach 2013 – 2017

	2013	2014	2015	2016	2017
Koszty bieżącej eksploatacji	15 000 000	16 500 000	18 000 000	19 500 000	21 000 000
Koszty remontów i inwestycji	2 205 000	2 390 000	2 510 000	2 235 000	2 455 000
Zaliczki do wspólnot mieszkaniowych	4 400 000	4 800 000	5 200 000	5 600 000	6 000 000

X. Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Mikołów

W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem planuje się powzięcie następujących działań:

1. Weryfikacja umów najmu i ich wypowiedanie najemcom, którzy mają zaspokojone potrzeby mieszkaniowe.
2. Wdrożenie systemu zamian lokali mieszkalnych do realizacji celów jakimi są:
 - a) racjonalne przeprowadzanie remontów lokali poprzez dostarczenie lokali zamiennych najemcom w przypadku gdy rodzaj naprawy wymaga przeniesienia do lokalu zamiennego na czas trwania remontu,
 - b) likwidowanie różnic pomiędzy powierzchnią lokali mieszkalnych zajmowanych przez lokatorów zasobów komunalnych, ilością osób tam zamieszkałych a dochodami gospodarstw domowych i możliwościami regulowania opłat za najem.
3. Zmniejszenie liczby dłużników i listy potencjalnych osób oczekujących na lokale socjalne poprzez skuteczną windykację należności czynszowych.

XI. Podsumowanie

Niniejszy Wieloletni Program Gospodarowania Gminnym Zasobem Mieszkaniowym Gminy Mikołów obejmuje okres od 2013 do 2017 roku. Celem programu jest inicjowanie i podejmowanie działań zmierzających do poprawy polityki mieszkaniowej w gminie dlatego zakłada się możliwość zmian i modyfikacji w trakcie jego obowiązywania tak, by stanowił podstawę do realizacji zadań gminy oraz w pełni zaspakajał potrzeby mieszkańców Mikołowa.