



DZIENNIK URZĘDOWY WOJEWÓDZTWA ŚLĄSKIEGO

Katowice, dnia 9 grudnia 2016 r.

Poz. 6722

UCHWAŁA NR XXX/281/16 RADY MIEJSKIEJ W ZAWIERCIU

z dnia 30 listopada 2016 r.

w sprawie uchwalenia Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem miasta Zawiercie na lata 2017 – 2021

Na podstawie art. 7 ust. 1 pkt 7, art. 18 ust. 2 pkt 15 oraz art. 40 ust. 1, art. 41 ust. 1, art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2016 r. poz. 446 z późn. zm.), oraz art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity Dz. U. z 2016 r., poz. 1610) na wniosek Prezydenta Miasta

- Rada Miejska w Zawierciu

- uchwala

§ 1. Uchwalić Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem miasta Zawiercie na lata 2017 – 2021 stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierzyć Prezydentowi Miasta Zawiercie.

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

Przewodniczący Rady Miejskiej

Paweł Kaziród

Załącznik do Uchwały Nr XXX/281/16

Rady Miejskiej w Zawierciu

z dnia 30 listopada 2016 r.

**WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM MIASTA
ZAWIERCIE NA LATA 2017 - 2021**

**WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM MIASTA ZAWIERCIE
NA LATA 2017 - 2021**

Informacje wprowadzające		
Nazwa programu		Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Miasta Zawiercie na lata 2017 - 2021
Charakter przedsięwzięcia		- strategia · <u>program</u> - grupa projektów - projekt
Typ przedsięwzięcia		- inwestycyjny - nieinwestycyjny · <u>mieszany</u>
Cel		Prowadzenie przez gminę Zawiercie aktywnej i skutecznej polityki mieszkaniowej
Opis grupy docelowej		Głównymi grupami docelowymi są: mieszkańcy Zawiercia, którzy mają niezaspokojone potrzeby mieszkaniowe oraz najemcy mieszkań komunalnych
Zasięg i zakres oddziaływania	Zasięg oddziaływania	miasto/gmina Zawiercie
	Zakres oddziaływania	1. Remonty i modernizacje wynikające ze stanu technicznego budynków i lokali
		2. Sprzedaż lokali
		3. Polityka czynszowa
		4. Zarządzanie lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy
		5. Finansowanie gospodarki mieszkaniowej na cele mieszkaniowe
		6. Działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy a w szczególności niezbędny zakres zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali oraz planowaną sprzedaż lokali
Uzasadnienie konieczności realizacji programu	1. Obowiązek ustawowy opracowania wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy	
	2. Zabezpieczenie potrzeb miasta w zakresie lokali komunalnych, socjalnych i chronionych	
	3. Budowa lokali komunalnych	
	4. Zatrzymanie dekapitalizacji zasobu mieszkaniowego	
	5. Wzrost wskaźnika ściągalności czynszów	
Termin realizacji strategii/programu/projektu		lata 2017, 2018, 2019, 2020, 2021

Zarządzanie programem (zasoby kadrowe, zasoby rzeczowe, doświadczenie)		Program będzie realizowany przy współpracy lokalnego samorządu, instytucji i organizacji pozarządowych oraz innych podmiotów zajmujących się sprawami mieszkaniowymi gminy. Finansowanie programu będzie odbywać się w ramach budżetu miasta Zawiercia oraz środków pozabudżetowych pozyskiwanych z innych źródeł (Zintegrowane Inwestycje Terytorialne, Narodowy Fundusz Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej, Wojewódzki Fundusz Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej itp.). Program określa najważniejsze elementy systemu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy. Odpowiedzialność za zarządzanie Programem należeć będzie do zespołu, w składzie: · Naczelnik Wydziału Spraw Obywatelskich, · Dyrektor Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej, · Dyrektor Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej, · Naczelnik Wydziału Inwestycji i Projektów, · Naczelnik Wydziału Nieruchomości Miejskich i Mienia Komunalnego
Podstawa prawna		1. Ustawa o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2016 r. poz. 446 z późn. zm.) 2. Ustawa o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tj. Dz. U. z 2016 r., poz. 1610)
Komplementarność z krajowymi dokumentami strategicznymi	Nazwa dokumentu	Konstytucja Rzeczypospolitej Polskiej (Dz.U. 1997 nr 78 poz. 483)
	Cele	Zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych obywateli, a w szczególności przeciwdziałanie bezdomności, wspieranie rozwoju budownictwa socjalnego oraz popieranie działań obywateli zmierzających do uzyskania własnego mieszkania
Komplementarność z regionalnymi dokumentami strategicznymi	Nazwa dokumentu	Strategia Rozwoju Województwa Śląskiego „Śląskie 2020 +”
	Cele	Rozwój przestrzeni publicznych i mieszkalnictwa
Komplementarność z lokalnymi dokumentami strategicznymi	Nazwa dokumentu	Strategia Rozwoju Zawiercia 2025 +
	Cele	Stworzenie warunków do rozwoju funkcji mieszkalnej i turystycznej w gminie – Zawiercie: tu warto zamieszkać! Promocja rozwoju budownictwa rodzinnego
	Nazwa dokumentu	Strategia rozwiązywania problemów społecznych dla miasta Zawiercie na lata 2014 – 2020
	Cele	Poprawa systemu dysponowania mieniem komunalnym, Poprawa stanu technicznego lokalu i obniżenie kosztów utrzymania, Zapobieganie dalszemu zadłużeniu się użytkowników mieszkań, Zwiększeniu ilości lokali socjalnych i tworzenie mieszkań chronionych
Powiązanie z innymi dokumentami m.in. rekomendacjami i wytycznymi	Nazwa dokumentu	Lokalny Program Rewitalizacji Obszarów Miejskich na terenie gminy Zawiercie na lata 2014 – 2020
	Cele	Rewitalizacja budynków na osiedlach robotniczych TAZ (Towarzystwa Akcyjnego Zawiercie), Stary Rynek oraz Warty.
Lider/ koordynator	Nazwa instytucji	Wydział Spraw Obywatelskich Urzędu Miejskiego w Zawierciu
	Koordynator	Naczelnik Wydziału Spraw Obywatelskich
	e-mail	z.fujak@zawiercie.eu
	telefon	32 49 41 216
Partnerzy	Partner	Spółdzielnia Mieszkaniowa „Hutnik”
	Partner	Spółdzielnia Mieszkaniowa „Zawiercie”
	Partner	Lokalne Zrzeszenie Właścicieli Nieruchomości
Realizatorzy		Wydział Spraw Obywatelskich Zakład Gospodarki Mieszkaniowej Miejski Ośrodek Pomocy Społecznej Wydział Inwestycji i Projektów Wydział Nieruchomości Miejskich i Mienia Komunalnego

**wieloletni program gospodarowania
mieszkaniowym zasobem miasta Zawiercie
na lata 2017 – 2021
Wstęp**

Art.75. ust. 1 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 2 kwietnia 1997 r. (Dz.U. Nr 78, poz. 483 z późn. zm.) obliguje władze publiczne do prowadzenia polityki sprzyjającej zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych obywateli, w szczególności do przeciwdziałania bezdomności, wspierania rozwoju budownictwa socjalnego oraz popierania działań obywateli zmierzających do uzyskania własnego mieszkania. Stosownie do zapisów ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 446 z późn.zm.) oraz ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t. j. Dz. U. z 2016 r. poz. 1610), zadaniem własnym gminy jest tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej.

Gmina na zasadach i w wypadkach przewidzianych w ustawie o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego zapewnia lokale socjalne i lokale zamienne, a także zaspakaja potrzeby mieszkaniowe gospodarstw domowych o niskich dochodach. Gmina wykonuje swoje zadania w zakresie tworzenia warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wykorzystując mieszkaniowy zasób gminy lub w inny sposób, np. przez tworzenie warunków dla inwestycji mieszkaniowych.

Przez mieszkaniowy zasób gminy należy rozumieć lokale stanowiące własność gminy albo gminnych osób prawnych lub spółek handlowych utworzonych z udziałem gminy, z wyjątkiem товариств budownictwa społecznego, a także lokale pozostające w posiadaniu samoistnym gminy i tych podmiotów.

Ustawa o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego nałożyła na gminy obowiązek uchwalenia wieloletnich programów gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na co najmniej pięć kolejnych lat.

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem miasta Zawiercia zawiera kierunki działań i prognozy na lata 2017 – 2021 zmierzające do pozyskania w skład zasobu nowych lokali komunalnych, socjalnych, pomieszczeń tymczasowych, poprawy stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy i optymalizację wydatkowania środków finansowych.

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem miasta Zawiercia został opracowany na lata 2017 - 2021 i obejmuje w szczególności:

- 1) prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne oraz pomieszczeń tymczasowych;
- 2) analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata;
- 3) planowaną sprzedaż lokali w kolejnych latach;
- 4) zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu;
- 5) sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych latach;
- 6) źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach;
- 7) wysokość wydatków w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także wydatki inwestycyjne;
- 8) opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

Rozdział I.

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

W poniższych tabelach przedstawiono stan zasobu mieszkaniowego miasta Zawiercia na dzień 30.06.2016 r.

Tab. 1. Budynki i lokale stanowiące w 100% własność miasta Zawiercia.

Ilość budynków	137
Ilość lokali mieszkalnych	1727
Powierzchnia (m ²)	73.892,61

Tab. 2. Budynki i lokale mieszkalne stanowiące przedmiot współwłasności

Wyszczególnienie	Budynki Wspólnot Mieszkaniowych w zarządzie ZGM	Budynki Wspólnot Mieszkaniowych w obcym zarządzie, w których gmina posiada lokale mieszkalne	Budynki stanowiące 100% własność gminy
Ilość budynków / wspólnot	35 / 33*	51	137
Powierzchnia gminna (m ²)	13.602,84	14.029,13	46.260,64
Ilość lokali mieszkalnych	292 w tym: 2 lokale socjalne	343 w tym: 2 lokale socjalne	1092 tym: 178 lokali socjalnych

* dwie wspólnoty dwubudynkowe

Łącznie na dzień 30.06.2016 r. w zarządzie Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej pozostawały 172 budynki, w których znajduje się 1 384 lokale mieszkalnych o łącznej powierzchni 59.863,48 m².

Ponadto gmina posiada 343 lokale mieszkalne o łącznej powierzchni 14.029,13 m² w 51 budynkach wspólnot mieszkaniowych będących w obcym zarządzie.

Przewiduje się w kolejnych latach powiększanie zasobu mieszkaniowego realizowane w szczególności przez:

- budownictwo komunalne
- przejęcia budynków i mieszkań na podstawie obowiązujących przepisów
- adaptacje innych budynków komunalnych na cele mieszkaniowe

Pomniejszenie zasobu mieszkaniowego w kolejnych pięciu latach może następować w efekcie:

- sprzedaży lokali mieszkalnych na rzecz dotychczasowych najemców
- rozbiórki budynków
- adaptacji lokali mieszkalnych na cele niemieszkalne związane z realizacją zadań własnych gminy wraz z przekazaniem ich właściwym jednostkom organizacyjnym gminy lub stowarzyszeniom.

Zaspokojenie potrzeb osób oczekujących na lokale mieszkalne następuje poprzez zasiedlenie lokali komunalnych zwolnionych przez dotychczasowych najemców oraz poprzez zasiedlanie lokali w nowo wybudowanych bądź w adaptowanych na cele mieszkaniowe budynkach, jak również pozyskanie lokali wyniku z wykonania eksmisji.

Gmina Zawiercie corocznie odzyskuje do dyspozycji ok. 90 lokali mieszkalnych z naturalnego ruchu ludności. Liczba odzyskiwanych w ten sposób lokali w ramach istniejącego zasobu mieszkaniowego nie zabezpiecza zapotrzebowania na realizowanie nałożonego ustawą obowiązku zapewnienia lokali socjalnych i lokali zamiennych oraz zaspokajania potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach. Istniejący zasób mieszkaniowy miasta Zawiercie jest niewystarczający w stosunku do obecnych potrzeb.

Wielkość potrzeb mieszkaniowych, wynikających z konieczności realizacji ustawowych obowiązków gminy określa się w szczególności na podstawie:

- 1) liczby złożonych wniosków dotyczących przydziału mieszkania:

- 2) konieczności zapewnienia lokali zamiennych,
- 3) liczby wyroków sądowych orzekających eksmisję z prawem do lokalu socjalnego lub pomieszczenia tymczasowego,
- 4) racjonalnego gospodarowania zasobem m.in. poprzez zamiany mieszkań,

Według stanu na dzień 30.06.2016 roku w Urzędzie Miejskim w Zawierciu na liście osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu lokalu były 234 rodziny uprawnione do otrzymania lokalu z mieszkaniowego zasobu miasta Zawiercie.

Corocznie składanych jest ok. 130 wniosków o najem lokalu w mieszkaniowym zasobie miasta, z których ok. 90 spełnia warunki określone w uchwale Rady Miejskiej w Zawierciu nr VII/28/15 z dnia 25 marca 2015 r. w sprawie określenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu miasta Zawiercia. Z tej liczby ok. 50 rodzin posiadających szczególnie trudne warunki mieszkaniowe jest wpisywanych na listę osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu lokalu komunalnego. Corocznie ok. 45 rodzin z listy jest kierowanych do zawarcia umów najmu lokali komunalnych.

Niezależnie od powyższego na dzień 30.06.2016 r. występowało zapotrzebowanie na 64 lokale socjalne dotyczące gospodarstw domowych z komunalnych, spółdzielczych i innych zasobów mieszkaniowych, gdzie sąd w wyroku eksmisyjnym orzekł uprawnienie do lokalu socjalnego. Dodatkowo oczekiwało również na realizację 35 wyroków z prawem osób eksmitowanych do pomieszczeń tymczasowych. Corocznie w Urzędzie Miejskim jest rejestrowane ok. 20 nowych wyroków sądowych z prawem do lokalu socjalnego i ok. 14 wyroków z prawem do pomieszczenia tymczasowego. Zapotrzebowanie to przekracza obecny stan zasobu lokali socjalnych i pomieszczeń tymczasowych. Ok. 15 lokali socjalnych i ok. 15 pomieszczeń tymczasowych jest przekazywanych co roku w celu realizacji wyroków.

W świetle informacji ze Spółdzielni Mieszkaniowych oraz Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej zapotrzebowanie na lokale mieszkalne i lokale socjalne w mieszkaniowym zasobie gminy będzie ulegać zwiększeniu.

Gmina zobowiązana jest do dostarczania lokali socjalnych na mocy prawomocnych wyroków orzekających eksmisję i przyznających prawo do lokalu socjalnego oraz dostarczania pomieszczeń tymczasowych dla realizacji wyroków o eksmisję bez prawa do lokalu socjalnego. Niewykonanie obowiązku dostarczenia lokalu socjalnego lub pomieszczenia tymczasowego powoduje powstanie roszczenia o zapłatę odszkodowania.

Tab. 3. Struktura rodzin oczekujących na liście osób uprawnionych do najmu i zamiany lokali wg. stanu na dzień 30.06.2016 r.

Podstawa oczekiwania na mieszkanie	Struktura rodziny (ilość osób)						RAZEM
	1	2	3	4	5	6 i więcej	
Zamieszkujących w lokalach nadmiernie zagęszczonych (poniżej 7 m ² powierzchni mieszkalnej na osobę)	50	24	46	17	4	1	142
Osoby o dochodach socjalnych	25	7	10	8	2	2	54
Osoby oczekujące na zamianę mieszkania	6	13	7	7	3	3	39

Tab. 4. Ilość rodzin bezdomnych, w wieku 60+, niepełnosprawnych, wychowanków z rodzin zastępczych, oczekujących na liście osób uprawnionych do najmu i zamiany lokali wg. stanu na dzień 30.06.2016 r.

Osoby	Struktura rodziny (ilość osób)						RAZEM
	1	2	3	4	5	6 i więcej	
Osoby lub rodziny zakwalifikowane jako bezdomne	10	1	3	0	0	0	14
Osoby w wieku 60+	11	12	2	0	0	0	25
Osoby niepełnosprawne,	17	13	9	3	1	0	43
Wychowankowie rodzin zastępczych	14	0	0	0	0	0	14

Tab. 5. Struktura rodzin oczekujących na lokale socjalne i pomieszczenia tymczasowe wg. stanu na dzień 30.06.2016 r.

Podstawa oczekiwania na mieszkanie	Struktura rodziny (ilość osób)						RAZEM
	1	2	3	4	5	6 i więcej	
Osoby lub rodziny, którzy nabyli uprawnienia do lokalu socjalnego na podstawie wyroku sądowego orzekającego eksmisję	14	13	17	10	3	7	64
Osoby lub rodziny z orzeczonym wyrokiem eksmisji bez prawa do lokalu socjalnego (podstawa wyroku uprawnia do otrzymania pomieszczenia tymczasowego)	21	9	2	2	0	1	35

Tab. 6. Ilość orzeczonych wyroków sądowych orzekających eksmisję z prawem do lokalu socjalnego wg. dysponenta lokali wg. stanu na dzień 30.06.2016

Dysponent lokalu	Struktura rodziny (ilość osób)						RAZEM
	1	2	3	4	5	6 i więcej	
Zakład Gospodarki Mieszkaniowej	9	8	11	7	3	4	42
Spółdzielnia mieszkaniowa „Hutnik”	3	5	4	2	0	3	17
Spółdzielnia mieszkaniowa „Zawiercie”	1	0	2	1	0	0	4
Inni dysponenti lokali	1	0	0	0	0	0	1
Ogółem	14	13	17	10	3	7	64

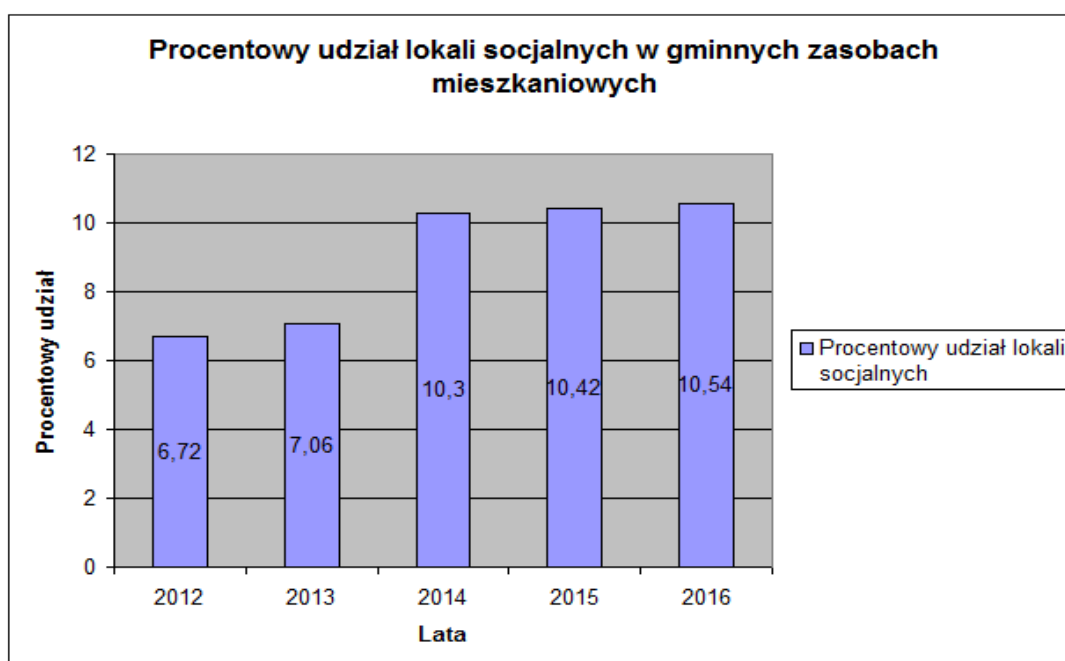
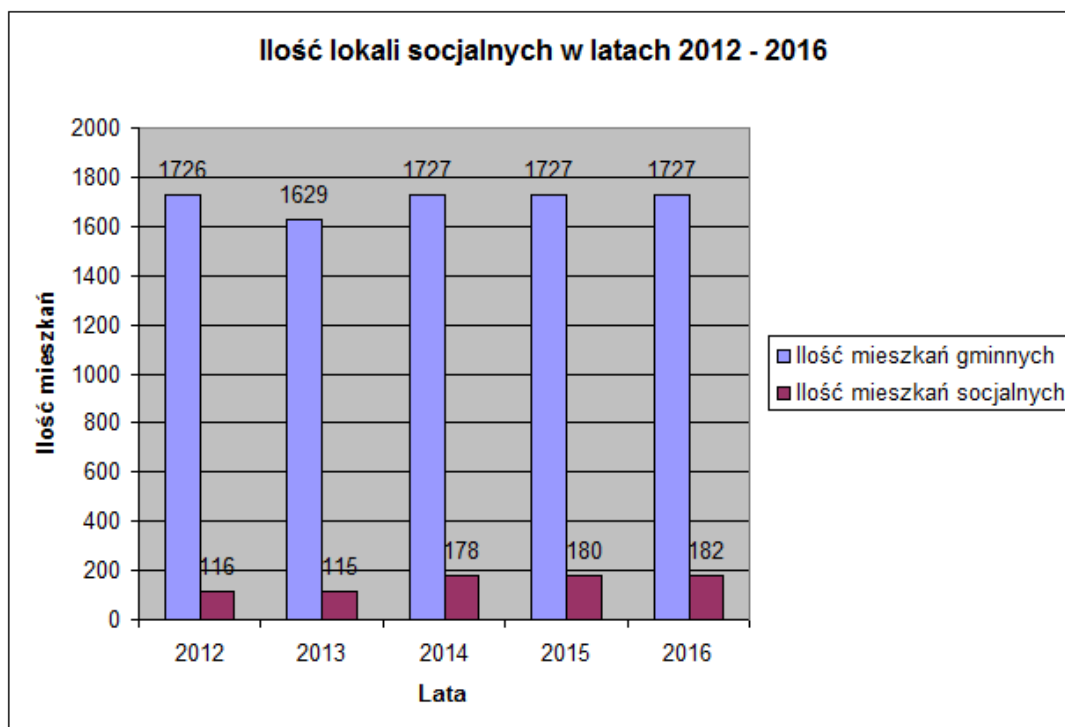
Lokale mieszkalne w zasobie miasta Zawiercia w około 90 % wynajmowane są na czas nieoznaczony, około 10 % tego zasobu wykorzystane jest jako lokale socjalne. W porównaniu do lat poprzednich odnotowano postęp, gdyż obecnie w gminnym zasobie mieszkaniowym znajdują się 182 lokale socjalne (dla porównania w 2012 roku było ich 116).

Zaznaczyć należy, że pomimo znaczącego wzrostu liczby lokali socjalnych na dzień 30.06.2016 r. tylko w ZGM oczekują na realizację 42 wyroki sądowe orzekające eksmisję do lokali socjalnych.

Mając na uwadze powyższe uznaje się za celowy dalszy systematyczny wzrost liczby lokali socjalnych, w liczbie co najmniej 10 rocznie.

Tab. 7. Ilość lokali socjalnych w latach 2012 – 2016.

Ilość	31.12.2012	31.12.2013	31.12.2014	31.12.2015	30.06.2016
Ilość mieszkań gminnych	1726	1629	1727	1727	1727
w tym: Ilość lokali socjalnych	116	115	178	180	182
% udział lokali socjalnych	6,72	7,06	10,30	10,42	10,54



Istniejący zasób lokali socjalnych będzie powiększany w szczególności przez przekwalifikowanie lokali mieszkalnych o niższym standardzie na lokale socjalne.

Tab. 8. Prognoza dotycząca wielkości zasobu miasta z uwzględnieniem sprzedaży i pozyskaniu nowych lokali.

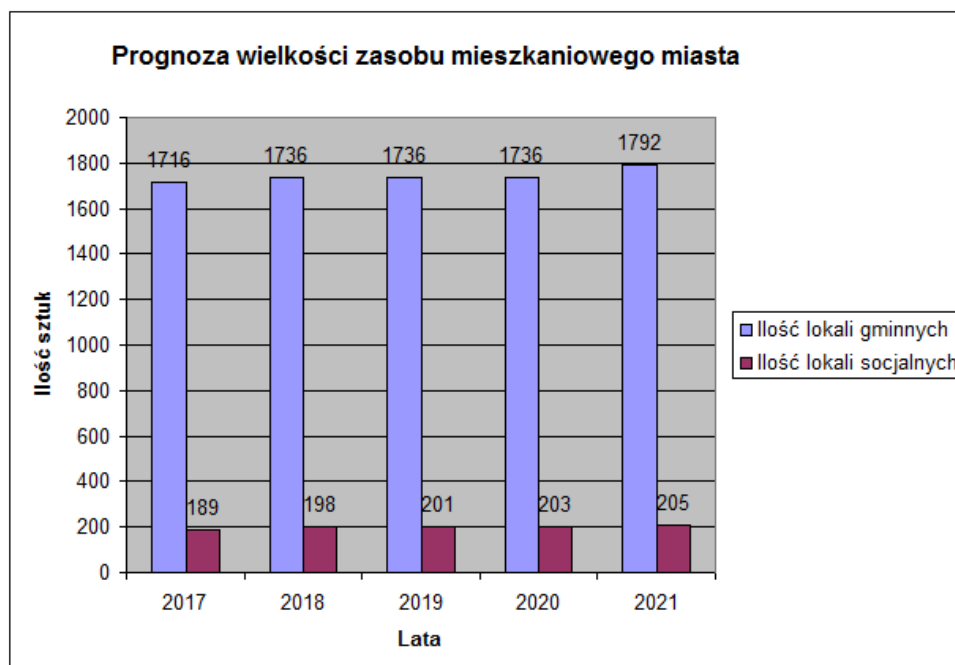
Wyszczególnienie	Lata				
	2017	2018	2019	2020	2021
Liczba lokali w mieszkaniowym zasobie miasta Zawiercia	*1716	***1736	1736	1736	****1792
w tym: ilość lokali socjalnych	**189	198	201	203	205
% udział lokali socjalnych	11,01	11,41	11,58	11,69	11,44

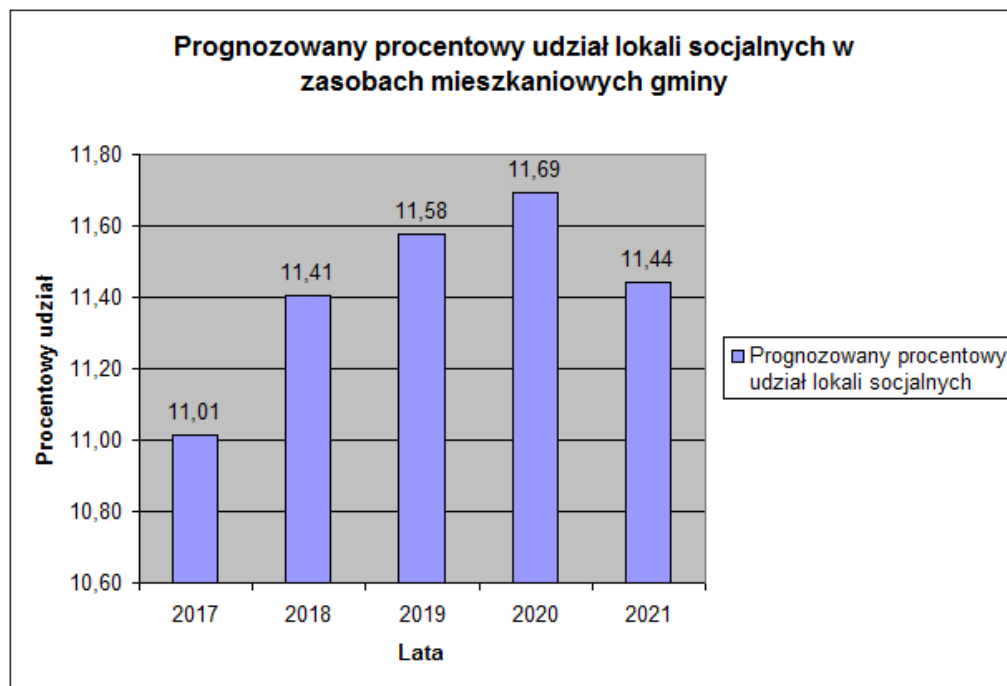
* w roku 2017 ujęto 3 dodatkowe mieszkania przy ul. Leśnej 22 oraz odjęto lokale mieszkalne z budynku przy ul. Amatorskiej 3 (planowane wyburzenie budynku)

** w roku 2017 ujęto przekształcenie lokali mieszkalnych w budynku na osiedlu TAZ na lokale socjalne

***w roku 2018 ujęto 60 nowo powstałych lokali mieszkalnych w budynkach przy ul. Obrońców Poczty Gdańskiej oraz odjęto lokale mieszkalne w 2 budynkach przy ul. Bohaterów Westerplatte (rewitalizowane w ramach programu ZIT na budynki użyteczności publicznej) i Mieczysława Niedziałkowskiego 22 (przebudowane w ramach programu ZIT na mieszkania chronione)

**** w roku 2021 ujęto 40 nowo powstałych lokali mieszkalnych w 2 budynkach przy ul. Obrońców Poczty Gdańskiej oraz 16 lokali mieszkalnych w budynkach przy ul. Bohaterów Westerplatte



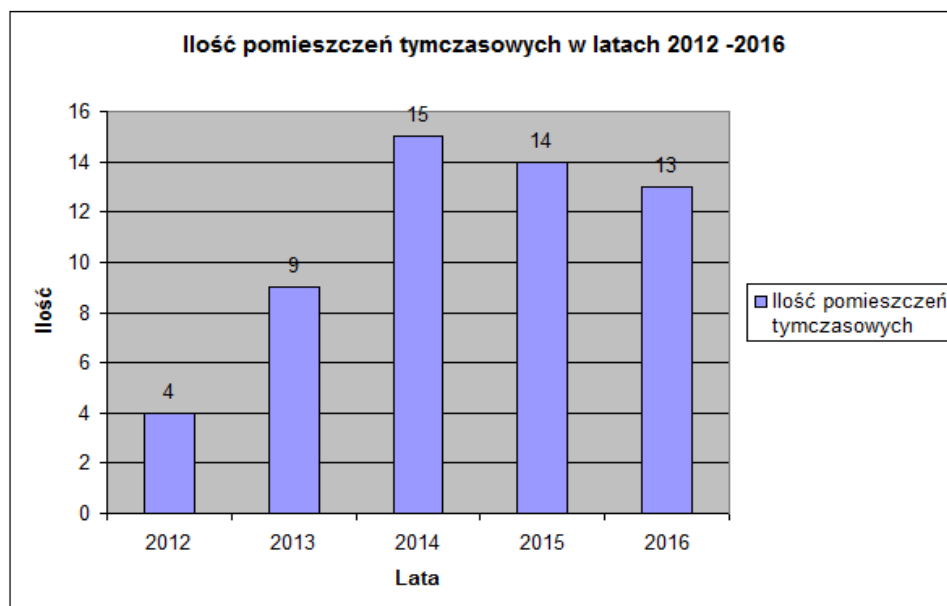


Ustawa z dnia 31.08.2011 r. o zmianie ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego oraz Kodeks postępowania cywilnego (Dz. U. Nr 224 z dnia 19.10.2011 r. poz. 1342) w art. 25a nakłada na gminy obowiązek tworzenia zasobu pomieszczeń tymczasowych.

Zakład Gospodarki Mieszkaniowej w Zawierciu do chwili obecnej utworzył 13 pomieszczeń tymczasowych.

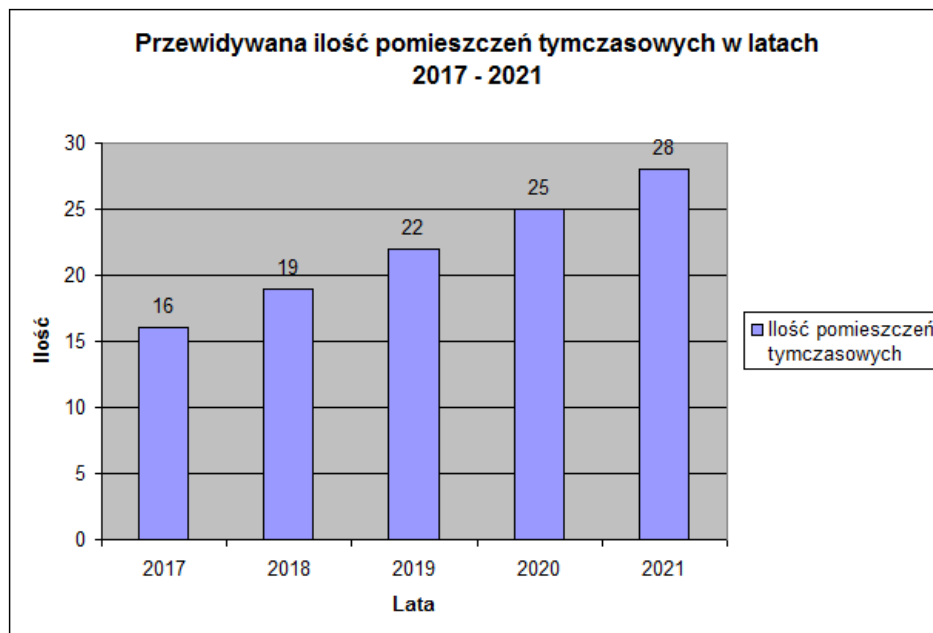
Tab. 9. Ilość pomieszczeń tymczasowych w latach poprzednich

Wyszczególnienie	31.12.2012	31.12.2013	31.12.2014	31.12.2015	30.06.2016
Liczba pomieszczeń tymczasowych	4	9	15	14	13



Tab. 10. Przewidywana ilość pomieszczeń tymczasowych w latach 2017 – 2021

Wyszczególnienie	2017	2018	2019	2020	2021
Liczba pomieszczeń tymczasowych	16	19	22	25	28



W latach 2017 – 2018 kontynuowana będzie budowa nowych komunalnych lokali mieszkalnych przy ul. Obrońców Poczty Gdańskiej.

Powstaną trzy jednakowe budynki po 20 mieszkań w każdym – razem 60 mieszkań.

Struktura mieszkań:

- Powierzchnia użytkowa mieszkań dla 1 budynku – (mieszkań) - 816,12 m²;

Typy mieszkań w każdym budynku:

- M2 – 29,10 m² - 4 mieszkania;
- M3a – 43,40 m² - 4 mieszkania (w tym 1 dla osobowy niepełnosprawnej);
- M3b – 43,53 m² - 4 mieszkania;
- M3c – 44,00 m² - 8 mieszkań.

Planuje się w latach 2019 – 2021 budowę dwóch nowych budynków komunalnych przy ul. Obrońców Poczty Gdańskiej (po 20 lokali mieszkalnych w każdym budynku) oraz 2 budynków na osiedlu TAZ (po 8 lokali w każdym budynku z przeznaczeniem dla osób starszych).

W oparciu o ustawę z dnia 26 maja 2015 r. o finansowym wspieraniu tworzenia lokali socjalnych, mieszkań chronionych, noclegowni i domów dla bezdomnych (tj. Dz.U z 2015 r., poz. 833, z późn. zm.) realizacja w/w robót będzie dofinansowana z Banku Gospodarstwa Krajowego.

Stan techniczny budynków

W 2011 r. dokonano kompleksowej inwentaryzacji zasobu mieszkaniowego miasta ze szczególnym zwróceniem uwagi na:

- stan techniczny,
- wyposażenie techniczne,
- potrzeby remontowe i modernizacyjne,

- podłączenie do sieci kanalizacyjnej,
- możliwość podłączenia do sieci C.O. lub modernizacji ogrzewania,
- czy występują elementy z azbestu (dach, elewacja),
- możliwość adaptacji części wspólnych lub innych pomieszczeń na lokale mieszkalne lub użytkowe,
- położenie lokalu,
- położenie, wielkość, funkcjonalność i sposób użytkowania lokali użytkowych,
- lokale gminne funkcjonujące we wspólnotach mieszkaniowych,
- możliwość dzierżawienia powierzchni na cele reklamy.

Kolejna kompleksowa inwentaryzacja zasobu mieszkaniowego przypadająca na rok 2017, oraz wszystkie następne wykonywane będą łącznie z obowiązkowymi 5-letnimi przeglądami budynków wynikającymi z ustawy Prawo budowlane.

W przypadku przeprowadzenia remontu lub modernizacji budynku, każdorazowo zostanie przeprowadzona ponowna analiza stanu obiektu, w celu zmiany kategorii stanu technicznego budynku.

Zakłada się systematyczną poprawę stanu technicznego zasobu mieszkaniowego miasta.

Za celowe i konieczne uznaje się przeprowadzenie w znacznej części budynków stanowiących własność i współwłasność miasta napraw głównych w takim zakresie, aby ze względu na ich stan techniczny budynki te mogły w okresie obowiązywania niniejszego Programu osiągnąć jak najlepszy stan techniczny. W ubiegłych latach sukcesywnie realizowano kompleksową termomodernizację wraz z wymianą źródeł ciepła. Pozyskano środki z Wojewódzkiego Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej w Katowicach oraz Narodowego Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej z programu KAWKA i przeprowadzono prace na 8 budynkach.

W roku 2013 przeprowadzono termomodernizację budynków wielorodzinnych z dofinansowaniem z Wojewódzkiego Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej w Katowicach:

- termomodernizacja budynku administracyjno-mieszkalnego przy ul. Bohaterów Westerplatte 19

w Zawierciu: całkowity koszt wykonanych robót to 277 811,72 PLN

- termomodernizacja budynku administracyjno-mieszkalnego przy ul. Plac J. Dąbrowskiego 4

w Zawierciu: całkowity koszt wykonanych robót to 322 898,38 PLN

W roku 2014 przeprowadzono termomodernizację budynków wielorodzinnych z dofinansowaniem WFOŚiGW w Katowicach:

- termomodernizacja budynku mieszkalnego przy ul. 3 go Maja 5 w Zawierciu:

całociowy koszt wykonanych robót to 162 445,75 PLN

- termomodernizacja budynku mieszkalnego przy ul. 3 go Maja 7 w Zawierciu:

całociowy koszt wykonanych robót to 114 880,47 PLN

- termomodernizacja budynku mieszkalnego przy ul. 3 go Maja 45 w Zawierciu:

całociowy koszt wykonanych robót to 497 150,72 PLN

W roku 2015 przeprowadzono termomodernizację trzech budynków wielorodzinnych z dofinansowaniem w ramach programu KAWKA z NFOŚiGW w Warszawie, oraz WFOŚiGW w Katowicach:

- termomodernizacja budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ulicy Aptecznej 16 w Zawierciu:

całociowy koszt wykonanych robót to 377.144,34 PLN

- termomodernizacja budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ulicy Stary Rynek 8 w Zawierciu:

całociowy koszt wykonanych robót to 371.734,03 PLN

- termomodernizacja budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ulicy Stary Rynek 10 w Zawierciu:

całościowy koszt wykonanych robót to 326.296,21 PLN

W ramach programu KAWKA Przeprowadzono kampanię edukacyjną mającą na celu pokazanie korzyści zdrowotnych i społecznych z ograniczenia niskiej emisji. Kampania przebiegała w trakcie trwania prac termomodernizacyjnych pod hasłem „Zawiercie łapie oddech”.

Ogółem w okresie obowiązywania poprzedniego Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem miasta Zawiercie przeprowadzono termomodernizację w 8 budynkach gminnych o wartości 2 450 361,62 zł, pozyskując jednocześnie dotacje z Narodowy Fundusz Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej, oraz Wojewódzki Fundusz Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej w Katowicach w wysokości 724 905,67 zł

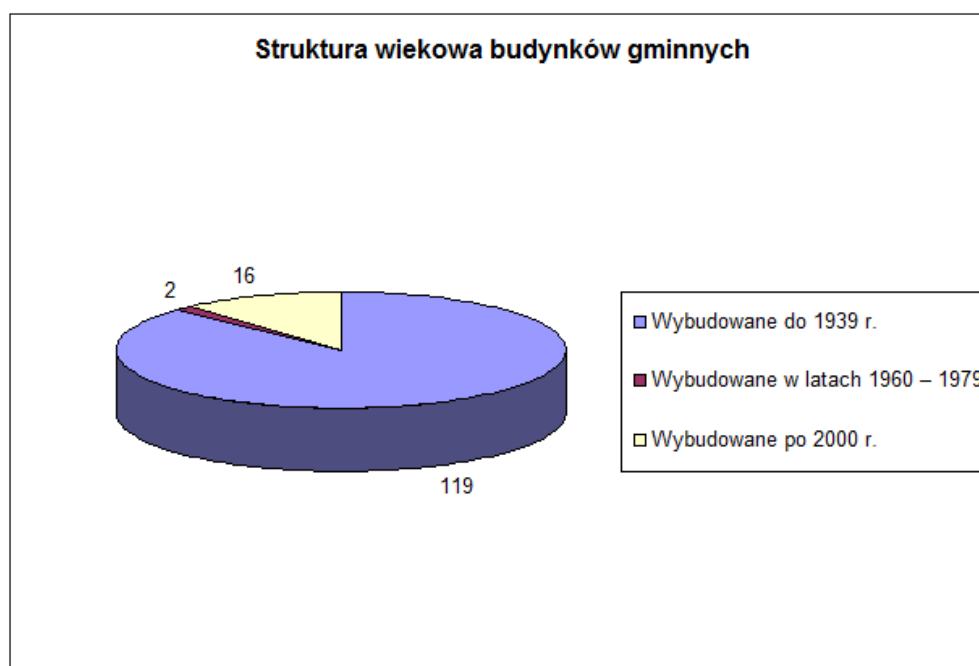
W budynkach wspólnot mieszkaniowych, w których gmina posiada swoje udziały zakres robót remontowych zostaje uchwalony każdorazowo stosownymi uchwałami wspólnot mieszkaniowych. W ostatnich latach Zakład Gospodarki Mieszkaniowej pośredniczył w uzyskaniu kredytów dla wspólnot mieszkaniowych wraz z premią termomodernizacyjną. Łącznie pozyskano środki z banków na przeprowadzenie termomodernizacji 6 wspólnot mieszkaniowych.

Charakterystykę aktualnego stanu technicznego budynków i lokali mieszkalnych (w tym socjalnych) obrazują poniższe tabele:

Tab. 11. Struktura wiekowa budynków / *

Rok	Wybudowane do 1939 r.	Wybudowane w latach 1940 – 1959	Wybudowane w latach 1960 – 1979	Wybudowane w latach 1980 – 1999	Wybudowane po 2000 r.	Razem
Ilość budynków gminnych	119	-	2	-	16	137
Ilość budynków wspólnot	1	18	14	-	2	35
Razem	120	18	16	-	18	172

* - sporządzone w oparciu o Książki Obiektu Budowlanego





Tab. 12. Stan techniczny budynków / * (sporządzony w oparciu o zapisy ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane, t.j. Dz. U. 2016 poz.290 z późn.zm.)

Stan budynków	<i>dobry</i>	<i>średni</i>	<i>dostateczny</i>	<i>dopuszczający</i>	<i>nieodpowiedni</i>
Ilość budynków gminnych	1	15	96	1	24
Ilość budynków wspólnot	10	24	1	0	0
Razem	34	120	16	1	1

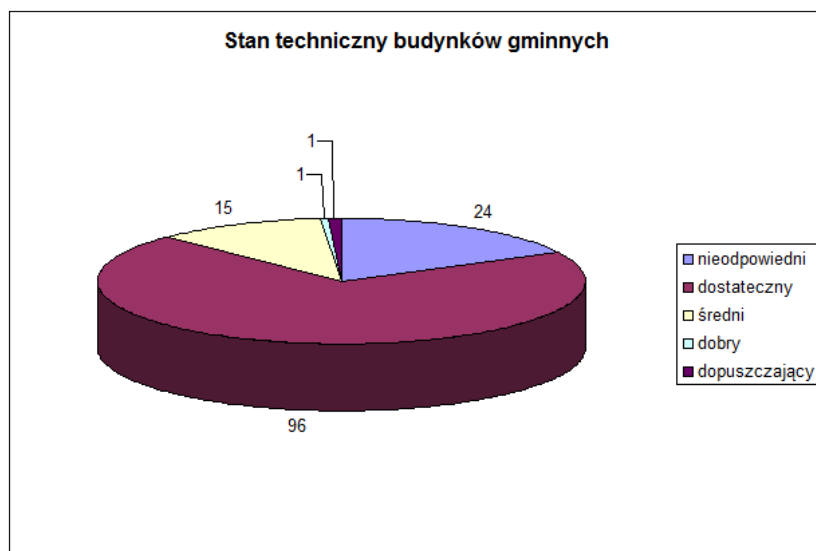
* dobry stan – elementy budynku są dobrze utrzymane, nie wykazują zużycia i uszkodzeń, nie zachodzi potrzeba remontu budynków

średni stan – elementy budynku wykazują nieznaczne cechy zużycia, w najbliższym czasie (do 2 lat) zajdzie potrzeba dokonania remontów (wymiany) co najmniej jednego z elementów budynku

dostateczny stan – w elementach budynku występują niewielkie uszkodzenia i ubytki, nie zagrażające bezpieczeństwu ludzi lub mienia, istnieje pilna potrzeba wykonania remontów w bieżącym roku (wymiany) co najmniej jednego

dopuszczający stan – w elementach budynku występują uszkodzenia lub ubytki, mogące stwarzać zagrożenie bezpieczeństwa ludzi lub mienia, istnieje pilna potrzeba wykonania remontów (wymiany) co najmniej jednego w trybie pilnym

nieodpowiedni stan - w elementach budynku występują znaczne uszkodzenia, powodujące zagrożenie bezpieczeństwa ludzi lub mienia, budynek należy wyłączyć z użytkowania

**Tab. 13.** Sposób ogrzewania budynków

Ilość	C.O. gazowe	C.O. z sieci TAURON	Piece węglowe
Ilość budynków gminnych	24	3	110
Ilość budynków wspólnot	1	26	8
Razem	25	29	118

Tab. 14. Rodzaj pokrycia dachowego

Ilość	Papa asfaltowa	Papa termozgrz.	Gont bitum.	Blacha	Dachówka ceramiczna	Płyta azbestowa	Płyta falista bituwal
Ilość budynków gminnych	102	12	14	3	2	0	4
Ilość budynków wspólnot	11	9	4	4	0	3	4
Razem	110	24	18	7	2	3	8

Tab. 15. Stan techniczny dachów

Stan techniczny	Dobry	Średni	Zły
Ilość budynków gminnych	59	73	20
Ilość budynków wspólnot	11	11	13
Razem	70	84	33

Rozdział II.

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikających ze stanu technicznego budynków i lokali z uwzględnieniem źródła finansowania, z podziałem na kolejne lata.

Celem polityki remontowej jest wytyczenie zasadniczych kierunków w dziedzinie remontów mieszkaniowego zasobu miasta, a także stworzenie ram działalności dla jednostek organizacyjnych odpowiedzialnych za stan techniczny zasobu oraz poziom świadczonych usług w zakresie mieszkalnictwa, pozwalających na optymalizację wydatkowania ograniczonych środków finansowych.

Plan prac remontowych i modernizacyjnych oparty na priorytetach wynikających z zapewnienia bezpieczeństwa użytkowników lokali, należy uzupełniać o dodatkowe zadania, tak aby dostępny zasób mieszkaniowy nie tylko był wyłącznie powstrzymywany od postępującej degradacji, ale remont wprowadzał modernizacje zgodne z bieżącymi technologiami i obowiązującymi priorytetami jeśli chodzi o ochronę środowiska i oszczędne wykorzystanie energii. Wymienione niżej zadania winny przynosić także efekty w postaci obniżenia kosztów eksploatacji gminnego zasobu mieszkaniowego.

Potrzeby remontowe powinny być określane na podstawie stanu technicznego budynków, przeglądów technicznych, zaleceń kominiarskich i realizowane w ramach środków przeznaczonych na utrzymanie mieszkaniowego zasobu w kolejnych latach.

Mając na uwadze bezpieczeństwo użytkowników lokali mieszkalnych należy kierować się priorytetami wynikającymi z okresowych przeglądów technicznych, ekspertyz oraz protokołów pokontrolnych i nakazów instytucji zewnętrznych.

Finansowanie napraw głównych i remontów bieżących budynków stanowiących własność miasta odbywać się będzie ze środków miasta Zawiercia ujętych w budżecie na dany rok budżetowy, a pochodzić będzie z następujących źródeł:

- z budżetu miasta,
- z wpływów osiągniętych z tytułu opłat czynszowych lokali mieszkalnych i użytkowych,
- z innych źródeł (w tym Narodowy Fundusz Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej, Wojewódzki Fundusz Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej w Katowicach, fundusze unijne),
- ze środków Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków (dotyczy budynków objętych ochroną konserwatorską).

W związku z aktywnym udziałem gminy Zawiercie w podziale środków z Regionalnego Programu Operacyjnego Województwa Śląskiego (RPO) możliwe jest pozyskanie środków finansowych w ramach Zintegrowanych Inwestycji Terytorialnych (ZIT). Do kompleksowego remontu będą typowane budynki będące własnością gminy zlokalizowane w obrębie ul. Marszałkowskiej i Stary Rynek, oraz w obrębie osiedla TAZ.

W ramach Zintegrowanych Inwestycji Terytorialnych gmina Zawiercie zamierza poprawić warunki mieszkaniowe mieszkańców w budynkach na osiedlu TAZ przy ul. Mieczysława Niedziałkowskiego i ul. Bohaterów Westerplatte. Dwa budynki przy ul. Bohaterów Westerplatte będą zrewitalizowane i przebudowane na budynki użyteczności publicznej (dla potrzeb NGO i MOPS – świetlica i hostel).

Lokale mieszkalne wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy mogą być przeznaczone na potrzeby realizacji zadań z zakresu pomocy społecznej, w szczególności na mieszkania chronione, które są formą pomocy społecznej, przygotowującą osoby w nich przebywające pod opieką specjalistów do prowadzenia samodzielnego życia lub zastępują pobyt w placówce zapewniającej całodobową opiekę (hostele), jak również na mieszkania treningowe, mieszkania wspierane, mieszkania wspomagane.

Od 2016 r. realizowana jest rewitalizacja zdegradowanego budynku przy ul. Mieczysława Niedziałkowskiego 22 z przeznaczeniem na mieszkania wspomagane i chronione. Projekt tej rewitalizacji zakłada adaptację istniejącego budynku mieszkalnego, wielorodzinnego na budynek użyteczności publicznej, administrowany przez MOPS, w którym zostaną utworzone mieszkania wspomagane i chronione w ilości 10 mieszkań jednoosobowych i 1 mieszkanie dwuosobowe. Budynek będzie również posiadał pomieszczenia niezbędne w takim obiekcie, tj. m.in. świetlica, jadalnia, pomieszczenie przeznaczone do rehabilitacji, pomieszczenie pielęgniarki, biuro, pracownię, gabinet lekarski, pomieszczenia techniczne. Planuje się zrealizowanie robót budowlanych w okresie od III kw. 2016 r. – do II kw. 2017 r.

W ramach działań zmierzających do uchwalenia przez gminę Lokalnego Programu Rewitalizacji miasto zostało podzielone na trzy obszary rewitalizacji:

1. Rejon osiedla Warty
2. Rejon osiedla Stary Rynek
3. Rejon osiedla TAZ

Do tych obszarów, zgłoszone zostały propozycje działań mających na celu poprawę warunków życia mieszkańców, oraz poprawę jakości struktury mieszkaniowej.

Niezależnie od pozyskiwania przez gminę Zawiercie dofinansowania w ramach RPO, Zakład Gospodarki Mieszkaniowej w dalszym ciągu będzie pozyskiwać fundusze z Wojewódzkiego Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej w Katowicach, oraz Narodowego Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej na przeprowadzanie kompleksowych modernizacji zasobów mieszkaniowych.

Celem nadrzędnym jest utrzymanie przynajmniej dotychczasowego poziomu nakładów na remonty z przychodów z gospodarowania nieruchomościami.

Priorytetem dla gospodarki mieszkaniowej w okresie obowiązywania niniejszego programu będzie wprowadzenie równoważącej się struktury dochodów i wydatków.

Ogólny stan techniczny mieszkaniowego zasobu miasta Zawiercia powinien ulegać systematycznej poprawie w miarę dostosowywania stawek czynszu do poziomu odzwierciedlającego rzeczywiste nakłady na utrzymanie budynków.

Uznaje się za celowe aby w latach obowiązywania obecnego Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem miasta Zawiercie rozpocząć prace mające na celu wymianę infrastruktury zewnętrznej (sieci wodociągowe i kanalizacyjne) oraz wewnętrzne instalacje w budynkach osiedla TAZ i Stary Rynek, a w następnie przystąpić do rewitalizacji tych osiedli.

Należy dążyć do unowocześnienia systemów ogrzewania w oparciu o plan ograniczenia emisji CO₂ poprzez doprowadzenie do budynków komunalnych instalacji gazowej ewentualnie C.O. z sieci lub zastosowanie alternatywnych źródeł energii. Dla określenia powyższych zadań należy wykonać audyty energetyczne.

Należy również wprowadzić indywidualne rozliczanie lokatorów za media.

Analiza potrzeb remontowych i modernizacji zasobu miasta z podziałem na kolejne lata obrazują poniższe tabele:

Tab. 16. Termomodernizacje budynków *

Rok	2017	2018	2019	2020	2021
Ilość budynków w ramach WFOŚ	2	2	2	2	2

* - przewiduje się następujący zakres prac wchodzących w skład termomodernizacji:

- uzyskanie niezbędnej dokumentacji
- odtworzenie izolacji przeciwwilgociowej

- wymiana WLZ
- wymiana pionów wod- kan.
- kompleksowe docieplenie przegród budowlanych
- wymiana źródeł ciepła
- malowanie klatek schodowych
- wymiana/uszczelnienie pokrycia dachowego
- wyburzenie budynków gospodarczych
- utwardzenie nawierzchni

Tab. 17. Uciepłownienie budynków

Rok	2017	2018	2019	2020	2021
Ilość budynków	2	4	4	4	4

Tab. 18. Opracowanie dokumentacji technicznej

Rok	2017	2018	2019	2020	2021
Ilość budynków	4	4	4	4	5

Tab. 19. Wyburzenia budynków

Rok	2017	2018	2019	2020	2021
Ilość budynków	1	-	-	-	-

Tab. 20. Remonty dachów

Rok	2017	2018	2019	2020	2021
Ilość budynków	4	4	4	4	4

Tab. 21. Wymiana stolarki okiennej

Rok	2017	2018	2019	2020	2021
Ilość okien	90	90	70	70	60

Tab. 22. Malowanie klatek schodowych

Rok	2017	2018	2019	2020	2021
Ilość budynków	6	6	6	6	6

Tab. 23. Utwardzenie nawierzchni

Rok	2017	2018	2019	2020	2021
Ilość budynków	4	5	4	5	4

Tab. 24. Odtworzenie izolacji przeciwwilgociowych

Rok	2017	2018	2019	2020	2021
Ilość budynków	2	2	2	2	2

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej

Podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej są przychody z tytułu zarządzania lokalami mieszkalnymi i użytkowymi.

Planując źródła przychodów uwzględnia się również dotacje przedmiotową z budżetu miasta Zawiercia, przeznaczoną na częściowe pokrycie kosztów działalności mieszkaniowej.

Tabela nr 25 obrazuje prognozowane przychody ZGM w Zawierciu, dotyczące działalności mieszkaniowej w latach 2017 – 2021.

Tab. 25. Prognozowane przychody

Wyszczególnienie	Planowane przychody z tytułu czynszu w poszczególnych latach w zł				
	2017	2018	2019	2020	2021
Czynsz –lokale mieszkalne*	3 190 000	3 570 150	4 061 688	4 467 857	4 936 523**
Czynsz lokale użytkowe	380 000	350 000	300 000	280 000	280 000
Przychód z usług zarządzania wspólnotami	330 000	320 000	300 000	290 000	290 000
Przychód z usług konserwacyjno-remontowych wykonanych dla wspólnot mieszkaniowych	70 000	68 000	64 000	62 000	62 000
Pozostałe przychody (reklamy)	13 000	12 000	12 000	12 000	12 000
Razem	3 983 000	4 320 150	4 737 688	5 111 857	5 580 523
Dotacja przedmiotowa z budżetu miasta	3 252 000	3 265 000	3 292 000	3 313 000	3 321 000
Dotacja celowa na finansowanie inwestycji i modernizacje	1 400 000	1 470 000	1 540 000	1 615 000	1 695 000
Ogółem	8 635 000	9 055 150	9 569 688	10 039 857	10 596 523

* w każdym roku zaplanowano zwiększenie przychodów z czynszu o podwyżkę w wysokości 10%, w 2018 r. założono zwiększenie przychodów czynszu z tytułu oddania 60 mieszkań komunalnych.

- uwzględniono także poziom planowanej sprzedaży lokali w poszczególnych latach

** w roku 2021 zaplanowano zwiększenie przychodów z czynszu z tytułu oddania do użytkowania 40 nowo powstałych lokali mieszkalnych w 2 budynkach przy ul. Obrońców Poczty Gdańskiej oraz 16 lokali mieszkalnych w 2 budynkach przy ul. Bohaterów Westerplatte

Rozdział III.

Planowana sprzedaż lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu miasta.

Sprzedaż lokali mieszkalnych najemcom w okresie obowiązywania Programu odbywać się będzie na podstawie obowiązującej uchwały Rady Miejskiej w Zawierciu w sprawie zbycia lokali mieszkalnych stanowiących własność gminy Zawiercie wraz z ułamkową częścią gruntu niezbędnego do racjonalnego korzystania z budynku.

Sprzedaż lokali mieszkalnych ich najemcom będzie następowała po cenie równej wartości rynkowej lokali z zastrzeżeniem, że w danej wspólnotcie zostaną jednocześnie wykupione przez najemców wszystkie lokale mieszkalne pozostające do tej pory własnością gminy.

Niezasadna jest sprzedaż lokali mieszkalnych w budynkach, w których gmina Zawiercie posiada obecnie 100% udziałów, chyba że sprzedaż ta obejmie jednocześnie 100% wszystkich lokali w danym budynku.

Tab. 26. Planowana sprzedaż lokali

Rok	2017	2018	2019	2020	2021
Sprzedaż lokali mieszkalnych (szt.)	5	5	5	5	5

Rozdział IV.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.

Ustala się następujące rodzaje czynszów:

- czynsz za lokale mieszkalne
- czynsz za lokale socjalne
- czynsz za pomieszczenia tymczasowe

Miesięczne stawki czynszu najmu 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego, socjalnego i pomieszczenia tymczasowego określa Zarządzenie Prezydenta miasta Zawiercia z zachowaniem zasad wynikających z obowiązujących w tym zakresie przepisów prawa.

Stawka czynszu za lokal socjalny i pomieszczenie tymczasowe nie powinna przekraczać połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w mieszkaniowym zasobie miasta Zawiercia.

Planuje się, aby stawka czynszu wzrastała systematycznie corocznie do 15% dotychczasowej wartości, lecz nie więcej niż do wysokości 3% wartości odtworzeniowej 1 m² lokalu.

Ustala się następujące czynniki podwyższające i obniżające wartość użytkową lokalu mające wpływ na wysokość stawki czynszowej:

Czynniki podwyższające wartość użytkową lokalu:

1. lokale mieszkalne w budynkach usytuowanych w strefie centralnej¹ - 10%
2. lokale mieszkalne usytuowane korzystnie w budynkach² - 10%
3. lokale mieszkalne w budynkach o dobrym stanie technicznym³ - 20%
4. lokale mieszkalne w budynkach o średnim stanie technicznym⁴ - 10%
5. lokale mieszkalne wyposażone we wszystkie instalacje i urządzenia - 20%
6. lokale mieszkalne w budynkach nowo wybudowanych do czasu wykonania pierwszego przeglądu pięcioletniego tego budynku - 30%

1. za strefę centralną uważa się obszar miasta z wyłączeniem osiedli Bzów, Karlin, Pomrożyce, Skarżyce i Żerkowice

2. mieszkania usytuowane na I i II piętrze

3. budynki w stanie dobrym – elementy budynku są dobrze utrzymane, nie wykazują zużycia i uszkodzeń nie zachodzi potrzeba remontu budynków

4. budynki w stanie średnim – elementy budynku wykazują nieznaczne cechy zużycia w najbliższym czasie (do 2 lat) zajdzie potrzeba dokonania remontów (wymiany) co najmniej jednego z elementów budynku

Czynniki obniżające wartość użytkową lokalu:

1. lokale mieszkalne w budynkach usytuowanych w strefie peryferyjnej¹ - 10%
2. lokale mieszkalne usytuowane niekorzystnie w budynkach² - 10%
3. lokale mieszkalne w budynkach o dostatecznym stanie technicznym³ - 10%
4. lokale mieszkalne posiadające wszystkie urządzenia bez instalacji C.O. - 10%
5. lokale mieszkalne posiadające wszystkie urządzenia bez instalacji gazu - 10%
6. lokale mieszkalne nie posiadające łazienki - 10%
7. lokale mieszkalne nie posiadające WC lub posiadające WC wspólne - 10%

1. za strefę peryferyjną uważa się obszar osiedla Bzów, Karlin, Pomrożyce, Skarżyce i Żerkowice

2. mieszkania usytuowane na parterze bezpośrednio nad piwnicami lub IV i wyższym piętrze

3. budynki w stanie dostatecznym – w elementach budynku występują niewielkie uszkodzenia i ubytki, nie zagrażające bezpieczeństwu ludzi lub mienia, istnieje pilna potrzeba wykonania remontów w bieżącym roku

Dla lokali socjalnych i pomieszczeń tymczasowych nie stosuje się czynników obniżających i podwyższających wartość użytkową lokalu.

Warunki obniżania czynszu na wniosek najemcy obrazuje tabela 27:

Tab. 27. Warunki obniżania czynszu na wniosek najemcy

L.p.	Dochód na jedną osobą w gospodarstwie domowym	Wysokość obniżki w %
1.	W gospodarstwie jednoosobowym: - nie przekracza 80% najniższej emerytury - nie przekracza 60 % najniższej emerytury	10 % 15%
2.	W gospodarstwie wieloosobowym: - nie przekracza 50% najniższej emerytury - nie przekracza 30 % najniższej emerytury	10 % 15%

Rozdział V.

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.

Ustala się, iż rolę zarządcy mieszkaniowego zasobu miasta Zawiercia pełni Zakład Gospodarki Mieszkaniowej w Zawierciu.

ZGM jest gminną jednostką organizacyjną realizującą zadania w zakresie utrzymania i eksploatacji mieszkaniowego zasobu gminy oraz administrowania wspólnotami mieszkaniowymi na podstawie statutu określonego uchwałą Rady Miejskiej w Zawierciu nr LIII/564/06 z dnia 18 października 2006 r. w sprawie uchwalenia Statutu Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej w Zawierciu.

Podstawą finansowania działalności ZGM są wpływy z czynszów za lokale mieszkalne i użytkowe oraz dotacje z budżetu miasta.

Miasto wykonuje uprawnienia właścicielskie w zakresie wskazania osób, z którymi ZGM zawiera umowy najmu lokali mieszkalnych i pomieszczeń tymczasowych.

Istotną zmianę w zarządzaniu zasobem mieszkaniowym gminy przyniosła w ostatnich latach prywatyzacja części zasobu i powstanie wspólnot mieszkaniowych działających w trybie ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r o własności lokali (tekst jednolity Dz. U. z 2015 poz. 1892), w których gmina jest jedynie współwłaścicielem nieruchomości.

Zakład Gospodarki Mieszkaniowej zarządza 35 budynkami wspólnot mieszkaniowych, który to zarząd został powierzony w drodze uchwał wspólnot mieszkaniowych potwierdzonych stosownymi umowami cywilno-prawnymi podpisanymi przez zarządy wspólnot.

W większości zarządów wspólnot mieszkaniowych zarządzanych przez ZGM, a także w wielu zarządach wspólnot będących w obcym zarządzie gmina ma swoich przedstawicieli.

W okresie obowiązywania Programu nie przewiduje się zmian w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy.

Rozdział VI.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach.

Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2017 – 2021 będą:

- czynsze z lokali mieszkalnych
- czynsze z lokali użytkowych
- dotacje z budżetu miasta
- inne źródła (Wojewódzki Fundusz Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej, Narodowy Fundusz Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej, fundusze unijne, Wojewódzki Konserwator Zabytków).

Tab. 28. Prognozowane wysokości stawek bazowych - wyjściowych czynszów w zasobie mieszkaniowym miasta Zawiercia:

Wyszczególnienie	Lata				
	2017	2018	2019	2020	2021
Stawka czynszu (zł/m ²)	3,96	4,36	4,80	5,28	5,81

Tab. 29. Prognozowane wysokości stawek średnich czynszów w zasobie mieszkaniowym miasta Zawiercia:

Wyszczególnienie	Lata				
	2017	2018	2019	2020	2021
Stawka czynszu (zł/m ²)	2,86	3,15	3,46	3,81	4,19

- w 2016 r. obowiązywała średnia stawka 2,602 zł/m²

Tab. 30. Prognozowane wysokości przychodów z czynszów za lokale mieszkalne (uwzględniające prywatyzację, pozyskiwanie zasobów oraz coroczne podwyżki czynszu o 10%)

Wyszczególnienie	Lata				
	2017	2018	2019	2020	2021
Planowane przychody (zł)	3 190 000	3 570 150	4 061 688	4 467 857	4 936 523

Tab. 31. Planowane przychody z czynszów za lokale użytkowe

Wyszczególnienie	Lata				
	2017	2018	2019	2020	2021
Planowane przychody (zł)	380 000	350 000	300 000	280 000	280 000

Rozdział VII.

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

Koszty utrzymania mieszkaniowego zasobu miasta powinny być finansowane z wpływów z czynszów. Ustalanie niskich stawek czynszu za lokale mieszkalne skutkuje niemożnością pokrywania kosztów związanych z utrzymaniem budynków.

Niedobory środków na ten cel muszą być finansowane z innych źródeł. Sukcesywne podnoszenie stawek czynszowych umożliwi pokrycie kosztów eksploatacji i części remontów bieżących.

Techniczne utrzymanie budynków na poziomie zapewniającym prawidłowe ich funkcjonowanie i zabezpieczenie przed pogarszaniem się ich stanu technicznego wymaga dużych nakładów finansowych. Niedobory środków na remonty budynków mieszkalnych są od lat pokrywane z wpływów czynszów za lokale użytkowe oraz z innych źródeł.

Tabela nr 32 obrazuje koszty zarządu nieruchomościami gminnymi oraz planowane koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi:

Tab. 32. Wydatki na pokrycie kosztów

Lp.	Wyszczególnienie	Wydatki w latach (w tys. zł)				
		2017	2018	2019	2020	2021
I.	koszty zarządu nieruchomościami gminnymi					
1.	Koszt bieżącej eksploatacji (bez opłat niezależnych) *	3 835	4 015	4 250	4 420	4 570
2.	Koszty remontów	1 950	2 050	2 180	2 325	2 567
3.	Koszty modernizacji, inwestycji	1 400	1 470	1 540	1 615	1 695
Razem		7 185	7 535	7 970	8 360	8 832
II.	Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi					
1.	Zaliczka na pokrycie kosztów zarządu i remontów	1 450	1 520	1 600	1 680	1 765
	Razem	1 450	1 520	1 600	1 680	1 765
	Ogółem	8 635	9 055	9 570	10 040	10 597

* w podanych kwotach kosztów nie wykazano kosztu amortyzacji.

- podane kwoty kosztów są wartościami szacunkowymi i mogą ulec zmianie.

Rozdział VIII.

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

Miasto podejmuje działania umożliwiające:

1. Pozyskiwanie lokali do mieszkaniowego zasobu przez:

- nabywanie wyodrębnionych lokali mieszkalnych,
- nabywanie budynków i ich adaptacja na cele mieszkaniowe,
- nabywanie budynków mieszkalnych – wykończonych lub będących w trakcie realizacji,

- przeznaczenie terenów miasta pod budownictwo mieszkaniowe realizowane przez podmioty z którymi miasto podejmuje współpracę,
- rozbudowę, nadbudowę i przebudowę na cele mieszkalne, pomieszczeń wspólnego użytku w budynkach stanowiących własność miasta oraz wspólnot mieszkaniowych z udziałem miasta Zawiercie,
- przejmowanie budynków od dłużników miasta Zawiercia i ich adaptacja na cele mieszkalne
- wspierania inwestorów zainteresowanych budową wielorodzinnych budynków mieszkalnych na terenie gminy, w tym przeznaczenie nieruchomości gminnych pod budownictwo mieszkaniowe realizowane przez podmioty, z którymi miasto Zawiercie podejmie współpracę

2. Niezbędny zakres zamian lokali związanych m.in. z remontami budynków i lokali:

- realizowanie zamiany mieszkań z odzyskaniem dotychczasowego lokalu,
- intensyfikacji wzajemnych zamian lokali (zamiana lokali mieszkalnych między stronami, z których przynajmniej jedna jest lokatorem komunalnym), jako sposobu na dostosowanie standardu lokalu do potrzeb mieszkańców,
- zapewnienie mieszkań zamiennych najemcom zamieszkującym w budynkach przeznaczonych do rozbioru, wyłączonych czasowo z użytkowania lub adaptowanych na cele niemieszkalne,
- zabezpieczenie w ramach naturalnego ruchu ludności mieszkań niezbędnych do przeprowadzenia zamian związanych z remontami lokali i budynków.

3. Racjonalne gospodarowanie zasobem mieszkaniowym

- obniżanie kosztów eksploatacji,
- bieżąca aktualizacja bazy danych o mieszkaniowym zasobie stanowiącym własność miasta Zawiercie,
- kwalifikowanie w budynkach stanowiących 100% własności miasta lokali mieszkalnych na lokale socjalne oraz pomieszczenia tymczasowe
- realizowanie programu oddłużeniowego dla najemców lokali mieszkalnych gminy Zawiercie, mającego na celu pomoc osobom w trudnej sytuacji życiowej, a zalegającymi z opłatami, zawierającego następujące elementy:

- stosowanie ulg (raty, umorzenia) , zgodnie z Uchwałą nr IX/69/11 Rady Miejskiej w Zawierciu
- opracowanie zadłużenia – Zarządzenie nr 83/2011 Dyrektora ZGM
- zamiana mieszkania celem zmniejszenia czynszu lub umożliwienia otrzymania dodatku mieszkaniowego – Zarządzenie nr 14/2012 Dyrektora ZGM
- pomoc w uzyskaniu dodatku mieszkaniowego

4. Zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej będzie wspomagane w drodze:

- zapewnienia terenów pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne i wielorodzinne poprzez miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego,
- sprzedaży działek budowlanych pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne i wielorodzinne,
- kontynuowania realizacji zadań inwestycyjnych związanych z budową podstawowej infrastruktury technicznej na terenach przeznaczonych pod przyszłą zabudowę mieszkaniową.