



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA ŚLĄSKIEGO

Katowice, dnia 6 marca 2013 r.

Poz. 2071

UCHWAŁA NR XXVIII/360/13 RADY MIEJSKIEJ W CZERWIONCE-LESZCZYNACH

z dnia 1 lutego 2013 r.

w sprawie zatwierdzenia „Wieloletniego programu gospodarowania zasobem mieszkaniowym Gminy i Miasta Czerwionka-Leszczyny na lata 2013-2017”

Na podstawie art.18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1, art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późniejszymi zmianami), w związku z art. 21 ust.1 pkt. 1 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 późniejszymi zmianami), po przeprowadzeniu konsultacji zgodnie z Uchwałą Nr L/585/10 Rady Miejskiej w Czerwionce-Leszczynach z dnia 28 maja 2010 r. w sprawie szczegółowego sposobu konsultowania z radą działalności pożytku publicznego lub organizacjami pozarządowymi i podmiotami wymienionymi w art. 3 ust. 3 ustawy z dnia 24 kwietnia 2003 r. o działalności pożytku publicznego i o wolontariacie (t. j. Dz. U. z 2010 r. Nr 234, poz. 1536 z późniejszymi zmianami) projektów aktów prawa miejscowego w dziedzinach dotyczących działalności statutowej tych organizacji (Dz. Urz. Woj. Śląskiego z 2010 r. Nr 131, poz. 2160)

Rada Miejska w Czerwionce-Leszczynach uchwala, co następuje:

§ 1. Zatwierdzić „Wieloletni program gospodarowania zasobem mieszkaniowym Gminy i Miasta Czerwionka-Leszczyny na lata 2013 – 2017” w brzmieniu stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy i Miasta Czerwionka-Leszczyny.

§ 3. Traci moc Uchwała Nr XXVI/343/12 Rady Miejskiej w Czerwionce-Leszczynach z dnia 12 grudnia 2012 r. w sprawie zatwierdzenia „Wieloletniego programu gospodarowania zasobem mieszkaniowym Gminy i Miasta Czerwionka-Leszczyny na lata 2013 – 2017”.

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej

dr inż. Marek Profaska



**WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA
ZASOBEM MIESZKANIOWYM GMINY
CZERWIONKA – LESZCZYNY
NA LATA 2013 – 2017**



Zakład Gospodarki Mieszkaniowej
w Czerwionce-Leszczynach
ul. Ligonia 5c
44-238 Czerwionka-Leszczyny

ZGM



PROGRAM PRZYGOTOWANY ZOSTAŁ
W ZAKŁADZIE GOSPODARKI MIESZKANIOWEJ
W
CZERWIONCE – LESZCZYNACH

PRZEZ ZESPÓŁ W SKŁADZIE:

mgr Marian Uherek – Dyrektor Zakładu
mgr Jolanta Kokowska – Główny Księgowy
Grażyna Włodarska – Kierownik dz. Zarządzania
mgr Tatiana Karwot – Kierownik dz. Organizacyjnego
Grzegorz Gola – Inspektor nadzoru
Katarzyna Kotwica

Spis treści

1. Wprowadzenie	5
2. Diagnoza obszaru objętego programem	6
2.1. Charakterystyka gminy	6
2.2. Zasoby mieszkaniowe	10
2.3. Rozwój gminy	10
3. Analiza sytuacji mieszkaniowej gminy	12
3.1. Ilość i stan jakościowy mieszkań	12
3.2. Potrzeby mieszkaniowe gminy	15
3.2.1. Potrzeby komunalne	15
3.2.2. Potrzeby socjalne.....	16
3.2.3. Potrzeby związane z pomieszczeniami tymczasowymi i noclegowniami	16
3.2.4. Potrzeby wynikające z pomocy społecznej	17
3.2.5. Potrzeby rodzin nie kwalifikujących się do przydziału mieszkania komunalnego	18
3.3. Osiedle robotnicze kopalni Dębieńsko	18
4. Cele i działania w ramach programu gospodarowania zasobem mieszkaniowym	20
4.1. Cele gminy w zakresie gospodarowania zasobem mieszkaniowym	20
4.2. Zasady działania polityki czynszowej wraz z warunkami obniżenia czynszu	21
4.3. Zasady wynajmu lokali wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego gminy i miasta	23
5. Opis działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarki zasobem gminy, w szczególności niezbędny zakres zamiany lokali oraz planowana sprzedaż lokali.....	27
5.1. Program strychy	27
5.2. Budynki socjalne przy ulicy Polnej.	28
5.3. Program noclegownia	28
5.4. Eksmisje	29
5.5. Kochanowskiego 9	30

5.6. Program „Hotel Robotniczy”	31
5.7. Budynki komunalne przy ulicy Rybnickiej	31
5.8. Współpraca w ramach PPP	31
6. Zasady sprzedaży lokali komunalnych	32
6.1. Stan istniejący	32
6.2. Zasady i planowana sprzedaż	33
6.3. Zamiana lokali	33
7. Zarządzanie lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy.	34
8. Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali.	35
8.1. Analiza potrzeb	35
8.2. Plan remontów	37
9. Analiza potrzeb finansowych i źródeł finansowania gospodarki mieszkaniowej w odniesieniu do mieszkaniowego zasobu gminy z uwzględnieniem przyszłych okresów.	44
9.1. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach	44
9.2. Wysokość planowanych kosztów gospodarki mieszkaniowej w latach 2013 -2017	45
10. Podsumowanie	46

1. Wprowadzenie

Do podstawowych zadań własnych gminy, należy tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej.

Posiadanie lokalu mieszkalnego umożliwia usamodzielnienie się podstawowej komórki społecznej, jaką jest rodzina. Jednocześnie jest to jedno z najdroższych dóbr. Lokal mieszkalny jest dla przeciętnego gospodarstwa domowego trudno osiągalny, co stawia Gminę przed wyzwaniem wymagającym dużego zaangażowania.

Zgodnie z ustawą z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (Dz.U. Nr 71 poz. 733 z późn. zmianami), wynika obowiązek stworzenia „Wieloletniego programu gospodarowania zasobem mieszkaniowym gminy”. Program ten jest dokumentem stanowiącym zasady i wytyczne do gospodarowania i zarządzania zasobem mieszkaniowym gminy.

2. Diagnoza obszaru objętego programem

2.1. Charakterystyka gminy

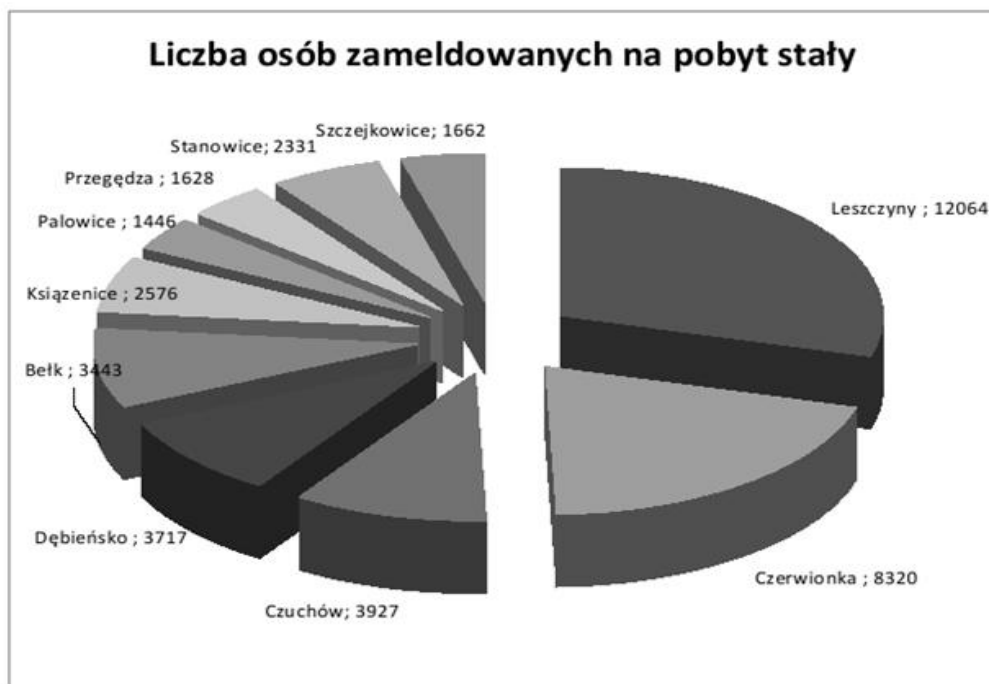
Gmina i miasto Czerwionka – Leszczyny położona jest w powiecie rybnickim w południowo - zachodniej części województwa śląskiego. Miasto tworzą cztery dzielnice: Czerwionka, Leszczyny, Czuchów, Dębieńsko. Gmina obejmuje ponadto sześć sołectw: Bełk, Książenice, Palowice, Przegędza, Stanowice, Szczejkowice.

Czerwionka – Leszczyny to dość szczególne miejsce na śląskiej ziemi. Łączy bowiem w sobie typowo miejski charakter kilku dzielnic z obszarami rolniczymi sołectw o dużych walorach przyrodniczych i rekreacyjnych. Z jednej strony potencjał gospodarczy i spore rezerwy inwestycyjne, z drugiej – przyjazne dla człowieka środowisko.

Powierzchnia gminy zajmująca 115,6 km² stawia ją w rzędzie największych terytorialnie gmin w tej części województwa. Użytki rolne zajmują 45,6% jej powierzchni, z czego 74,8% przypada na grunty orne, 11,9% na łąki, 7,1 % na pastwiska, a 1,8% na sady. Stosunkowo duży udział przypada na lasy, pokrywające 41,6 % ogólnej powierzchni gminy, natomiast pozostałe grunty i nieużytki zajmują 13,8%.

Czerwionka–Leszczyny charakteryzuje się ustabilizowaną liczbą ludności. Największą liczbę ludności gmina odnotowała w 1998 roku – 42514 osób. Według bilansu ludności, na dzień 31.12.2011r liczba ludności Czerwionki – Leszczyn wynosiła 41981. Dane z 2010 r. dotyczące demografii mówią o strukturze ludności, która kształtuje się następująco: ludność w wieku przedprodukcyjnym 7598 osób, w wieku produkcyjnym 26889 osób oraz poprodukcyjnym 6657osób.

Liczba mieszkańców zameldowanych na pobyt stały na dzień 31. 12. 2011 wynosi 41114 osób, z czego 28028 osób zamieszkuje miasto, a 13086 osób pozostałe sołectwa.



Najlicniejszą pod względem wieku grupę mieszkańców stanowią ludzie w przedziale wiekowym 26-65 lat, przy czym zdecydowanie przeważają osoby z przedziału 36-50 lat. Osoby w wieku poprodukcyjnym (65 lat i więcej) stanowią grupę prawie tak samo liczną jak dzieci w wieku 7-13 lat. Nieco mniej liczna jest populacja nastolatków w wieku 17-20 lat, a zdecydowanie najmniej liczne są grupy dzieci w wieku 14-16 oraz 0-6 lat.

Przyrost naturalny w gminie wyniósł w 2010 roku 120 osób. W roku tym urodziły się 482 osoby. Saldo migracji było ujemne i wynosiło -43 osoby.

Miejscowość Czerwionka – Leszczyny nie ma wspólnego centrum. Składa się z odrębnych dzielnic, dawnych samodzielnych miasteczek, z których tylko dwie dzielnice, a mianowicie Czerwionka i Leszczyny, posiadają typowo miejską zabudowę, obejmującą osiedla mieszkaniowe, zakłady przemysłowe oraz duże placówki handlowo-usługowe. W pozostałych miejscowościach dominuje zabudowa jednorodzinna, typowa dla obszarów wiejskich.

Gmina i miasto Czerwionka-Leszczyny jest zapleczem mieszkaniowym i pracowniczym dla sektora przedsiębiorstw w okolicznych miastach. Ogółem w Czerwionce-Leszczynach działa około 2500 samodzielnych podmiotów gospodarczych, prowadzących działalność produkcyjną, handlową i usługową. Na terenie miasta zlokalizowane są większe zakłady pracy, takie jak: jedyny na terenie kraju Zakład Odsalania Wód Dołowych, Kombinat Koksochemiczny Zabrze, Koksownia Dębieńsko, Przedsiębiorstwo Energetyczne Megawat, firma Polho Sp. z o.o. zajmująca się likwidacją szkodliwych ekologicznie odpadów powęglowych i rekultywowaniem terenów, Przedsiębiorstwo Produkcyjno - Usługowe „ZIMEX”, Powszechna Spółdzielnia Spożywców „Społem”, Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o.o. ze 100% udziałem gminy, Firma Produkcyjno – Handlowa „Multipak” Spółka jawna, Lesz Sp. z o.o., Zower Sp. z o.o. ze 100% udziałem Elektrowni Rybnik S.A. oraz budująca się kopalnia „Zakład Górnictwa Dębieńsko 1”.

Na terenie gminy rozwinięte jest także rolnictwo. Ogółem funkcjonuje ok. 873 gospodarstw rolnych, wśród których przeważają gospodarstwa małe, zajmujące powierzchnię od 1 do 2 ha (581 gospodarstw) oraz od 3 do 4 ha (99 gospodarstw).

Pomoc społeczna

Na terenie Gminy działa Ośrodek Pomocy Społecznej. Środki na realizację zadań pomocy społecznej pochodzą ze środków budżetu Gminy i z dotacji rządowych, a zadania dzieli się odpowiednio na zadania własne i zadania zlecone.

W 2010 roku z różnych form pomocy społecznej skorzystały 1469 rodzin, w tym z powodu

- ubóstwa 543 rodziny,
- ochrony macierzyństwa 81 rodzin,
- bezrobocia 469 rodzin,
- niepełnosprawności 139 rodzin,
- długotrwałej choroby 124 rodziny,
- pomocy dla rodzin niepełnych 97 rodzin,
- alkoholizmu 16 rodzin.

Pomoc niematerialna jest udzielana osobom starszym i niepełnosprawnym, rodzinom z problemami opiekuńczo – wychowawczymi, osobom bezrobotnym, osobom z zaburzeniami psychicznymi, osobom bezdomnym, osobom uzależnionym od alkoholu oraz ofiarom przemocy. Pomoc ta jest realizowana w formie rzeczowej i instytucjonalnej.

Bezrobocie

Ze statystyk rybnickiego urzędu pracy wynika, że we wrześniu 2011 spadła stopa bezrobocia. Spośród gmin powiatu rybnickiego, największe bezrobocie jest w Czerwionce – Leszczynach. We wrześniu 2011 stopa bezrobocia w powiecie rybnickim wyniosła 11%. Bezrobocie w woj. Śląskim było na poziomie 9,6%. Spośród mieszkańców powiatu rybnickiego status bezrobotnego miało 1887 osób, w tym 1238 kobiet. Zasiłki pobierało 258 mieszkańców powiatu. Bezrobotnych z terenu gminy Czerwionka – Leszczyny, zarejestrowanych w PUP-ie jest 1161 osób, w tym 737 kobiet (237 kobiet bez kwalifikacji zawodowych i 290 bez doświadczenia zawodowego). Dużym problemem w naszej gminie jest bezrobocie kobiet samotnie wychowujących dzieci (103 zarejestrowane). Załedwie 277 osób (w tym 188 kobiet) zarejestrowanych jako bezrobotni jest absolwentami szkół wyższych i zawodowych. 143 osoby w tym 91 kobiet pobiera zasiłek dla osób bezrobotnych . Wśród osób poszukujących pracy jest 70 osób niepełnosprawnych, z czego 33 to kobiety.

Współpraca PUP z Gminą jest bardzo dobra. Dzięki współpracy Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej z PUP, w ciągu 4 lat z 41 osób skierowanych na staż, 11 osób dostało pracę. Mieszkańcy gminy i miasta z nadzieją patrzą na inwestycję związaną z reaktywacją kopalni Dębieńsko. NWR Karbonia odpowiedzialna na powołanie do życia nowego zakładu potrzebuje 3000 rąk do pracy, daje to ogromną szansę na rozwój gminy.

Edukacja

Na terenie gminy w 123 klasach uczy się 2405 uczniów, uczęszczających do dwunastu publicznych szkół podstawowych.

Wszystkie dzieci w szkołach podstawowych uczą się języka angielskiego, dodatkowo 52 uczniów w szkołach podstawowych uczy się języka niemieckiego. W 8 publicznych gimnazjach na terenie gminy uczy się 1350 uczniów zgrupowanych w 59 oddziałach. Jeden komputer z dostępem do Internetu przypada na 12, 48 uczniów w szkołach podstawowych oraz 12,05 na uczniów w gimnazjach.

W zasadniczej szkole zawodowej w 9 oddziałach naukę pobiera 138 uczniów. Do technikum uczęszcza 306 uczniów, zgrupowanych w 15 oddziałach. Liceum ogólnokształcące wybrało 248 uczniów, co przekłada się na 11 klas o różnych profilach.

Do szkół podstawowych uczęszczało 17 dzieci niezamieszkujących gminę Czerwionka – Leszczyny, z kolei gimnazjum poza gminą wybrało 60 dzieci zamieszkujących ją.

2.2. Zasoby mieszkaniowe

Właścicielami zasobu mieszkaniowego na terenie Gminy i Miasta Czerwionka – Leszczyny są:

- Gmina i Miasto
- Wspólnoty mieszkaniowe, w tym wspólnoty z udziałem gminy,
- Spółdzielnia mieszkaniowa „ KARLIK”
- Kombinat Koksochemiczny „Zabrze” S.A.
- Skarb Państwa
- Osoby fizyczne

2.3. Rozwój gminy

Rozwój gminy czyli ciągle zmiany zachodzące w gminie oraz w jej otoczeniu, we wzajemnie powiązanych sferach: gospodarczej, społecznej, przyrodniczej i cywilizacyjnej.

Misja Strategii Rozwoju Gminy i Miasta Czerwionka – Leszczyny brzmi: „Gmina i Miasto Czerwionka – Leszczyny – miejsce, w którym możemy godnie żyć, pracować i odpoczywać z poszanowaniem dziedzictwa przyrodniczego i kulturowego, z dobrymi warunkami dla inwestorów w różnych dziedzinach działalności.”

Nadrzędnym jej celem jest:

„Zrównoważony rozwój społeczno – gospodarczy Gminy i Miasta Czerwionka – Leszczyny”.

Strategia rozwoju Gminy i Miasta Czerwionka – Leszczyny realizowana jest zgodnie z przyjętymi kierunkami, które stanowią nadrzędne wytyczne do planowania poszczególnych działań.

Do najważniejszych wydarzeń ostatniego okresu, zaliczyć można:

- zakończenie realizacji zadania inwestycyjnego „Likwidacja ogrzewania piecowego w centrum Leszczyn” i uzyskanie nagrody Kapituły Konkursu „Modernizacja Roku 2007”,
- oddanie do użytku Sali gimnastycznej przy Gimnazjum Nr 2 w dzielnicy Leszczyny, wykonanie termomodernizacji budynków Szkoły Podstawowej w Książenicach i KS Górnik Czerwionka,
- zakończenie budowy kanalizacji sanitarnej Leszczyn Starych,
- przystąpienie do opracowania zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy i Miasta,
- wybudowanie boiska piłkarskiego ze sztuczną nawierzchnią w ramach programu „Moje boisko ORLIK 2012”,
- budowa boiska piłkarskiego w dzielnicy Dębieńsko,
- wybudowanie budynku socjalnego na 12 mieszkań.

Ponadto zrealizowanych zostało przez organizacje pozarządowe 20 projektów społecznych z zakresu upowszechniania kultury fizycznej i sportu, nauki, edukacji, oświaty i wychowania, działania na rzecz osób niepełnosprawnych, porządku i bezpieczeństwa publicznego oraz przeciwdziałania patologiom społecznym.

Prowadzone były działania o charakterze ciągłym, których realizacja odbywa się co roku, między innymi:

- modernizacja sieci wodociągowej,
- modernizacja kanalizacji sanitarnej,
- remonty i modernizacja dróg gminnych,
- remonty komunalnych zasobów mieszkaniowych,
- profilaktyka i terapia uzależnień.

Zapoczątkowane zostały również działania w ramach zadań, których proces realizacji został zaplanowany na najbliższe lata. Do najważniejszych tego typu przedsięwzięć należą:

- zmiana funkcji hali widowiskowo – sportowej na centrum kulturalne i edukacyjne,
- zagospodarowanie przestrzeni publicznej na targowisko miejskie w Czerwionce,
- budowa przedszkola w Belku,
- budowa miejsc wypoczynku i rekreacji w ramach projektu „Gmina dzieciom
- budowa miejsc wypoczynku i rekreacji w Czerwionce – Leszczynach”,
- promocja inwestycyjna w ramach projektu „Czerwionka – Leszczyny – wymarzone miejsce dla Twoich inwestycji”,
- działania związane z gospodarką wodno – ściekową na terenie gminy i miasta,
- wdrożenie w Urzędzie Systemu Zarządzania Jakością według wymagań normy ISO 9001:2000.
- zagospodarowanie przestrzeni publicznej na targowisko miejskie w Czerwionce – Leszczynach. Celem głównym jest poprawa wykorzystania walorów przestrzennych i społeczno – gospodarczych dzielnicy miejskiej gminy i miasta Czerwionka – Leszczyny.
- rozpoczęcie działalności na terenie naszej Gminy przez Spółkę Karbonia PL,
- otwarcie biura notarialnego w Czerwionce – Leszczynach.

Podsumowując realizację Strategii Rozwoju Gminy i Miasta Czerwionka – Leszczyny należy stwierdzić, że zostało podjętych wiele cennych inicjatyw oraz zrealizowano wiele ważnych zadań. Nie pozwoliły one wprawdzie na pełne rozwiązanie wszystkich problemów, ale na pewno przybliżyły do osiągnięcia celów wyznaczonych w strategii. Choć wiele jeszcze zostało do zrobienia na rzecz rozwoju gminy i miasta, to systematyczne, konsekwentne, a przede wszystkim wspólne działanie pozwoli w końcu osiągnąć cel nadrzędny i misję postawioną w strategii.

3. Analiza sytuacji mieszkaniowej gminy

Na komunalny zasób mieszkaniowy składają się budynki mieszkalne realizowane latach 70- tych jako budynki komunalne oraz budynki, które gmina przejęła po 1989 r. od KWK Dębieńsko, KWK Szczygłowice i Agencji Własności Rolnej SP w Opolu.

3.1. Ilość i stan jakościowy mieszkań

Stan ilościowy budynków komunalnych Gminy i Miasta Czerwionka – Leszczyny na dzień 31.12.2011 przedstawia się następująco:

<u>Ilość budynków ogółem:</u>	252
w tym:	
●budynki mieszkalne komunalne	135
●budynki Wspólnot Mieszkaniowych	101
●w tym : w zarządzie obcym	8
●ośrodki zdrowia	7
●biblioteka 3-go Maja 15	1
●zameczek ul. Ks. Pojdy 35	1
●budynki Domy Nauczyciela	6
<u>Ilość mieszkań ogółem:</u>	3677
w tym:	
●mieszkania w budynkach komunalnych	1291
●mieszkania Gminne w budynkach WM	917
●mieszkania wykupione w latach 1999-2011	1447
●mieszkania w Domach Nauczyciela	17
●mieszkania w Ośrodkach Zdrowia	5
<u>Ilość izb ogółem:</u>	10125
w tym:	
●izby w budynkach komunalnych	3126
●izby Gminne w budynkach WM	2680
●izby wykupione w latach 1999-2011	4250
●izby w Domach Nauczyciela	60
●izby w Ośrodkach Zdrowia	9

Powierzchnia mieszkalna ogółem: **172.056,87 m²**

w tym:

●w budynkach mieszkalnych komunalnych	59.341,87
●w budynkach WM gminne	41.620,30
●w budynkach WM wykupiona	69.696,44
●w Domach Nauczyciela	1.050,50
●w Ośrodkach Zdrowia	347,76

Ilość lokali użytkowych ogółem: **191**

w tym:

●w budynkach mieszkalnych komunalnych	17
●w budynkach WM	28
●w budynkach WM wykupione	18
●w Zameczku	8
●w Ośrodkach Zdrowia	47
●garaże	23
●pomieszczenia gospodarcze	9
●piwnice	40
●strych	1

Powierzchnia lokali użytkowych ogółem: **9615,84 m²**

w tym:

●w budynkach mieszkalnych komunalnych	13 17,40
●w budynkach WM	16 17,32
●w budynkach WM wykupione	17 32,94
●w Zameczku	488,7
●w Ośrodkach Zdrowia	3 442,38
●garaże	435,33
●pomieszczenia gospodarcze	106,93
●piwnice	464,22

●strych 10,60

Wysokość udziałów gminy we Wspólnotach Mieszkaniowych jest zróżnicowana i wynosi od 5% do 75% nieruchomości, z przewagą wspólnot o udziale powyżej 50%.

Wiek budynków komunalnych przedstawia się następująco:

Budynki wybudowane przed 1945 r.	– 24,4%
Budynki wybudowane w latach 1945 – 1970	– 44,6%
Budynki wybudowane w latach 1971 – 1988	– 31%
Budynki wybudowane po 1988r.	– 1 budynek socjalny wybudowany w 2011r.

Wielkość mieszkań kształtuje się od 22 do 100m² powierzchni użytkowej. Przeważają mieszkania o powierzchni 45 – 50m². Około 1,5% zasobu to mieszkania 4-ro izbowe o powierzchni 80 – 100 m². Zasoby mieszkaniowe gminy znajdują się głównie w zabudowie wielorodzinnej o wysokości do 5 kondygnacji i położone są w centralnych częściach dzielnic Czerwionka i Leszczyny.

Stan techniczny budynków jest zróżnicowany w zależności od wieku i stopnia poniesionych nakładów remontowych. Zdecydowanie lepszy stan techniczny posiadają budynki w Leszczynach, gdzie w ostatnich latach przeprowadzono termomodernizację z zainstalowaniem ogrzewania c.o.

W gorszym stanie technicznym jest zabudowa mieszkaniowa w Czerwionce, szczególnie zwarty zespół zabytkowego osiedla "familoków", wymagający pilnych prac remontowych (rewitalizacja). Dotyczy to również innych wartościowych zespołów mieszkaniowych, dawnych przykopalnianych osiedli robotniczych, jak zespół przy ul. Kościuszki i Głowackiego, ul. Kopalnianej i ul. Rybnickiej.

3.2. Potrzeby mieszkaniowe gminy

3.2.1. Potrzeby komunalne

Mieszkania komunalne stanowią własność gminy.

Użytkownik mieszkania komunalnego jest najemcą, nie jest właścicielem mieszkania. Gminy, które dysponują mieszkaniami komunalnymi przydzielają je dla osób i rodzin najuboższych,

których nie stać na zakup lub wynajem swojego mieszkania. Zasady wynajmu mieszkań komunalnych ustala rada gminy. Głównym kryterium w momencie starania się o przydzielenie mieszkania komunalnego jest dochód najemcy.

Zasiedlenie mieszkań komunalnych następuje na podstawie skierowania do najmu lokali mieszkalnych, otrzymywanego z Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej, po akceptacji burmistrza.

Podstawą skierowania jest wniosek mieszkańca gminy, pozytywnie zaopiniowany przez Komisję Mieszkaniową powołaną przez Burmistrza Gminy i Miasta Czerwionka-Leszczyny.

Aktualnie na skierowanie oczekuje 500 pozytywnie zaopiniowanych wniosków w tym:

- Liczba wniosków osób oczekujących na lokale komunalne 350
- Liczba wniosków osób oczekujących na lokale socjalne 150

Na przestrzeni ostatnich lat liczba złożonych wniosków względem ilości przyznanych lokali kształtuje się następująco:

Lp.	ROK	Ilość złożonych wniosków	Ilość przyznanych lokali
1.	2009	109	62
2.	2010	116	35
3.	2011	104	53

Na dzień 31.12.2011 na liście osób uprawnionych do wejścia w stosunek najmu jest 85 osób.

3.2.2. Potrzeby socjalne

Mieszkania socjalne to mieszkania przeznaczone dla osób ubogich, lub takich, którzy mieszkają w bardzo złych warunkach. Udostępnienie takich lokali jest formą pomocy świadczonej przez gminę. Do mieszkań socjalnych często trafiają osoby, które dostały sądowy nakaz eksmisji z mieszkania, w którym do tej pory zamieszkiwały. Wyrok o eksmisję wydaje sąd, a gmina ma obowiązek zapewnić takiej osobie dach nad głową. Lokal socjalny służy do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych ludzi w trudnej sytuacji i są to osoby, które

nie są w stanie samodzielnie się utrzymać, nie stać ich na wynajmowanie mieszkania od osoby prywatnej. Z definicji lokalu socjalnego zawartej w ustawie wynika, że ma on być w takim stanie technicznym i mieć takie wyposażenie, aby nadawał się do zamieszkania. Lokal socjalny nie musi być samodzielnym mieszkaniem, może to być część lokalu albo pomieszczenia. Lokal socjalny może mieć obniżony standard. Często na lokale socjalne przeznaczone są stare, nieużywane budynki. Zapotrzebowanie na takie mieszkania jest duże, niestety gminy nie dysponują dostateczną ilością lokali socjalnych.

Obecne zapotrzebowanie gminy na mieszkania socjalne, wynikające ze złożonych wniosków to 150 mieszkań, natomiast zapotrzebowanie wynikające z wyroków eksmisyjnych to ok. 60 lokali.

W Czerwionce – Leszczynach znajduje się budynek przy ul. Ks. Pojdy 92, który można byłoby przeznaczyć na gminne lokale socjalne, pomieszczenia dla osób, rodzin eksmitowanych, ze szczególnym uwzględnieniem matek z dziećmi oraz dla osób korzystających z pomocy Centrum Interwencji Kryzysowej.

Skutek działań gminnych, byłby niewątpliwie pozytywny i służący mieszkańcom Gminy.

3.2.3. Potrzeby związane z pomieszczeniami tymczasowymi i noclegowniami

Gmina tworzy zasób tymczasowych pomieszczeń, które przeznacza się na wynajem. Umowę najmu tymczasowego pomieszczenia zawiera się na czas oznaczony, nie krótszy niż miesiąc i nie dłuższy niż 6 miesięcy. Umowę najmu tymczasowego pomieszczenia zawiera się z osobą, wobec której wszczęto egzekucję na podstawie tytułu wykonawczego, w którym orzeczono obowiązek opróżnienia lokalu służącego zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych, bez prawa do lokalu socjalnego lub zamiennego.

Dane z dn. 31.12.2011 r. mówią o potrzebie 50 mieszkań tymczasowych.

Bezdomność dotyka ponad 500 tys. ludzi w naszym kraju. Z myślą o nich powstają wyposażone w świetlice i łazienki, noclegownie i przytuliska. Tam w godnych warunkach ludzie z ulicy, melin, koczowisk mogą się przespać, zjeść posiłek, przetrwać zimę, a może i na nowo odnaleźć swoje życie.

Noclegownie organizowane są przez samorządy w ramach przypisanego im świadczenia pomocy społecznej. Pierwszeństwo w nich mają osoby urodzone i zameldowane w gminie.

Nie znaczy jednak, że „obcy” zostają odprawieni z kwitkiem. W takiej sytuacji miejscowa opieka społeczna rozlicza się z siostrzaną instytucją w gminie, w której bezdomny jest zameldowany - oczywiście jeżeli da się to ustalić, gdyż w przeciwnym razie koszty ponosi gospodarz. Noclegownie zarządzane są również przez organizacje i stowarzyszenia charytatywne, w tym wypadku nie ma tzw. terytorialnego przyporządkowania. Wszystkie tego typu instytucje mają jeden podstawowy warunek tzn. trzeźwość pensjonariuszy.

Na terenie sołectwa Przegędza działa schronisko prowadzone przez Towarzystwo Pomocy Brata Alberta, obecnie dysponujące 55 miejscami, zimą liczba ta wzrasta do ok. 70 osób. Placówka finansowo wspierana jest z budżetów miejskich Rybnika i Czerwionki – Leszczyn. Bezdomni kierowani są tutaj przez OPS-y z powiatu rybnickiego, jastrzębskiego, mikołowskiego, a także spoza województwa śląskiego. Otrzymują 3 posiłki dziennie, pomoc przy zakupie lekarstw, czystą odzież i obuwie.

Do tej pory ze schronienia w przegędzkim schronisku skorzystało 1350 osób.

3.2.4. Potrzeby wynikające z pomocy społecznej

Zgodnie z ustawą o pomocy społecznej do zadań własnych gminy o charakterze obowiązkowym należą m.in.

- Prowadzenie i zapewnienie miejsc w mieszkaniach chronionych
- Podejmowanie działań na rzecz osób i rodzin będących stanie kryzysu w ramach, których udziela się w sytuacjach uzasadnionych (schronienie do 3miesiący)
- Osobie, która ze wzg. na trudną sytuację życiową, wiek, niepełnosprawność lub chorobę potrzebuje wsparcia w funkcjonowaniu w codziennym życiu, ale nie wymaga usług w zakresie świadczonym przez jednostkę całodobowej opieki, w szczególności osobie z zaburzeniami psychicznymi, może być przyznany pobyt w mieszkaniu chronionym.

Realizacja powyższego zakresu zadań przez Ośrodka Pomocy Społecznej w Czerwionce – Leszczynach niezbędne jest zapewnienie minimum 5 mieszkań.

Dodatkowo gmina przewiduje zapewnienie:

- Jedno mieszkanie chronione rocznie
- Jedno mieszkanie rocznie dla dziecka z domu dziecka

3.2.5. Potrzeby rodzin nie kwalifikujących się do przydziału mieszkania komunalnego

Obecnie na rynku można mówić o strukturalnym niedoborze, gdyż liczba mieszkań jest o 8% niższa niż liczba gospodarstw domowych.

Sytuacja jest gorsza niż w 1988r., gdy bez własnego mieszkania było 5% rodzin, czyli na rynku brakowało wówczas ok. 600 tys. mieszkań. Od tego czasu liczba gospodarstw domowych zwiększyła się o prawie 2,5 mln., ponieważ swoje rodziny zakładały osoby z pokolenia boomu demograficznego, czyli urodzone w latach 80. ubiegłego wieku. W tym samym czasie liczba mieszkań zwiększyła się tylko o 2 mln.

Rodziny mogą ubiegać się o tzw. mieszkania z urzędu, jednak nie wszyscy spełniają określone kryteria i tym samym spotykamy się grupą rodzin nie kwalifikujących się do przydziału mieszkania komunalnego. Są to osoby, które posiadają zbyt wysokie dochody aby otrzymać mieszkanie komunalne, a zarazem zbyt niskie, aby wynająć bądź kupić mieszkanie na wolnym rynku. Po ilości odmów przyjęcia wniosku o przydział mieszkania komunalnego, potrzeby można szacować na 57 mieszkań.

Powyższa kalkulacja wynika z następujących danych.:

Wnioski załatwione odmownie ze wzg. na nie spełnianie kryteriów dochodowych:

2009 r.	10 wniosków
2010 r.	8 wniosków
2011 r.	5 wniosków
do 31 lipca 2012 r.	1 wniosek

Wnioski załatwione odmownie z powodu nie spełniania kryteriów metrażowych, brak centrum życiowego w tut. Gminie oraz inne:

2009 r.	5 wniosków
2010 r.	6 wniosków
2011 r.	17 wniosków
do 31 lipca 2012r.	5 wniosków

3.3. Osiedle robotnicze kopalni Dębieńsko

Zespół zabudowy robotniczej dawnej kopalni „Dębieńsko” w Czerwionce-Leszczynach jest jednym z cenniejszych i największych obszarowo na Górnym Śląsku

zabytków urbanistyki architektury miejskiej. Zespół powstał w latach 1899 – 1916, wraz z rozwojem i rozbudową kopalni. Jako dobro kultury został wpisany do rejestru zabytków pod nr A/1550/95. Ochronie prawnej podlega: układ planu osiedla, zabudowa mieszkaniowa, usługowa, gospodarcza oraz układ zieleni obsadzenia ulic.

Do 2001r. budynki należały do kopalni „Dębieńsko”, a po jej zamknięciu zostały przekazane gminie Czerwionka-Leszczyny.

Zabytkowe osiedle zajmuje obszar o powierzchni około 15 ha składa się z 80 budynków wielorodzinnych (4, 6, 8 mieszkaniowych), murowanych z cegły, krytych dachówką ceramiczną. Budynki posiadają ciekawą, zróżnicowaną formę i architekturę.

Na terenie osiedla występuje 41 typów budynków (na ul. Słowackiego 3 typy, na ul. Hallera 7 typów, na ul. Kombatantów 6 typów, na ul. Mickiewicza 5 typów i 20 typów na ul. Wolności). Pomimo takiego zróżnicowania osiedle stanowi jednolity, zwarty zespół architektoniczny.



Zasób mieszkaniowy osiedla posiada zróżnicowany stan techniczny. Budynki wyposażone są w instalację wodno-kanalizacyjną oraz elektryczną. Osiedle jest częściowo skanalizowane a budynki nie są podłączone do sieci ciepłowniczej.



Zespół mieszkaniowy jak i jego otoczenie podlega ciągłym procesom przemian wynikających z konieczności zaspakajania potrzeb i ambicji mieszkańców. W 2010r. zostało opracowane studium rewitalizacji osiedla, w którym w skali występujących problemów wymagających przeanalizowania i rozwiązania znalazły się następujące zagadnienia:

- przyszłość zabytkowego zespołu mieszkaniowego, jego funkcja i rola w śródmieściu dzielnicy w skali miasta i regionu,
- możliwość częściowych przekształceń funkcjonalnych elementów osiedla,
- wewnętrzne przekształcenia budynków w tym poprawa standardów mieszkaniowych i możliwość adaptacji strychów na mieszkania,
- termomodernizacja budynków,
- zagospodarowania podwórek w tym wyburzenia garaży blaszanych, budowa nowych garaży, miejsc składowania odpadów, elementów małej architektury, placów zabaw, miejsc postojowych, zieleni, ścieżek,
- w zakresie infrastruktury: uciepłwienie, rozbudowa systemu kanalizacji sanitarnej,
- ustalenie propozycji dotyczącej obiektów towarzyszących zabytkom wymagających dostosowania do charakteru otaczającej zabudowy.

Opracowano wstępną koncepcję zagospodarowania i rewitalizacji zespołu. Koncepcja zakłada utrzymanie funkcji osiedla, zakłada realizację 11 zespołów garażowych oraz zadaszonych miejsc składowania odpadów zlokalizowanych przy niektórych budynkach. Przewiduje się również dalsze zagospodarowanie podwórek przydomowych wraz z uporządkowaniem miejsc postojowych, dojazdów, ciągów pieszych i zieleni. Zakłada się powiększenie istniejących parkingów wewnątrz osiedla oraz realizację nowych na jego obrzeżach. W zakresie zieleni zakłada się utrzymanie, ochronę i odbudowę istniejących obsadzeń ulic oraz zachowanie istniejących terenów dawnych ogródków przydomowych.

W zakresie infrastruktury zakłada się konieczność dalszej rozbudowy systemu kanalizacji sanitarnej, rozbudowę systemu ciepłowniczego pod kątem możliwości uciepłwienia i termomodernizacji osiedla.

W części architektonicznej obejmującej budynki studium będzie przewidywało kontynuację prac remontowych, polegających na: remontach dachów, modernizacji mieszkań, wyposażenia sanitarnego, remontach instalacji oraz renowacji elewacji.

4. Cele i działania w ramach programu gospodarowania zasobem mieszkaniowym

4.1. Cele gminy w zakresie gospodarowania zasobem mieszkaniowym

Do celów gminy w zakresie gospodarowania zasobem mieszkaniowym należy:

- zapewnienie mieszkania osobom będącym w niedostatku lub trudnych warunkach materialnych,
- zapewnienie wykonania eksmisji: z lokali komunalnych, innych podmiotów z terenu gminy w postaci lokali socjalnych, pomieszczeń tymczasowych oraz noclegowni.
- skrócenie czasu oczekiwania na przyznanie mieszkania komunalnego na okres ok. 2-3 lat,
- zapewnienie mieszkań chronionych dla osób dotkniętych przemocą domową, w trudnej sytuacji życiowej, osobom niepełnosprawnym oraz osobom z zaburzeniami psychicznymi,
- zapewnienie odpowiedniego lokalu lub pomieszczenia dla osób zagrożonych bezdomnością,
- zapewnienie mieszkań osobom z placówek opiekuńczo wychowawczych, osobom funkcyjnym w gminie, repatriantom, osobom pozbawionym mieszkania w skutek nieszczęśliwego zdarzenia losowego oraz osobom znajdującym się w szczególnie trudnej sytuacji bytowej lub rodzinnej spowodowanej zwłaszcza alkoholizmem, narkomanią przemocą – po przedłożeniu pisemnego potwierdzenia Gminnej Komisji Rozwiązywania Problemów Alkoholowych lub gminnego Zespołu Interdyscyplinarnego do spraw przeciwdziałania Przemocy w Rodzinie.

W wyżej wymienionych sytuacjach Burmistrz Gminy i Miasta Czerwionka – Leszczyny, może kierować do zawarcia umowy najmu lokalu komunalnego, z pominięciem kolejności ujęcia wniosków na listach.

4.2. Zasady działania polityki czynszowej wraz z warunkami obniżenia czynszu

Wprowadzenie zasad gospodarki rynkowej w mieszkalnictwie wywołało konieczność prowadzenia racjonalnej polityki czynszowej, umożliwiającej pokrycie kosztów utrzymania posiadanego zasobu mieszkaniowego.

Czynsz spełnia trzy podstawowe funkcje. Z jednej strony jest źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej, z drugiej strony jest narzędziem służącym do podziału zasobów mieszkaniowych. Ponadto może kształtować strukturę konsumpcji użytkownika mieszkania. Aby czynsze realizowały wspomniane funkcje, niezbędne jest, aby pokrywały koszty technicznego utrzymania zasobów, a ich poziom powinien określać jakość lokalu, a nie płatnicze możliwości najemcy.

Gmina ma prawo do ustalania poziomu czynszu swoim lokatorom wynajmującym mieszkania na podstawie umowy cywilnoprawnej. Ustalając stawkę czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu Burmistrz bierze pod uwagę czynniki mogące wpływać na podwyższenie lub obniżenie wartości użytkowej lokalu.

Do najważniejszych czynników wywołujących zmiany w stawce czynszu zaliczamy:

- położenie budynku;
- położenie lokalu w budynku,
- wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stan,
- ogólny stan techniczny budynku.

Zgodnie z zarządzeniem Nr 9/11 Burmistrza Gminy i Miasta Czerwionka – Leszczyny z dnia 11.01.2011r., wysokość stawki czynszu za 1m² powierzchni użytkowej standardowego lokalu mieszkalnego w zasobie mieszkaniowym gminy, stanowiącej podstawę do naliczania zindywidualizowanej stawki czynszu, uwzględniającej czynniki podwyższające lub obniżające wartość użytkową lokalu wynosi 2,53 zł/m².

Za standardowe przyjmuje się wyposażenie mieszkania w instalacje wodno-kanalizacyjną i ogrzewanie piecowe oraz ubikację w budynku poza lokalem mieszkalnym.

Poszczególne czynniki mające wpływ na zmianę wysokości stawki czynszu, kształtują się następująco:

Czynniki podwyższające stawkę czynszu

POŁOŻENIE BUDYNKU

POŁOŻENIE LOKALU W BUDYNKU – KONDYGNACJA

POŁOŻENIE LOKALU W BUDYNKU – STRONA NASŁONECZNIENIA

WYPOSAŻENIE BUDYNKU I LOKALU W NASTĘPUJĄCE URZĄDZENIA TECHNICZNE

INSTALACJE :

ŁAZIENKA WYPOSAŻONA W WANNĘ LUB PRZYSZNIC ORAZ UBIKACJA W MIESZKANIU

- CENTRALNE OGRZEWANIE SIECIOWE Z PODŁĄCZONYMI GRZEJNIKAMI
- INSTALACJA GAZOWA Z MOŻLIWOŚCIĄ PODŁĄCZENIA URZĄDZEŃ ODBIORCZYCH
- INSTALACJA CIEPŁEJ WODY DOSTARCZANEJ Z ZEWNĄTRZ

OGÓLNY STAN TECHNICZNY BUDYNKU

BUDYNKI PO PEŁNEJ TERMOMODERNIZACJI (DOCIEPLENIE ZEWNĘTRZNE I WYKONANIE INSTALACJI CENTRALNEGO OGRZEWANIA)

Czynniki obniżające wartość użytkową lokalu

LOKAL BEZ INSTALACJI WODNO- KANALIZACYJNEJ

LOKAL Z UBIKACJA POZA BUDYNKIEM

W okresie obowiązywania programu powinna jak najszybciej nastąpić podwyżka stawek czynszowych, która spowoduje uaktualnienie czynszu w stosunku do ponoszonych przez gminę kosztów utrzymania zasobu mieszkaniowego.

Z przeprowadzonej analizy finansowej, wynika, że koszty utrzymania mieszkań powinny się bilansować, z uwzględnieniem zabytkowych budynków robotniczego osiedla kopalni Dębieńsko.

Zestawienie stawek czynszowych

Obowiązująca stawka czynszu [zł/m ²] w budynkach po pełnej termomodernizacji.	Charakterystyka lokalu mieszkalnego (wyposażenie)
2,28	Lokal z ubikacją poza budynkiem
2,53	Lokal o wyposażeniu standardowym
3,04	Lokal z ubikacją i łazienką
3,54	Lokal z ubikacją i łazienką oraz instalacją gazową lub c.o.
3,85	
3,80	Lokal z ubikacją i łazienką oraz instalacją gazową lub c.o. i c.c.w.
4,10	
4,05	Lokal z ubikacją i łazienką oraz instalacją gazową, c.o.

4,35	
4,30	Lokal z ubikacją i łazienką oraz instalacją gazową, c.o. i c.c.w.
4,60	
1,14	Lokal socjalny

Aktualne zestawienie stawek czynszowych na dzień 31.10.2012r.

W treści Obwieszczenia Wojewody Śląskiego z dnia 28 marca 2012r. ustala się wskaźniki przeliczeniowe kosztu odtworzenia 1m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych na drugi i trzeci kwartał 2012r. :

- dla województwa śląskiego wskaźnika w wysokości 3460,00zł.
- dla miasta Katowice wskaźniki w wysokości 4195.00 zł

Aktualne stawki określone w zarządzeniu Burmistrza są niższe od stawki maksymalnej wynoszącej 8,65 obliczonej jako 3% kosztów odtworzenia 1m² powierzchni budynków mieszkalnych dla województwa śląskiego zgodnie z obwieszczeniem Wojewody Śląskiego.

4.3. Zasady wynajmu lokali wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego gminy i miasta

Ustawa o ochronie praw lokatorów zawiera przepisy określające zadania gminy dotyczące zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych. W tym w szczególności nakłada na gminę obowiązek uchwalania wieloletnich programów gospodarczych w zakresie gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na co najmniej pięć kolejnych lat oraz uchwalania zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład tego zasobu.

Gmina sama ustala zasady polityki mieszkaniowej odnoszące się do jej zasobu mieszkaniowego. Pozwala na indywidualizowanie polityki mieszkaniowej w oparciu o panujące stosunki mieszkaniowe i potrzeby poszczególnych społeczności lokalnych.

Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego Gminy i Miasta określa Uchwała Rady Miejskiej w Czerwionce – Leszczynach. Uchwała określa zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy i Miasta Czerwionka- Leszczyny.

Wynajmowanie lokalu zamiennego na czas nieoznaczony przysługuje osobie uprawnionej do lokalu zamiennego na podstawie:

- przepisów ustawy,

- decyzji organu nadzoru budowlanego,
- orzeczenia sądu.

Wynika z powyższego, iż lokale zamienne w szczególności przysługują osobom:

- pozostającym w trudnych warunkach mieszkaniowych [zgodnie z §2 pkt 11 lit. a) lub c) Dz. Urz. Województwa Śląskiego Nr 190 Poz. 3546],
- przekwaterowanym z budynków przeznaczonych do sprzedaży
- w innych przypadkach uzasadnionych, ważnymi interesami Gminy.

Lokale komunalne wynajmowane mogą być na czas nieoznaczony osobom:

- pozostających w trudnych warunkach mieszkaniowych [zgodnie z §2 pkt 11 lit. b) lub f) Dz. Urz. Województwa Śląskiego Nr 190 Poz. 3546],
- pozostającym w niedostatku.

Uprawnionymi do najmu lokalu socjalnego w pierwszej kolejności są osoby, które:

- nabyły prawo do ubiegania się o najem lokalu socjalnego na podstawie orzeczenia sądu,
- pozostające w trudnych warunkach mieszkaniowych określonych w §2 pkt 11 lit. d) lub e) Dz. Urz. Województwa Śląskiego Nr 190 Poz. 3546,
- posiadają znaczny stopień niepełnosprawności lub wychowują niepełnosprawne dziecko, a dalsze przebywanie w zajmowanym lokalu nie jest możliwe ze względu na trudną sytuację rodziny lub warunki zamieszkania,
- opuściły zakład karny, a uprzednio zajmowały lokal mieszkalny należący do zasobu Gminy i Miasta Czerwionka – Leszczyny i przekazały ten do jej dyspozycji.

Umowę najmu lokalu socjalnego zawiera się na czas oznaczony do 2 lat. Warunkiem przedłużenia tego okresu jest trudna sytuacja najemcy, uzasadniająca do zawarcia umowy. Lokale socjalne nie podlegają zamianie.

Do kryteriów oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80m² należą:

- lokale takie gmina może wynajmować w drodze przetargu z obowiązującą stawką czynszu ustalaną w przetargu,
- lokale takie gmina może wynajmować tylko gospodarstwom domowym składającym się z określonej liczby członków,

- lokale takie gmina może wynajmować na zasadach niczym nie różniących się od zasad wynajmowania pozostałych lokali wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego gminy.

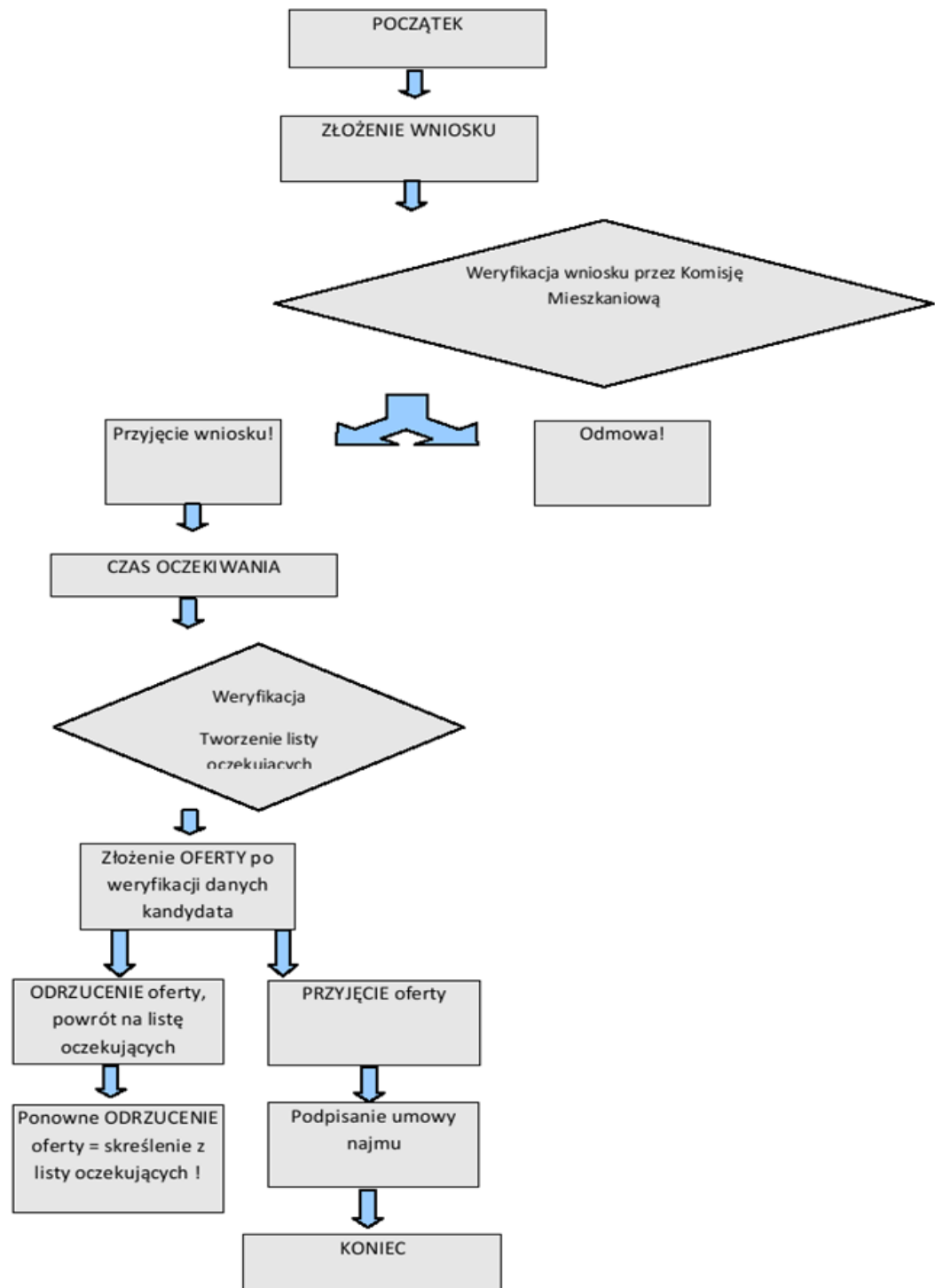
Lokale oddawane są w najem członków wspólnoty samorządowej

Kandydat, który stara się o mieszkanie komunalne, musi wypełnić szczegółowy wniosek, w którym zawarte są informacje o dochodach, stanie majątkowym oraz warunkach mieszkaniowych. Wniosek o przyznanie mieszkania komunalnego składa się w Zakładzie Gospodarki Mieszkaniowej. Dokument jest analizowany pod wzg. kompletności oraz pod wzg. wymogów stawianych w uchwale Rady Miejskiej o zasadach wynajmowania lokali wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego gminy. Za obsługę administracyjną i techniczną procesu przydziału mieszkań odpowiedzialny jest ZGM.

Z wniosków pozytywnie zaopiniowanych przez komisję mieszkaniową, sporządzana jest lista osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu. Podstawowym kryterium, wg którego przyznaje się mieszkania, to trudna sytuacja mieszkaniowa i materialna.

Projekt listy osób podawany jest do publicznej wiadomości poprzez wywieszenie w siedzibie wynajmującego przez 30 dni i w tym czasie można składać uwagi i zastrzeżenia do projektu, po czym tworzy się listy osób zakwalifikowanych do zawarcia umów najmu wolnych lokali mieszkalnych. Propozycja wynajęcia lokali następuje wg. kolejności osób umieszczonych na liście w danym roku kalendarzowym, przy uwzględnieniu rodzaju lokalu odpowiadającego strukturze rodziny wnioskodawcy oraz sytuacji materialnej.

Osoby, które nie otrzymały propozycji zawarcia umowy najmu lokalu w danym roku, uwzględniane są na liście, sporządzanej na rok następny.



5. Opis działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarki zasobem gminy, w szczególności niezbędny zakres zamiany lokali oraz planowana sprzedaż lokali.

5.1. Program strychy

Program adaptacji strychów rozpoczął się w 2000 r. z mocy Uchwały Rady Miasta.

Budynki mieszkalne, w których strychy będą mogły być adaptowane na mieszkania, określone są przez administratora, czyli ZGM po zatwierdzeniu przez Zarząd Gminy i Miasta w Czerwionce – Leszczynach. Wykaz podawany jest do publicznej wiadomości w prasie lokalnej oraz w budynkach Urzędu i Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej. Do adaptacji zostały przeznaczone strychy w 42 budynkach.. Mieszkania powstałe w wyniku adaptacji mogą być sprzedane najemcom w oparciu o obowiązujące przepisy i na zasadach określonych w Uchwale Rady Miasta.

Adaptacja strychu, może być wykonana wyłącznie przez osoby fizyczne na własny koszt. Adaptujący pokrywa koszt wyceny strychu przez rzeczoznawcę majątkowego oraz koszt sporządzenia projektu adaptacji, na który musi uzyskać pozwolenie organu administracji budowlanej.

Proces adaptacji odbywa się na podstawie umowy, pomiędzy osobą chcącą wykonać adaptację a Zakładem Gospodarki Mieszkaniowej. Przewidziany okres trwania umowy na wykonanie prac adaptacyjnych wynosi 18 m-cy. W tym czasie nie będzie pobierany czynsz, natomiast pokrywane będą koszty zużycia mediów, wywozu nieczystości oraz sprzątnia.

Po zakończeniu adaptacji i dopuszczeniu mieszkania do użytkowania, zostaje zawarta umowa najmu przez ZGM na czas nieokreślony.

Zestawienie ilościowe mieszkań uzyskanych z adaptacji strychów od chwili wydania przez UGiM uchwały o adaptacji poddaszy na dzień 30. 05. 2012

<i>Rok oddania do użytkowania</i>	<i>Do 2007</i>	<i>Rok 2008</i>	<i>Rok 2009</i>	<i>Rok 2010</i>	<i>Rok 2011</i>	<i>Rok 2012 do 30.05.2012</i>
<i>Ilość powstałych mieszkań</i>	4	5	16	11	12	4

Łącznie powstały 52 mieszkania, a na 25 strychach prowadzone są prace adaptacyjne.

Na dzień 12.06.2012 pozostało jeszcze 10 budynków, w których znajduje się 12 wolnych strychów, jednak z różnych przyczyn, głównie technicznych, nie zostały one zaadaptowane. Powierzchnia użytkowa, powstałych mieszkań kształtuje się następująco

<i>Powierzchnia użytkowa</i>	<i>Do 40 m²</i>	<i>40 m²-60m²</i>	<i>60m²-70m²</i>	<i>70m²-90m²</i>	<i>Pow. 90 m²</i>
<i>Ilość mieszkań</i>	10	8	17	15	2

Dzięki dotychczasowemu działaniu programu powstały nowe lokale mieszkalne, co prowadzi do skrócenia czasu oczekiwania na przydział lokalu. Zagospodarowanie poddaszy przełoży się również na łatwiejsze zarządzanie budynkiem m.in. z uwagi na większe profity czerpane z czynszów, a także znikający problem sprzątania strychów.

5.2. Budynki socjalne przy ulicy Polnej.

Zgodnie z prognozą ujętą w Programie gospodarowania zasobem mieszkaniowym Gminy i Miasta Czerwionka – Leszczyny na lata 2008-2012 w gminie powinno powstać 84 mieszkania z czego został wybudowany budynek z 16 lokalami. W związku z powyższym z poprzedniego programu została do zrealizowania budowa 68 mieszkań socjalnych co kontynuowane zostanie podczas obowiązywania niniejszego programu.

5.3. Program noclegownia

Zapewnienie schronienia jest obowiązkowym zadaniem Gminy, a liczba bezdomnych znacznie wzrosła w ostatnim okresie.

	ROK 2009	ROK 2010	ROK 2011	ROK 2012
Liczba osób korzystających z pomocy, z powodu bezdomności	37	28	35	43
Łączna liczba miejsc pobytu w noclegowniach, schroniskach, domach dla bezdomnych	61	61	61	61

<i>Noclegownie, schroniska i domy dla osób bezdomnych</i>				
	ROK 2009	ROK 2010	ROK 2011	ROK 2012
Liczba jednostek organizacyjnych	1	1	1	1
Liczba miejsc	61	61	61	61
Liczba osób korzystających	128	128	128	128

Gmina ma obowiązek zapewnić osobom eksmitowanym pomieszczenia tymczasowe. Aktualnie brakuje miejsc dla osób bezdomnych, które ze względu na fatalne warunki mieszkaniowe nie są w stanie przebywać w miejscu zamieszkania. Utworzenie placówki jest niezbędne i pozwoliłoby zapewnić pomieszczenia tymczasowe dla eksmitowanych i bezdomnych.

5.4. Eksmisje

W Zakładzie Gospodarki Mieszkaniowej działa komórka windykacyjna, mająca za zadanie wykonywanie wszelkich prawnych posunięć zmierzających do ściągnięcia zaległości od dłużników łącznie z eksmisją komorniczą.

Zgodnie ze stanem na dzień 31.12.2011r., stan zadłużeń przedstawia się następująco:

Zadłużenie lokatorów z tytułu czynszów	1 989 757, 83 zł
+ odsetki, bez sądowych zaległości	1 109 037, 31 zł
Zadłużenie z tyt. czynszów lokali użytkowych	83 665, 54 zł
+ odsetki	18 861, 86 zł
Zadłużenie lokatorów z tytułu opłat za wodę i kanalizację	1.740 272, 86 zł

+ odsetki	94 739, 73 zł
Należności pozostałe	605 473, 85 zł
Należności ogółem	5 641 809, 08 zł

Ilość najemców zalegających z zapłatą:

pow. 1 m-ca 790 (spadek o 4,5% w stosunku do średniej z ostatnich 4 okresów)

pow. 3 m-cy 595 (wzrost o 2% w stosunku do średniej z ostatnich 4 okresów)

Na przestrzeni ostatnich lat wielkość ta kształtowała się następująco:

	ROK 2010	ROK 2009	ROK 2008	ROK 2007
POW. 1 m-ca	804	839	834	831
POW. 3 m-cy	603	540	604	586

	ROK 2011	ROK 2010	ROK 2009	ROK 2008
Ilość zasądzonych prawomocnych wyroków o zapłatę	82	98	119	237
Ilość toczących się spraw w sądzie o zapłatę	123	35	16	48
Ilość toczących się spraw w sądzie o eksmisję	15	20	21	6
Ilość wykonanych eksmisji	8	14	16	8

5.5. Kochanowskiego 9

Budynek mieszkalny z 4-kondygnacjami naziemnymi oraz 1-kondygnacją podziemną przy ul. Kochanowskiego 9, jest przeznaczony na lokale socjalne oraz lokale komunalne o obniżonym standardzie. Powierzchnia użytkowa wynosi 1786,21 m². Zgodnie z wykonanym w dniu 12-16 lipca 2010r. przeglądem pięcioletnim stwierdzono, że budynek (oprócz dachu) jest w stanie technicznym średnim, nie powoduje zagrożenia zdrowia lub życia ludzi oraz bezpieczeństwa mienia lub środowiska. Pilnie do kapitalnego remontu należy zakwalifikować, poszycie dachówkowe, kominy, ławy kominiarskie, orynowanie obróbki blacharskiej oraz zewnętrzne elementy więźby.

Z finansowego punktu widzenia, korzystniejsze jest wykonanie niezbędnych remontów budynku w stanie, w którym się on obecnie znajduje. W razie wystąpienia czynników zewnętrznych oddziałujących na obiekt, związanych z działaniem człowieka lub siły natury, takich jak: wyładowania atmosferyczne, wstrząsy sejsmiczne, silne wiatry, intensywne opady atmosferyczne, osuwiska ziemi, pożary lub powódzie, w wyniku których nastąpi uszkodzenie obiektu budowlanego lub bezpośrednie zagrożenie takim uszkodzeniem, mogące spowodować zagrożenie życia lub zdrowia ludzi, bezpieczeństwa mienia lub środowiska, wówczas koszty poniesione na naprawę i remonty znacznie przewyższą planowane nakłady. Przepisy prawa budowlanego, skierowane do właściciela lub zarządcy obiektu budowlanego odnoszą się do konieczności usunięcia nieprawidłowości obiektu, konkretnie do robót mających na celu utrzymanie w należytym stanie obiekt budowlany jako całość.

Docelowo, po przeprowadzeniu koniecznych remontów, budynek będzie przeznaczony na lokale komunalne o obniżonym standardzie oraz lokale socjalne. Aby zatem jego funkcja została nadal zachowana niezbędne jest przeprowadzenie remontu.

5.6. Program „Hotel Robotniczy”

Gmina jest w posiadaniu budynku dawnego domu Górnik przy ul. Młyńskiej 21.

Gmina podejmie działania, mające na celu przebudowanie w/w obiektu na budynek mieszkalny (wg koncepcji ma on pomieścić ok. 100 mieszkań), z wykorzystaniem zewnętrznych źródeł finansowania, z przeznaczeniem dla osób, które nie kwalifikują się na mieszkania komunalne ze względu na zbyt wysokie dochody.

5.7. Budynki komunalne przy ulicy Rybnickiej

Planuje się wybudowanie 3 budynków mieszkalnych z przeznaczeniem na mieszkania komunalne dla mieszkańców gminy o niskich dochodach (przydział mieszkania na podstawie decyzji Komisji Mieszkaniowej). Każdy budynek będzie składał się z 2 kondygnacji + poddasze, po 15 mieszkań w każdym budynku.

Budynki wybudowane zostaną ze środków gminnych lub poprzez działania związane z partnerstwem publiczno-prywatnym. Przedmiotem PPP jest wspólna realizacja przedsięwzięcia, oparta na podziale zadań i ryzyka pomiędzy podmiotem publicznym i partnerem prywatnym.

5.8. Współpraca w ramach PPP

W celu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych na terenie Gminy Czerwionka – Leszczyny, proponuje się działania oparte na partnerstwie publiczno – prywatnym.

Celem działań jest stworzenie nowoczesnego osiedla mieszkalnego, na działce należącej do gminy jednak koszty inwestycji zostaną sfinansowane przez partnera prywatnego. Z czasem nowo – powstałe mieszkania przejdą na własność gminy jako mieszkania komunalne.

Teren inwestycyjny:



6. Zasady sprzedaży lokali komunalnych

Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych wynika z polityki gminy polegającej na dostosowaniu struktury własnościowej do aktualnych potrzeb mieszkańców poprzez:

- zmniejszenie ilości mieszkań gminnych do minimalnej ilości pozwalającej na zapewnienie potrzeb mieszkaniowych mieszkańców
- zmianie struktury technicznej mieszkań poprzez zmniejszenie ilości drogiej w utrzymaniu i eksploatacji mieszkań wysoko standardowych.

6.1. Stan istniejący

Jak wynika z przeprowadzonych analiz, stan budynków komunalnych w gminie Czerwionka – Leszczyny na dzień 31.12. 2011r. przedstawia się następująco:

●budynki komunalne mieszkalne	135
●mieszkania w budynkach komunalnych	1291
●mieszkania gminne w budynkach WM	917
●izby w budynkach komunalnych	3126
●izby gminy w budynkach WM	2680
●Powierzchnia mieszkań ogółem:	
- w budynkach mieszkalnych komunalnych	59341,87 m ²
- gminnych, w budynkach WM	41620,30 m ²

6.2. Zasady i planowana sprzedaż

Racjonalizacja polegać będzie na sprzedaży lokali komunalnych, których utrzymanie jest kosztowne. Ograniczy się również sprzedaż lokali komunalnych o niskich czynszach, gdyż jest na nie duże zapotrzebowanie.

Proces sprzedaży mieszkań czego efektem będzie powstanie nowej Wspólnoty Mieszkaniowej, odbywać się będzie w wyniku indywidualnej decyzji Burmistrza, po uzyskaniu zgody Rady Miasta:

- wiedzy na temat zapotrzebowania na mieszkania komunalne;
- wniosków o wykup (przy założeniu co najmniej 50 % sprzedanych mieszkań przy przekształcaniu we Wspólnotę Mieszkaniową)

Zostanie zmieniona wysokość bonifikat obowiązujących przy wykupie mieszkań tzn.:

- w roku 2013 wysokość bonifikaty - 70% + 1 % za każdy rok najmu (nie więcej jednak niż 85%)
- w roku 2014 wysokość bonifikaty - 50% + 1 % za każdy rok najmu (nie więcej jednak niż 65 %)
- w roku 2015 wysokość bonifikaty - 30%
- w roku 2016 wysokość bonifikaty - 20%
- od roku 2017 wysokość bonifikaty - 10%

6.3. Zamiana lokali

Wobec ograniczonych ilości środków finansowych w sytuacji posiadania zasobu mieszkaniowego trudnego i kosztownego w utrzymaniu oraz ze względu na wiek budynków i walory zabytkowe, niezwykle istotne są działania mające na celu poprawę wykorzystania lokali mieszkaniowych oraz racjonalne gospodarowanie zasobem mieszkaniowym.

Dopuszcza się w uzasadnionych przypadkach możliwość likwidacji istniejących już Wspólnot Mieszkaniowych powstałych w „Familocach” w Czerwionce. Proces ten polegać ma, na zamianie między gminą, a właścicielem we Wspólnocie, dzięki czemu właściciel zyska mieszkanie w zasobach Gminnych o lepszym stanie technicznym, a w zamian odda swoją własność. Dzięki takiej zamianie Gmina stanie się właścicielem zabytkowych budynków, które będzie można odnowić w sposób racjonalny i zgodnie z przewidzianym programem rewitalizacji.

Dopuszcza się również sytuację, w której w istniejących Wspólnotach Mieszkaniowych z małym udziałem Gminy, lokator otrzyma propozycję wykupu lokalu bądź zamiany na inny lokal w budynkach będących własnością Gminy. W przypadku odrzucenia w/w propozycji zaistnieje możliwość sprzedaży lokalu wraz z lokatorem, na podstawie obowiązujących przepisów.

7. Zarządzanie lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

Jednostka organizacyjna, którą jest Zakład Gospodarki Mieszkaniowej w Czerwionce-Leszczynach, prowadzi gospodarkę finansową w formie zakładu budżetowego.

Przedmiotem działalności Zakładu jest wykonanie zadań związanych z zarządzaniem i gospodarowaniem lokalowymi zasobami Gminy i Miasta Czerwionka – Leszczyny.

Zadania realizowane są w zakresie:

- gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy,
- gospodarowania lokalami użytkowymi, innymi nieruchomościami użyteczności publicznej stanowiącymi własność Gminy i Miasta,
- prowadzenie spraw Wspólnot Mieszkaniowych,
- sporządzanie kalkulacji dla ustalania stawki bazowej czynszu regulowanego,
- prowadzenie ksiąg obiektów budowlanych i dokonywanie przeglądów technicznych,
- przygotowywanie i przeprowadzanie przetargów na roboty remontowe, inwestycje, usługi i zakupy ujęte w planie rzeczowo – finansowym na dany rok,
- powadzenie zadań inwestycyjnych, remontów kapitalnych i bieżących oraz usług związanych z utrzymaniem w należyłym stanie technicznym obiektów,
- prowadzenie dokumentacji technicznej i inwentaryzacyjnej użytkowanych budynków,
- prowadzenie dokumentacji dla poszczególnych lokali mieszkalnych, lokali użytkowych, oraz właścicieli,
- przygotowania i przeprowadzania przetargów dotyczących oddawania w najem lokali użytkowych,
- przygotowania i zawierania umów o najem lokali mieszkalnych i użytkowych,

- prowadzenie spraw ubezpieczeń środków trwałych i nietrwałych,
- współpracy z jednostkami UGiM Czerwionka – Leszczyny w zakresie dodatków mieszkaniowych,
- wyznaczonych spraw związanych z zarządzaniem kryzysowym,
- innych zadań przekazywanych do realizacji przez Burmistrza Gminy i Miasta.

W ramach swojej działalności ZGM jest zakładem świadczącym profesjonalne usługi w zakresie zarządzania. Posiada wykwalifikowaną kadre, własne zaplecze remontowo-budowlane, warsztaty oraz brygadę sprzątającą co całkowicie zaspokaja potrzeby gminy w zakresie zarządzania nieruchomościami, a także pozwala na profesjonalne zarządzanie wspólnotami mieszkaniowymi.

8. Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali.

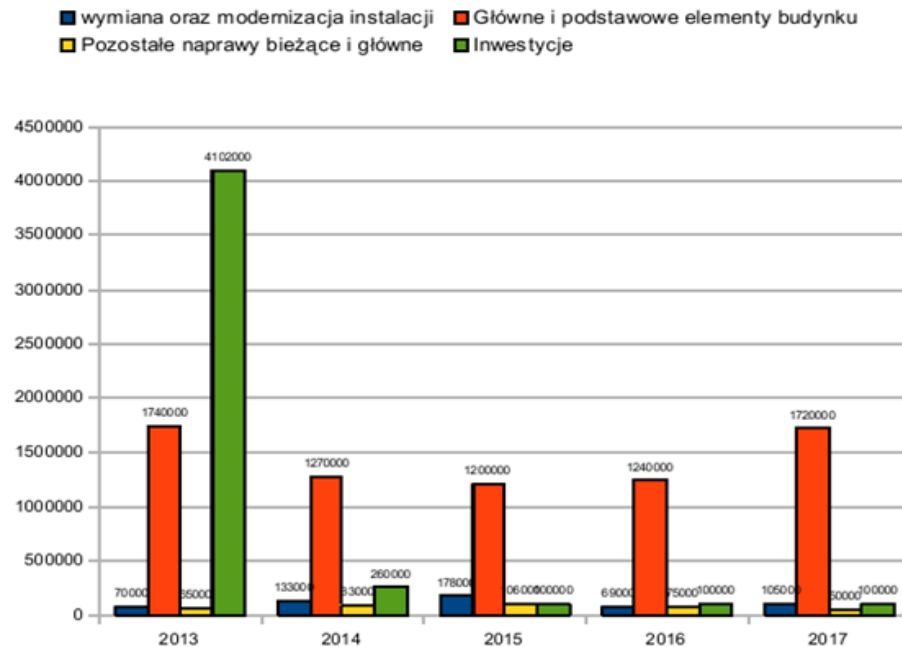
8.1. Analiza potrzeb

Stan techniczny zasobu wyznacza potrzeby remontów bieżących i kapitalnych oraz modernizacji. Przy uwzględnieniu zaległości remontowych spowodowanych brakiem dostatecznych nakładów finansowych ostatnim okresie.

Na poniższych wykresach przedstawiono plan wydatków na zaspokojenie potrzeb remontowych w latach 2013-2017 w zakresie:

- wymiany instalacji,
- remontów podstawowych i głównych elementów budynku (tj. elementów konstrukcyjnych, dachu, elewacji, balkonów, wymiana stolarki okiennej i drzwiowej, docieplenia budynku) oraz pozostałe naprawy bieżące i główne,
- inwestycje.

Szacowane wydatki Miasta w budynkach stanowiących własność Miasta w celu zaspokojenia potrzeb remontowych w latach 2013-2017



Źródło: opracowanie własne

Potrzeby remontowe w zakresie remontów budynków i lokali powinny być sukcesywnie aktualizowane w oparciu o wyniki corocznych przeglądów technicznych, ekspertyz, nakazów instytucji zewnętrznych oraz wyniki kontroli budynków, dokonywanych przez służby techniczne. Na podstawie oceny stanu technicznego, określonego w zestawieniu potrzeb remontowych, powinny być sporządzane plany robót. W budynkach, w których miasto jest współwłaścicielem potrzeby remontowe ustalane są przez wspólnoty mieszkaniowe. Miasto ponosi wydatki na remonty, dokonując wpłat na fundusze, zgodnie z podejmowanymi uchwałami wspólnot mieszkaniowych.

Priorytetem w tworzonych planach Miasta będzie uzyskanie poprawy stanu zasobu z zachowaniem pierwszeństwa dla tych robót, które usuwają istniejący obecnie stan zagrożenia tj.: zabezpieczenie konstrukcji budynków, modernizacja i wymiana instalacji oraz poprawa standardu poprzez doposażenie w brakujące wyposażenie techniczne.

8.2. Plan remontów**●2013r.**

WYMIANA POKRYĆ DACHOWYCH WRAZ Z INSTALACJĄ ODGROMOWĄ

HALLERA 2	25/2010	150 000,00 zł
HALLERA 6	86/2010	150 000,00 zł
MICKIEWICZA 10	62/2010	150 000,00 zł
MICKIEWICZA 11	40/2010	150 000,00 zł
KOŚCIUSZKI 5		140 000 zł
SŁOWACKIEGO 10		130 000 zł
WOLNOŚCI 13		160 000 zł
3-GO MAJA 51 bud.gosp.+przebudowa		50 000 zł
SZKOLNA 1		150 000 zł
3-GO MAJA 13		380 000 zł
	RAZEM	1 610 000 zł

REMONT KOMINÓW

LIGONIA 12	30 000,00 zł
MORCINKA 1	20 000,00 zł
WYMIANA OKIEN	40 000,00 zł
WYMIANA DRZWI HOTEL DG 2	4 000,00 zł
OŚRODEK ZDROWIA KSIĄŻENICE - POCHYLNIA DLA NIEPEŁNOSPRAWNYCH	50 000,00 zł
PALOWICE OKNA CZĘŚĆ PARTER	5 000,00 zł
PRZEGĘDZA RYNNY, RURY SPUSTOWE	20 000,00 zł
STANOWICE - INSTALACJA WOD-KAN, ELEKTR., ROB.WYKOŃ.	268 000,00 zł
BELK WYMIANA PIECA C.O	10 000,00 zł

3-GO MAJA 19	
DACH NAD CZĘŚCIĄ MIESZKALNĄ	150 000,00 zł
KANALIZACJA	20 000,00 zł
DESZCZÓWKA	68 000,00 zł
SIEĆ DESZCZOWA OD STUDNI 1-5	40 000,00 zł
WYMIENNIKOWNIA	50 000,00 zł
D.N. CZUCHÓW WYMIANA RYNIEN	4 000,00 zł
WARYŃSKIEGO 1	
BUDOWA ŁAZIENEK I ZBIORNIKÓW NA ŚCIEKI	270 000,00 zł
BUDYNEK GOSPODARCZY	30 000,00 zł
PENSJONAT "POTRZEBA"	
CZUCHÓW SZYB ZACHODNI 1	500 000,00 zł
„CIOSEK” 3-GO MAJA 17	
WC W PIWNICY	40 000,00 zł
ZAMECZEK KS. POJDY 35	
ELEWACJA, OKNA	410 000,00zł
KOMBATANTÓW 1 DO 9	
C.O WRAZ Z SIECIĄ NISKOPARAMETROWĄ	1 018 000,00 zł
SIEĆ KANALIZACJI ZEWNĘTRZNEJ	
MICKIEWICZA 2,4,6,8,10, SZKOLNA 1,WOLNOŚCI 17,19	200 000,00 zł
RYBNICKA 48,50	

PRZEBUDOWA POMIESZCZEŃ	320 000,00 zł
KANALIZACJA DESZCZOWA	550 000,00 zł
HOTEL MŁYŃSKA 21A	
PROJEKT SIECI WODNEJ	20 000,00 zł
PROJEKT SIECI KANALIZACYJNEJ	80 000,00 zł
3-GO MAJA 13	
PROJEKT INSTALACJI C.O	5 000,00 zł
REMONT INSTALACJI C.O	65 000,00 zł
LIGONIA 5C	
PARKING, ELEWACJA, MODERNIZACJA BUDYNKU	80 000,00 zł
RAZEM:	5 977 000,00 zł

●2014 r.**WYMIANA POKRYĆ DACHOWYCH WRAZ Z INSTALACJĄ ODGOMOWĄ**

WOLNOŚCI 18	130 000,00 zł
WOLNOŚCI 44	120 000,00 zł
WOLNOŚCI 19	150 000,00 zł
WOLNOŚCI 34	120 000,00 zł
SŁOWACKIEGO 2	130 000,00 zł
KOŚCIUSZKI 3	140 000,00 zł
KOŚCIUSZKI 4	140 000,00 zł
WARYŃSKIEGO 1	70 000,00 zł
MICKIEWICZA 9	170 000,00 zł
RAZEM	1 170 000,00 zł

REMONT KOMINÓW I ŁAW	
WOLNOŚCI 1,3	50 000,00 zł
HALLERA 1,5	50 000,00 zł
RAZEM	100 000,00 zł
WYMIANA OKIEN	50 000,00 zł
HOTEL DG 2 -ZMIANA SPOSOBU UŻYTKOWANIA	100 000,00 zł
ROZBIÓRKA STOŁÓWKI - DECYZJA PINB	40 000,00 zł
ROBOTY ROZBIÓRKOWE	
BELKOWSKA 9 BUD MIESZKALNY	100 000,00 zł
MOSTOWA 6 WYMIENNIKOWNIA	20 000,00 zł
RAZEM:	120 000,00 zł
WYMIANA INSTALACJI ODGROMOWEJ	
JAGIEŁOŃSKA 1	8 000,00 zł
JAGIEŁOŃSKA 2	8 000,00 zł
OGRODOWA 1	10 000,00 zł
DWORCOWA 3	12 000,00 zł
RAZEM:	38 000,00 zł
WYMIANA INSTALACJI ELEKTRYCZNEJ	
NOWY DWÓR 4	15 000,00 zł
NOWY DWÓR 5	15 000,00 zł
JAGIEŁOŃSKA 1	10 000,00 zł
JAGIEŁOŃSKA 2	10 000,00 zł
RAZEM:	50 000,00 zł
WYMIANA INSTALACJI WOD . KAN	

LIGONIA 11	73 000,00 zł
LIGONIA 12	10 000,00 zł
RAZEM:	83 000,00 zł

●2015 rWYMIANA POKRYĆ DACHOWYCH WRAZ Z
INSTALACJĄ ODGROMOWĄ

KOCHANOWSKIEGO 9	650 000,00 zł
3-GO MAJA 51	170 000,00 zł
KOŚCIUSZKI 2	140 000,00 zł
KOŚCIUSZKI 1	140 000,00 zł
POPRZECZNA 1 - KONSTRUKCJA DACHU	100 000,00 zł
RAZEM	1 200 000,00 zł

WYMIANA INSTALACJI ODGROMOWEJ

KRÓTKA 1	12 000,00 zł
KOPERNIKA 8	10 000,00 zł
KOPERNIKA 4	10 000,00 zł
NOWY DWÓR 4	12 000,00 zł
NOWY DWÓR 5	12 000,00 zł
RAZEM	56 000,00 zł

WYMIANA OKIEN	50 000,00 zł
---------------	--------------

WYMIANA INSTALACJI ELEKTRYCZNEJ

KRÓTKA 1	15 000,00 zł
ORZESZKOWA 3	15 000,00 zł
KOPERNIKA 3	10 000,00 zł
KOPERNIKA 4	10 000,00 zł
KOPERNIKA 8	10 000,00 zł
3 MAJA 51	10 000,00 zł
RAZEM	70 000,00 zł

WYMIANA INSTALACJI WOD-KAN

MORCINKA 1	48 000,00 zł
ORZESZKOWA 3	20 000,00 zł
KOMBATANTÓW 1	8 000,00 zł
KOMBATANTÓW 2	8 000,00 zł
KOMBATANTÓW 3	8 000,00 zł
KOMBATANTÓW 4	8 000,00 zł
KOMBATANTÓW 5	8 000,00 zł
RAZEM	108 000,00 zł

HOTEL DG 2

● **2016 r.**WYMIANA POKRYĆ DACHOWYCH WRAZ Z
INSTALACJĄ ODGROMOWĄ

SŁOWACKIEGO 13	130 000,00 zł
SŁOWACKIEGO 9	150 000,00 zł
SŁOWACKIEGO 6	150 000,00 zł

SŁOWACKIEGO 11	130 000,00 zł
MICKIEWICZA 7	170 000,00 zł
MICKIEWICZA 5	170 000,00 zł
KOMBATANTÓW 6	170 000,00 zł
KOMBATANTÓW 2	170 000,00 zł
RAZEM	1 240 000,00 zł
WYMIANA INSTALACJI ODGROMOWEJ	
POPRZECZNA 3	10 000,00 zł
MORCINKA 1	15 000,00 zł
RAZEM	25 000,00 zł
WYMIANA INSTALACJI ELEKTRYCZNEJ	
RYBNICKA 42-46	45 000,00 zł
WYMIANA OKIEN	
	50 000,00 zł
WYMIANA INSTALACJI WOD - KAN	
KOMBATANTÓW 6	8 000,00 zł
KOMBATANTÓW 7	8 000,00 zł
KOMBATANTÓW 9	8 000,00 zł
RAZEM	24 000,00 zł
HOTEL DG 2	
ZMIANA SPOSOBU UŻYTKOWANIA	100 000,00 zł

● **2017 r.**

WYMIANA POKRYĆ DACHOWYCH WRAZ Z INSTALACJĄ ODGROMOWĄ		
SŁOWACKIEGO 3	130 000,00 zł	
SŁOWACKIEGO 4	130 000,00 zł	
SŁOWACKIEGO 5	130 000,00 zł	
MICKIEWICZA 1	170 000,00 zł	
KOMBATANTÓW 3	170 000,00 zł	
KOMBATANTÓW 4	170 000,00 zł	
PRZYJAŻNI 4	170 000,00 zł	
PRZYJAŻNI 6	170 000,00 zł	
RYBNICKA 42	160 000,00 zł	
RYBNICKA 44	160 000,00 zł	
RYBNICKA 46	160 000,00 zł	
	RAZEM	1 720 000,00 zł
WYMIANA OKIEN		50 000,00 zł
WYMIANA INSTALACJI ELEKTRYCZNEJ		
RYBNICKA 48-50		35 000,00 zł
WYMIANA INSTALACJI WOD - KAN		
KOCHANOWSKIEGO 9		40 000,00 zł
KOŚCIUSZKI 1,2,3,4,5		30 000,00 zł
	RAZEM	70 000,00 zł
HOTEL DG2		
ZMIANA SPOSOBU UŻYTKOWANIA		100 000,00 zł

9. Analiza potrzeb finansowych i źródeł finansowania gospodarki mieszkaniowej w odniesieniu do mieszkaniowego zasobu gminy z uwzględnieniem przyszłych okresów.

9.1. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

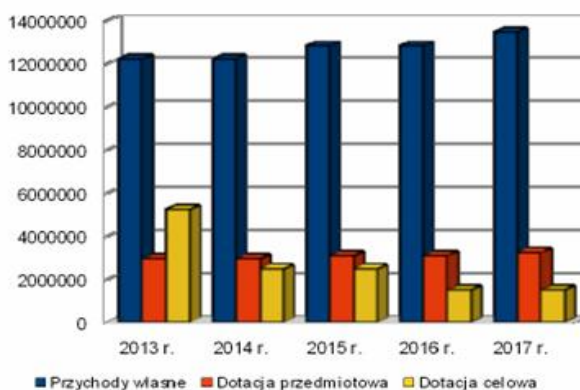
Głównym źródłem przychodów własnych zakładów budżetowych, przeznaczonych na pokrycie kosztów działalności, są wpływy ze sprzedaży usług świadczonych zarówno na rzecz osób fizycznych jak i prawnych oraz przychody z najmu i dzierżawy składników majątkowych w zakresie administrowania i zarządzania nieruchomościami.

Dotacja jest drugim, obok przychodów własnych, źródłem przychodów charakterystycznym dla zakładów budżetowych.

Wysokość prognozowanych przychodów własnych i planowanych dotacji, jako źródeł finansowania zakładu przedstawia tabela poniżej:

	2013 r.	2014 r.	2015 r.	2016 r.	2017 r.
Przychody własne	12 200 000,00	12 200 000,00	12 810 000,00	12 810 000,00	13 450 500,00
Dotacja przedmiotowa	2 941 133,00	2 941 133,00	3 088 200,00	3 088 200,00	3 242 610,00
Dotacja celowa	5 237 000,00	2 500 000,00	2 500 000,00	1 500 000,00	1 500 000,00
Ogółem	20 378 133,00	17 641 133,00	18 398 200,00	17 398 200,00	18 193 110,00

Graficzny obraz prognozowanych przychodów własnych i planowanych dotacji przedstawia rysunek poniżej:



Do prezentacji danych przyjęto:

- prognozowany od czerwca 2013 r. zróżnicowany (Czerwionka, Leszczyny) wzrost stawki czynszowej w zasobach mieszkaniowych, od 10 % - 15%
- w latach 2015 i 2017 prognoza wzrostu stawki czynszowej wynosi do 10 % rocznie
- w latach 2013 – 2017 zaliczki na media pokrywają całość kosztów – wzrost zaliczki w zależności od prognozy zużycia i ceny jednostkowej
- stawki za zarządzanie we WM wzrastają corocznie o wskaźnik inflacji
- w latach 2013 – 2015 dotacja celowa przeznaczona zostanie między innymi na:
 - budowę budynków socjalnych – 1 budynek rocznie 1 000 000 zł.
 - przebudowę budynku przy ulicy Szyb Zachodni w Czuchowie na mieszkania socjalne i pomieszczenia tymczasowe – 600 000 zł.
 - modernizacja Ośrodka Zdrowia w Stanowicach ul. Zwycięstwa – 268 000 zł.
 - modernizacja budynku przy ul. 3-go maja 19 w Czerwionce – Leszczynach - 328 000zł
 - modernizacja Ośrodka Zdrowia w Książenicach z budową pochylni dla niepełnosprawnych – 50 000 zł
 - budowa łazienek i szamba wraz z przebudową pomieszczeń przy ul. Waryńskiego 1 – 270 000 zł
 - ocieplenie zewnętrznych ścian budynku wraz z wymianą okien w Zameczku przy ul. Ks. Pojdy 35 – 410 000 zł
 - wykonanie wewnętrznej instalacji C. O. ul. Kombatantów 1 do 9 wraz z budową przy ul. Rybnickiej 48-50 – 1 018 000 zł
 - dokończenie budowy kanalizacji sanitarnej dla budynków przy ulicy Rybnickiej 48-50 – 350 000 zł
 - budowa kanalizacji dla budynków przy ul. Mickiewicza 2,4,6,8,10: ul. Szkolnej 1 i ul. Wolności 17, 19
 - pozostałe wydatki inwestycyjne, w tym modernizacja budynków przy ul. Młyńskiej 21 i Ligonia 5c
- w latach 2016-2017 dotacja celowa przeznaczona zostanie na modernizację kanalizacji i centralnego ogrzewania budynków mieszkalnych w Czerwionce.

9.2. Wysokość planowanych kosztów gospodarki mieszkaniowej w latach 2013 -2017

Realizacja zadań statutowych ZGM w zakresie gospodarowania lokalowym zasobem Gminy pociąga za sobą konieczność ponoszenia kosztów. W tabeli poniżej przedstawiono planowany rzeczowy zakres wydatków na lata 2013 – 2017, których uszczegółowienie stanowi roczny plan finansowy Zakładu.

	2013 r.	2014 r.	2015 r.	2016 r.	2017 r.
Eksploatacja budynków	6 204 000	5 947 760	6 173 740	5 765 260	5 786 280
Koszty obsługi WM	2 308 000	2 377 240	2 448 560	2 522 020	2 597 680
Remonty w tym :	2 941 133	2 941 133	3 088 200	3 088 200	3 424 610
Udział Gminy we WM – zaliczki na Fundusz remontowy	1 135 170	1 135 170	1 135 170	1 135 170	1 135 170
Media	3 688 000	3 875 000	4 187 700	4 522 720	4 884 540
Wydatki inwestycyjne	5 237 000	2 500 000	2 500 000	1 500 000	1 500 000
Ogółem	20 378 133	17 641 133	18 398 200	17 398 200	18 193 110

10. Podsumowanie

Zgodnie z art. 21 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego, do Rady Gminy należy uchwalenie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy i Miasta na co najmniej 5 lat.

W związku z powyższym przedkłada się projekt wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy i Miasta Czerwionka – Leszczyny na lata 2013-2017.

Przedmiotowy program spełnia wymogi przywołanej powyżej ustawy. Jest programem określającym jak gospodarować zasobem mieszkaniowym Gminy i Miasta i utrzymać go w

stanie nie pogorszonym, skąd brać pieniądze na finansowanie gospodarki mieszkaniowej a ponadto jest programem otwartym na dalsze przedsięwzięcia związane z gospodarką mieszkaniową, a zwłaszcza na pozyskiwanie zewnętrznych źródeł finansowania przedsięwzięć mieszkaniowych jeżeli tylko będą takie możliwości.

Jest programem niezbędnym dla kontynuowania polityki czynszowej jako jednego ze źródeł finansowania gospodarki mieszkaniowej, a także wspierania najuboższych najemców lokali w formie udzielania obniżek czynszu.

Przedstawione w programie uregulowania są konieczne i uzasadnione ponieważ określają one zasady gospodarowania zasobem mieszkaniowym oraz niezbędne środki na jego utrzymanie na najbliższe 5 lat oraz źródła finansowania.