

**UCHWAŁA NR .....  
RADY MIEJSKIEJ W DĄBROWIE GÓRNICZEJ**

z dnia ..... 2017 r.

**w sprawie przyjęcia Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym  
zasobem gminy oraz zasobem tymczasowych pomieszczeń na lata 2018-2022**

Na podstawie 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. 2016 poz. 1610 z późn. zm.), w związku z art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. 2017 poz. 1875), po przeprowadzeniu konsultacji społecznych na podstawie przepisów Uchwały nr XXXIX/814/14 Rady Miejskiej w Dąbrowie Górniczej z dnia 3 września 2014 r., w sprawie zasad i trybu przeprowadzania konsultacji z mieszkańcami miasta Dąbrowy Górniczej (Dz. Urz. Woj. Śl. z 2014 r. poz. 4632) oraz przeprowadzeniu konsultacji z organizacjami pozarządowymi i podmiotami, o których mowa w art. 3 ust. 3 ustawy z dnia 24 kwietnia 2003 r. o działalności pożytku publicznego i o wolontariacie (t.j. Dz. U. 2016 poz. 1817 z późn. zm.), na wniosek Prezydenta Miasta Dąbrowa Górnicza

**Rada Miejska w Dąbrowie Górniczej  
uchwała:**

**§ 1.** Przyjąć „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy oraz zasobem tymczasowych pomieszczeń na lata 2018-2022”, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

**§ 2.** Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Dąbrowa Górnicza.

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

Przewodnicząca Rady Miejskiej  
w Dąbrowie Górniczej

**Agnieszka Pasternak**

**WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA  
MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY  
ORAZ ZASOBEM TYMCZASOWYCH POMIESZCZEŃ  
NA LATA 2018-2022**

**Wstęp**

**§ 1**

1. Na mocy ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej należy do zadań własnych gminy. Obowiązkiem gminy Dąbrowa Górnicza jest zapewnienie lokali socjalnych, zamiennych, tymczasowych pomieszczeń oraz zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach (lokale mieszkalne). W przypadku wykonywania przez komornika obowiązku opróżnienia lokalu, o którym mowa w art. 1046 § 4 ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. – Kodeks postępowania cywilnego, gmina wskazuje tymczasowe pomieszczenie albo noclegownię, schronisko lub inną placówkę zapewniającą miejsca noclegowe, chyba że pomieszczenie odpowiadające wymogom tymczasowego pomieszczenia wskazał wierzyciel lub dłużnik albo osoba trzecia. Gmina wykonuje wskazane zadania, wykorzystując mieszkaniowy zasób gminy lub w inny sposób.
2. Realizując postanowienia wynikające z przepisów art. 4 oraz art. 21 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, opracowano Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy oraz zasobem tymczasowych pomieszczeń na lata 2018 – 2022, zwany dalej Programem.
3. Gmina Dąbrowa Górnicza realizując zadania wynikające z przepisów prawa, będzie kontynuować wcześniej prowadzone działania oraz podejmować nowe przedsięwzięcia, które zwiększą efektywność gospodarowania zasobem mieszkaniowym oraz przyczynią się do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej.
4. Zrównoważona gospodarka mieszkaniowym zasobem gminy Dąbrowa Górnicza oparta będzie na 5 zintegrowanych filarach:
  - a) polityce czynszowej uwzględniającej koszty utrzymania zasobu,
  - b) polityce prywatyzacyjnej prowadzonej w głównej mierze w budynkach wspólnot mieszkaniowych, w których gmina Dąbrowa Górnicza posiada udziały,
  - c) polityce zamian lokali dążącej do optymalnego wykorzystania lokali mieszkalnych w zasobie,
  - d) polityce remontowej odpowiadającej potrzebom remontowym,
  - e) powiększaniu zasobu i podaży lokali mieszkalnych, lokali socjalnych oraz tymczasowych pomieszczeń.
5. W latach 2018-2022 polityka czynszowa cechować się będzie: dążeniem do samofinansowania się zasobu lokali mieszkalnych, zintensyfikowaniem działań osłonowych o charakterze podmiotowym poprzez: system obniżek czynszów, wypłat dodatków mieszkaniowych i dodatków energetycznych, zwiększenie poziomu ściągłości czynszów za najem lokali socjalnych, tymczasowych pomieszczeń i lokali mieszkalnych, rozszerzenie wsparcia najemców ułatwiającego spłatę zadłużenia w formie odpracowania zaległości.
6. Polityka prywatyzacyjna oparta będzie na sprzedaży lokali głównie w budynkach wspólnot mieszkaniowych.

7. Ważnym priorytetem, podnoszącym jakość zamieszkania najemców, będzie uruchomienie procesu zamian lokali poprzez utworzone Biuro Zamian Lokali. Celem działania będzie zwiększenie dopasowania oferowanego przez gminę zasobu mieszkaniowego do potrzeb i możliwości gospodarstw domowych, uwzględniając w szczególności sytuację życiową i warunki materialne oraz liczbę osób wchodzących w skład poszczególnych gospodarstw domowych. Działania polegające na dopasowaniu lokali będą podejmowane przy współpracy z Miejskim Ośrodkiem Pomocy Społecznej.
8. Polityka remontowa będzie uwzględniała potrzeby remontowe. W ramach działań przewiduje się prowadzenie remontów bieżących, kapitalnych, termomodernizacji budynków, remonty pustostanów.
9. W okresie objętym Programem zakładany jest wzrost podaży lokali mieszkalnych, lokali socjalnych, uzyskany zarówno poprzez budownictwo komunalne, jak i inne, mniej kapitałochłonne formy pozyskiwania lokali socjalnych i mieszkalnych, z wykorzystaniem procedury przekwalifikowywania lokali.
10. Punktem wyjścia do opracowania Programu jest diagnoza stanu istniejącego na dzień 30 czerwca 2017 roku w następującym zakresie:
  - a. liczebności zasobu mieszkaniowego z podziałem na lokale mieszkalne i socjalne oraz tymczasowe pomieszczenia w budynkach w 100% własności gminy oraz w budynkach z udziałem gminy (wspólnot mieszkaniowych),
  - b. wyposażenia budynków i lokali w urządzenia techniczne oraz stanu technicznego zasobu,
  - c. potrzeb remontowych wynikających ze stanu technicznego,
  - d. niezrealizowanych potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych znajdujących się na listach oczekujących oraz mających wyroki sądowe z prawem do lokalu socjalnego.

## **Rozdział 1**

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

## **§ 2**

1. Zakłada się, że w okresie obowiązywania Programu - w miarę możliwości finansowych gminy Dąbrowa Górnicza - będą następować korzystne zmiany w zakresie liczby oraz struktury zasobu mieszkaniowego gminy w celu tworzenia warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej.
2. Gmina Dąbrowa Górnicza będzie podejmować wszelkie działania zwiększające podaż lokali z zasobu mieszkaniowego gminy do poziomu umożliwiającego realizację: listy osób zakwalifikowanych do zawarcia umów najmu w zasobie mieszkaniowym gminy, prawomocnych wyroków sądowych z prawem do lokalu socjalnego, uprawnień do otrzymania lokalu zamiennego w oparciu o odrębne przepisy.
3. Ograniczone środki budżetowe gminy Dąbrowa Górnicza, uniemożliwiające realizowanie budownictwa mieszkaniowego na większą skalę, a także liczba osób oczekujących pomocy w formie najmu lokalu mieszkalnego powodują, że w pierwszych latach obowiązywania Programu realizowana będzie zasada, iż priorytet nadaje się zapewnieniu lokali socjalnych, lokali zamiennych i tymczasowych pomieszczeń, a w drugiej kolejności pomoc udzielona zostanie innym osobom spełniającym określone przez gminę Dąbrowa Górnicza warunki do najmu lokalu.
4. Obecną liczbę lokali tworzących zasób mieszkaniowy gminy Dąbrowa Górnicza wraz z tymczasowymi pomieszczeniami oraz prognozę zmiany wielkości zasobu, przedstawia tabela 1a. Rozkład zasobów mieszkaniowych gminy na budynki będące w 100% własnością gminy i na budynki wspólnot mieszkaniowych wraz z prognozą zmian zawarto w tabeli 1b.

Tabela 1a. Stan ilościowy i jakościowy zasobu mieszkaniowego i zasobu tymczasowych pomieszczeń wraz z prognozą

Wyszczególnienie		Lata						
		2016	Stan wyjściowy 30.06. 2017	2018	2019	2020	2021	2022
Lokale mieszkalne gminy ogółem	Liczba	3 291	3 284	3048	3094	3140	3231	3207
	Pu m <sup>2</sup>	132 970	132293,44	121574,01	123795,91	126017,81	130504,71	129662,61
w tym:								
Lokale mieszkalne pełno standardowe	Liczba	2 418	2412	2149	2195	2241	2287	2247
	Pu m <sup>2</sup>	106 330	105692,44	94223,01	96444,91	98666,81	100972,11	99227,71
Lokale mieszkalne o obniżonym standardzie	Liczba	92	92	67	37	0	0	0
	Pu m <sup>2</sup>	3 906	3906	2844,50	1570,70	0	0	0
Lokale socjalne	Liczba	781	780	832	862	899	944	960
	Pu m <sup>2</sup>	22 734	22 695	24506,50	25780,30	27351,00	29532,6	30434,9
Tymczasowe pomieszczenia	Liczba	33	33	33	33	33	33	33
	Pu m <sup>2</sup>	608	608	608	608	608	608	608

Tabela 1b. Stan liczbowy zasobu mieszkaniowego i zasobu tymczasowych pomieszczeń z uwzględnieniem typu własności budynku

Wyszczególnienie		Lata						
		2016	Stan wyjściowy 30.06. 2017	2018	2019	2020	2021	2022
Lokale mieszkalne gminy ogółem	Liczba	3 291	3284	3048	3094	3140	3231	3207
	Pu m <sup>2</sup>	132 970	132293,44	121574,01	123795,91	126017,81	130504,71	129662,61
W tym:								
Lokale mieszkalne w budynkach w 100% własności gminy	Liczba	1286	1323	1354	1410	1466	1567	1553
	Pu m <sup>2</sup>	47 412,79	48947,61	49872,05	52530,05	55188,05	60111,05	59705,05
Lokale mieszkalne gminy w budynkach wspólnot mieszkaniowych	Liczba	2005	1961	1694	1684	1674	1664	1654
	Pu m <sup>2</sup>	85 557,62	83345,83	71701,96	71265,86	70829,76	70393,66	69957,56
Tymczasowe pomieszczenia	Liczba	33	33	33	33	33	33	33
	Pu m <sup>2</sup>	608	608	608	608	608	608	608

5. Szacunkową prognozę potrzeb mieszkaniowych w zakresie lokali mieszkalnych, lokali socjalnych (z uwzględnieniem wyroków sądowych z zasobu prywatnego, Skarbu Państwa, zakładowego i gminnego oraz z wyłączeniem eksmisji z zasobu mieszkaniowego gminy), przedstawia odpowiednio tabela 2a, 2b, 2c. Na dzień 30 czerwca 2017 roku 216 gospodarstw domowych oczekuje na lokal mieszkalny, 276 gospodarstw domowych oczekuje na lokal socjalny, 13 gospodarstw domowych oczekuje na lokal zamienny, a 73 gospodarstwa domowe oczekują na zamianę z urzędu. W sumie na listach oczekujących znajduje się 578 gospodarstw domowych. Dodatkowo gmina Dąbrowa Górnicza nie zrealizowała 206

wyroków sądowych z prywatnego zasobu oraz Skarbu Państwa z prawem do lokalu socjalnego oraz 243 wyroków sądowych z prawem do lokalu socjalnego w stosunku do dotychczasowych najemców lokali mieszkalnych gminy. Zakłada się, że w każdym kolejnym roku obowiązywania Programu złożonych będzie około:

- a. 44 nowych wniosków na najem lokalu mieszkalnego,
- b. 58 nowych wniosków na najem lokalu socjalnego,
- c. 2 nowych wniosków na najem lokalu zamiennego.

Dodatkowo zakłada się każdego roku wpływ do gminy około 26 wyroków eksmisyjnych z zasobu prywatnego, Skarbu Państwa i zakładowego z prawem do lokalu socjalnego oraz około 15 wyroków w stosunku do najemców lokali mieszkalnych w zasobie mieszkaniowym gminy. Liczba tymczasowych pomieszczeń jest wystarczająca w stosunku do zgłaszanych potrzeb.

Tabela 2a. Prognoza potrzeb mieszkaniowych gminy Dąbrowa Górnicza w zakresie lokali mieszkalnych w latach 2018- 2022

Lata	Nowe wnioski	Odzysk 1	Odzysk 2	Przekwalifikowanie na lokal socjalny	Budownictwo komunalne	Najem w innym zasobie	Najem w TBS	Przebudowy, rozbudowy budynków	Remont pusty- stanów	Wyburzenia	Potrzeby na koniec roku
30.06. 2017											<b>216</b>
2018	<b>44</b>	30	20	<b>25</b>				4	12		<b>219</b>
2019	<b>44</b>	30	20	<b>30</b>	56						<b>187</b>
2020	<b>44</b>	30	20	<b>37</b>	56		40				<b>122</b>
2021	<b>44</b>	30	10	<b>60</b>	116						<b>70</b>
2022	<b>44</b>	30	10	<b>30</b>			40				<b>64</b>

Tabela 2b. Prognoza potrzeb mieszkaniowych gminy Dąbrowa Górnicza w zakresie lokali socjalnych w latach 2018- 2022 łącznie lista wraz z eksmisjami ogółem

Lata	Nowe wnioski lista + eksmisje	Odzysk 1	Odzysk 2	Przekwalifikowanie na lokal socjalny	Najem w innym zasobie	Najem w TBS	Przebudowy rozbudowy budynków	Remont pusty- stanów	Wyburzenia	Potrzeby na koniec roku
30.06. 2017										<b>725</b>
2018	<b>99</b>	80	0	25	<b>-25</b>		55	25		<b>664</b>
2019	<b>99</b>	80	0	30	20					<b>633</b>
2020	<b>99</b>	80	0	37	20	10				<b>585</b>
2021	<b>99</b>	80	0	60	20				<b>-15</b>	<b>539</b>
2022	<b>99</b>	80	0	30	20	10			<b>-14</b>	<b>512</b>

Tabela 2c. Prognoza potrzeb mieszkaniowych gminy Dąbrowa Górnicza w zakresie lokali socjalnych w latach 2018- 2022 łącznie lista wraz z eksmisjami z zasobu innego niż gminny

Lata	Nowe wnioski lista + eksmisje	Odzysk 1	Odzysk 2	Przekwalifikowanie na lokal socjalny	Najem w innym zasobie	Najem w TBS	Przebudowy rozbudowy budynków	Remont pustostanów	Wyburzenia	Potrzeby na koniec roku
30.06. 2017										482
2018	84	80	0	25	-25		55	25		406
2019	84	80	0	30	20					362
2020	84	80	0	37	20	10				297
2021	84	80	0	60	20				-15	236
2022	84	80	0	30	20	10			-14	194

6. Realizacja potrzeb mieszkaniowych w kolejnych latach obowiązywania Programu odbywać się będzie poprzez:
- odzysk lokali (1) z ruchu naturalnego ludności – około 80 lokali socjalnych rocznie oraz 30 lokali mieszkalnych,
  - odzysk lokali (2) z tytułu niezgodnego z przepisami prawa korzystania przez najemcę z lokalu – około 20 lokali rocznie w latach 2018-2020 i około 10 lokali w latach 2021-2022,
  - przebudowę / rozbudowę budynków,
  - remont pustostanów,
  - budownictwo komunalne realizowane w ramach własnych środków finansowych, z wykorzystaniem środków przeznaczonych na ten cel z Funduszu Dopłat BGK, środków Unii Europejskiej, a także w ramach partnerstwa publiczno-prywatnego lub koncesji na roboty budowlane;
  - najem przez gminę lokali w zrealizowanych inwestycjach przez spółkę TBS (poprzez wniesienie przez gminę partycypacji) z prawem do podnajmu lokali osobom oczekującym na liście, w tym również dla realizacji prawomocnych wyroków sądowych według zasad określonych w ustawie o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.
  - najem lokali przez gminę w innym zasobie z prawem do podnajmu lokali osobom oczekującym na liście, w tym również dla realizacji prawomocnych wyroków sądowych według zasad określonych w ustawie o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego,
  - przekwalifikowania lokali mieszkalnych na lokale socjalne,
  - proponowanie najemcom lokali możliwość zwiększenia jakości zamieszkania poprzez najem lokalu w zasobie społecznym TBS, w zasobie operatora mieszkaniowego w ramach programu „Mieszkanie plus”.
7. Przyrost liczby lokali mieszkalnych i lokali socjalnych w kolejnych latach oraz szacunkowy koszt ich pozyskania zawiera odpowiednio tabela 3a, 3b. Na osiągnięcie prognozowanego stanu liczby lokali mieszkalnych na koniec obowiązywania Programu bezpośredni wpływ będzie mieć powstanie 228 nowych lokali mieszkalnych (tabela 3a), a także sukcesywne przekwalifikowanie lokali mieszkalnych na lokale socjalne.

Tabela 3a. Przyrost liczby lokali mieszkalnych i koszty ich pozyskania

Wyszczególnienie	Lata				
	2018	2019	2020	2021	2022
Przyrost liczby lokali mieszkalnych w roku	4	56	56	56 + 60	0
Powierzchnia w m <sup>2</sup>	174,44	2658	2658	2658 + 2700	0
Koszt pozyskania w zł	451 924	12 758 400	12 758 400	23 558 400	0
w tym dofinansowanie				4 860 000	

Tabela 3b. Przyrost liczby lokali socjalnych i koszty ich pozyskania

Wyszczególnienie	Lata				
	2018*	2019	2020	2021	2022
Przyrost liczby lokali socjalnych w roku	27 + 25	30	37	60	30
Powierzchnia w m <sup>2</sup>	750 + 1061,5	1273,80	1570,70	2616,60	1308,3
Koszt pozyskania w zł	3 500 000+ 450 000	540 000	666 000	1 080 000	540 000
w tym dofinansowanie					

\*w 2018 zakłada się pozyskanie 27 nowych lokali w ramach inwestycji oraz przekształcenie 25 lokali mieszkalnych na lokale socjalne; w kolejnych latach wzrost liczby lokali socjalnych będzie się odbywał poprzez proces przekształcania lokali mieszkalnych o niskim standardzie technicznym na lokale socjalne

8. Pomniejszenie mieszkaniowego zasobu gminy Dąbrowa Górnicza może nastąpić poprzez:
- sprzedaż lokali mieszkalnych na rzecz ich dotychczasowych najemców,
  - wyłączenie z użytkowania lokali z uwagi na stan techniczny i nieopłacalność ekonomiczną wykonania ich remontu a następnie wyburzenie budynku (tabela 4).

Tabela 4. Budynki przeznaczone do wyburzenia

Lp.	Adres budynku	Liczba lokali	Uwagi
2	Dąbrowskiego 20	15	Wyburzenie w 2021 roku
4	Kondratowicza 30a	14	Wyburzenie w 2022 roku
<b>Razem</b>		<b>29</b>	

## Rozdział 2

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

#### § 3

- Zasób mieszkaniowy gminy jest w różnym stanie technicznym, ponieważ został wybudowany w latach 1880 – 2002. Wpływ na stan techniczny budynku, oprócz roku budowy, ma rodzaj zabudowy, rodzaj pokrycia dachu, sposób użytkowania oraz wysokość środków finansowych, przeznaczanych na wykonywanie koniecznych remontów i napraw.
- Znajomość stanu technicznego posiadanych i administrowanych zasobów mieszkaniowych oraz systematyczna kontrola i analiza mająca na celu określenie stopnia zużycia budynków umożliwia racjonalne planowanie remontów i wpływa na właściwe zarządzanie posiadaną substancją mieszkaniową.
- Za konieczne uznaje się przeprowadzenie w budynkach, stanowiących własność i współwłasność gminy, inwestycji i remontów w takim zakresie, aby nieruchomości mogły w okresie obowiązywania niniejszego Programu osiągnąć jak najlepszy stan techniczny. Zakłada się systematyczną poprawę stanu technicznego mieszkaniowego zasobu gminy oraz zasobu tymczasowych pomieszczeń.
- Podstawowym celem poprawy stanu technicznego mieszkaniowego zasobu gminy oraz zasobu tymczasowych pomieszczeń, jest zapewnienie bezpieczeństwa i komfortu przebywania użytkownikom lokali. Kryteria ustalania planów remontów i termomodernizacji będą następujące:
  - usuwanie stanów awaryjnych, zagrażających życiu i bezpieczeństwu mieszkańców i ich mieniu oraz konstrukcji technicznej budynku,
  - realizacja zaleceń ppoż,
  - zabezpieczenie budynków przed dalszą degradacją,
  - stan techniczny budynku lub jego elementu,

- e. względy oszczędnościowe, np. straty ciepła,
- f. likwidacja nieefektywnych źródeł ciepła,
- g. względy estetyki,
- h. potrzeby unowocześnień, wykonanie brakujących elementów.

5. Obecny stan techniczny mieszkaniowego zasobu gminy Dąbrowa Górnicza przedstawiają tabele 5a, 5b, 5c, 5d, 5e.

Tabela 5a. Struktura wiekowa budynków (budynki z udziałem lokali gminy oraz budynki w 100% własności gminy - stan na 30.06.2017 r.)

Lp.	Lata budowy	LICZBA	Udział w całości
1	Wybudowane przed 1900	21	6,07
2	Wybudowane w latach 1901-1945	47	13,58
3	Wybudowane w latach 1946-1990	246	71,09
4	Wybudowane w latach 1990-2004	29	8,39
5	Wybudowane po 2004 roku	3	0,87
<b>Razem</b>		<b>346</b>	<b>100</b>

Tabela 5b. Struktura wiekowa budynków w 100% własności gminy (stan na 30.06.2017 r.)

Lp.	Lata budowy	LICZBA	Udział w całości
1	Wybudowane przed 1900	19	17,12
2	Wybudowane w latach 1901-1945	33	29,73
3	Wybudowane w latach 1946-1990	29	26,13
4	Wybudowane w latach 1990-2004	27	24,32
5	Wybudowane po 2004 roku	3	2,70
<b>Razem</b>		<b>111</b>	<b>100</b>

Tabela 5c. Aktualny stan techniczny mieszkaniowego zasobu gminy ogółem (stan na 30.06.2017 r.)

Lp.	Nazwa urządzenia technicznego	LICZBA	Udział w całości
1	ogrzewanie	3296	100
	a) centralne ogrzewanie	2534	76,88
	b) ogrzewanie etażowe ( elektr. )	176	5,34
	c) ogrzewanie piecowe	586	17,78
2	instalacja elektryczna	3296	100
3	instalacja wodno-kanalizacyjna	3258	98,85
4	instalacja gazowa	2467	74,85
5	centralnie dostarczana ciepła woda użytkowa	369	11,20
6	lokale z łazienką i wc	3103	94,14
7	lokale z wc	3183	96,57
8	lokale bez urządzeń	93	2,82
<b>Razem</b>		<b>3296</b>	<b>100</b>



Tabela 5d. Aktualny stan techniczny zasobu lokali socjalnych (stan na 30.06.2017 r.)

Lp.	Nazwa urządzenia technicznego	LICZBA	Udział w całości
1	ogrzewanie	782	100
	a) centralne ogrzewanie	458	58,57
	b) ogrzewanie etażowe ( elektr. )	100	12,79
	c) ogrzewanie piecowe	224	28,64
2	instalacja elektryczna	782	100
3	instalacja wodno-kanalizacyjna	766	97,95
4	instalacja gazowa	73	9,34
5	centralnie dostarczana ciepła woda użytkowa	0	0,00
6	lokale z łazienką i wc	688	87,98
7	lokale z wc	731	93,48
8	lokale bez urządzeń	69	8,82
<b>Razem</b>		<b>782</b>	<b>100</b>

Tabela 5e. Stan techniczny lokali w mieszkaniowym zasobie gminy ogółem (stan na 30.06.2017 r.)

Lp.	Stan techniczny	Opis	LICZBA	Udział w całości
1	Bardzo dobry	Lokale wyposażone we wszystkie media w budynkach nowych ( do 20 lat ) lub po remontach kapitalnych	868	26,33
2	Dobry	Lokale wyposażone we wszystkie media w budynkach wymagających jedynie drobnych napraw	1034	31,37
3	Średni	Lokale wyposażone we wszystkie media w budynkach wymagających napraw (remontów) poszczególnych elementów w okresie najbliższych 10-ciu lat	1301	39,47
4	Zły	Lokale bez łazienek i wc usytuowane w budynkach wymagających gruntownych remontów i modernizacji	93	2,83
5	Bardzo zły	Lokale mieszkalne o niskim standardzie w budynkach zakwalifikowanych do rozbiórki ze względu na bardzo wysoki koszt remontu	0	0
<b>Razem</b>			<b>3296</b>	<b>100</b>

#### § 4

1. Zakłada się, że docelowy standard budynku powinien cechować się następującymi atrybutami:
  - a. elewacja bez ubytków tynków, odmalowana, pozbawiona płyt azbestowych, ocieplona,
  - b. szczelny i zakonserwowany dach budynku, pozbawiony płyt azbestowych,
  - c. sprawne elementy konstrukcyjne budynku,
  - d. ekologiczne, energooszczędne urządzenia grzewcze,
  - e. sprawne przewody dymowe, spalinowe i wentylacyjne,
  - f. szczelna instalacja gazowa,
  - g. sprawna instalacja odgromowa,
  - h. sprawnie działająca instalacja wodociągowa i kanalizacyjna,
  - i. bezpieczna instalacja elektryczna, odpowiadająca obecnym wymogom technicznym,
  - j. szczelna i sprawna stolarka okienna i drzwiowa,
  - k. odmalowane klatki schodowe.

2. W celu podniesienia stanu technicznego budynków stanowiących mieszkaniowy zasób gminy przyjęto zasadę systematycznego zwiększania środków finansowych na remonty w kolejnych latach.
3. W celu ograniczenia emisji substancji szkodliwych do atmosfery, powstających w wyniku ogrzewania części lokali należących do zasobu mieszkaniowego gminy piecami węglowymi, stopniowo likwidowane będą nieefektywne źródła ciepła. Planuje się wymianę źródeł ciepła w około 60 lokalach rocznie oraz wyburzenie w 2021 roku budynku, w którym w 15 lokalach występują piece węglowe.
4. Obok działań remontowych i modernizacyjnych, w miarę możliwości finansowych, gmina Dąbrowa Górnicza będzie zwiększała atrakcyjność otoczenia nieruchomości poprzez:
  - a. usuwanie barier architektonicznych dla osób niepełnosprawnych,
  - b. remont dróg wewnętrznych i chodników,
  - c. polepszenie jakości zagospodarowania terenów zielonych,
  - d. usuwanie nieestetycznych obiektów małej architektury (nieużytkowanych lub użytkowanych bezprawnie np. budynki gospodarcze, komórki, fragmenty dawnej zabudowy) oraz budowę nowych elementów małej architektury,
  - e. tworzenie udogodnień w budynkach i ich bezpośrednim sąsiedztwie sprzyjających integracji mieszkańców oraz wspierających działania na rzecz ograniczania wykluczenia społecznego.
5. Planując działania remontowe i modernizacyjne w zasobie mieszkaniowym gminy będzie dążyć się do tego, aby jeżeli jest to wskazane były one komplementarne z projektami podejmowanymi w ramach lokalnego programu rewitalizacji, strategii rozwiązywania problemów społecznych oraz innych strategii i programów z zakresu polityki społecznej.
6. Prognozowany stan techniczny zasobu mieszkaniowego gminy na koniec obowiązywania Programu przedstawiają tabele 6a, 6b, 6c, 6d, 6e.

Tabela 6a. Struktura wiekowa budynków (budynki z udziałem lokali gminy oraz budynki w 100% własności gminy) na koniec obowiązywania Programu

Lp.	Lata budowy	LICZBA	Udział w całości
1	Wybudowane przed 1900	20	5,75
2	Wybudowane w latach 1901-1945	47	13,51
3	Wybudowane w latach 1946-1990	245	70,40
4	Wybudowane w latach 1990-2004	29	8,33
5	Wybudowane po 2004 roku	7	2,01
<b>Razem</b>		<b>348</b>	<b>100</b>

Tabela 6b. Struktura wiekowa budynków w 100% własności gminy na koniec obowiązywania Programu

Lp.	Lata budowy	LICZBA	Udział w całości
1	Wybudowane przed 1900	18	15,93
2	Wybudowane w latach 1901-1945	33	29,20
3	Wybudowane w latach 1946-1990	28	24,78
4	Wybudowane w latach 1990-2004	27	23,89
5	Wybudowane po 2004 roku	7	6,20
<b>Razem</b>		<b>113</b>	<b>100</b>

Tabela 6c. Stan techniczny mieszkaniowego zasobu gminy ogółem na koniec obowiązywania Programu

Lp.	Nazwa urządzenia technicznego	LICZBA	Udział w całości
1	ogrzewanie	3207	100,00
	a) centralne ogrzewanie	2774	86,50
	b) ogrzewanie etażowe ( elektr. )	162	5,05
	c) ogrzewanie piecowe	271	8,45
2	instalacja elektryczna	3207	100,00
3	instalacja wodno-kanalizacyjna	3207	100,00
4	instalacja gazowa	2595	80,92
5	centralnie dostarczana ciepła woda użytkowa	536	16,71
6	lokale z łazienką i wc	3042	94,86
7	lokale z wc	3108	96,91
8	lokale bez urządzeń	64	2,00
<b>Razem</b>		<b>3207</b>	<b>100,00</b>

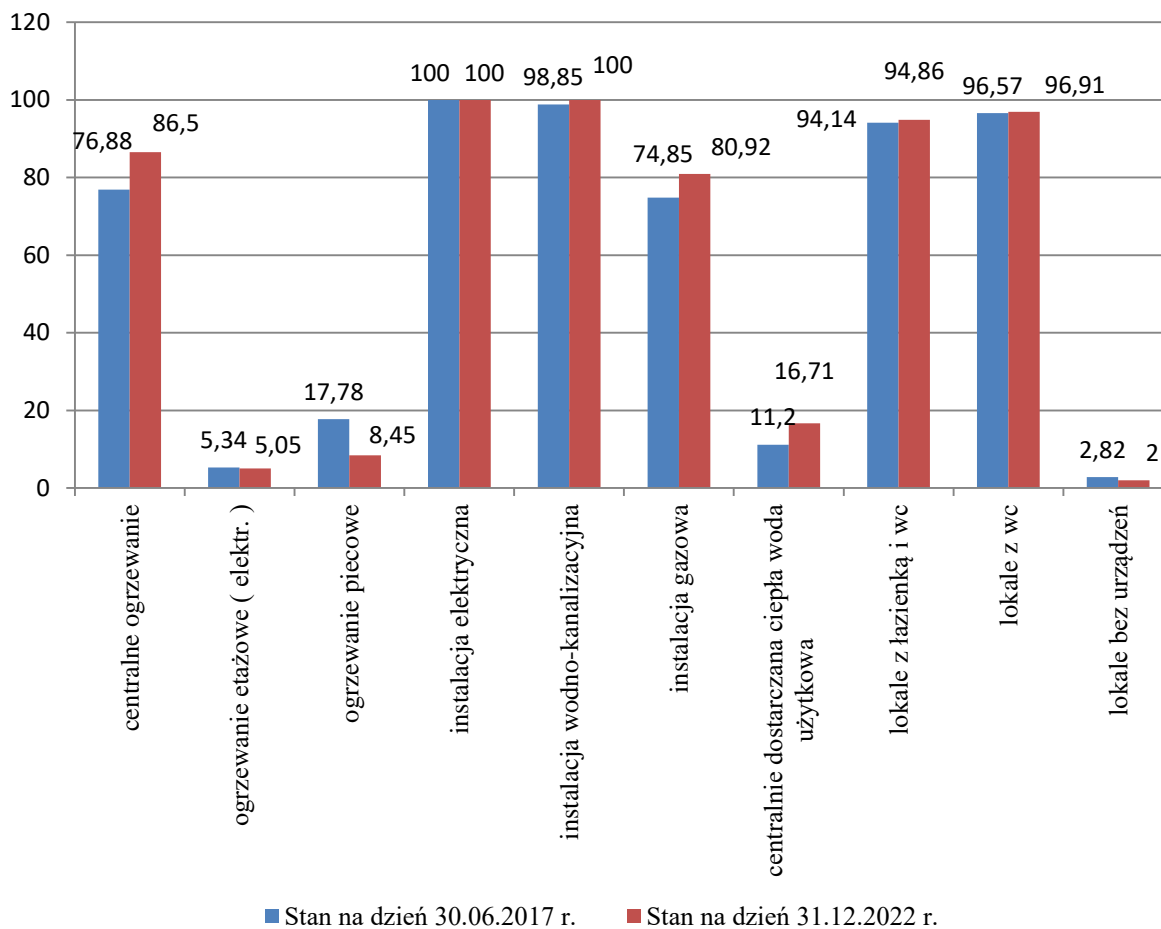
Tabela 6d. Stan techniczny zasobu lokali socjalnych na koniec obowiązywania Programu

Lp.	Nazwa urządzenia technicznego	LICZBA	Udział w całości
1	ogrzewanie	960	100,00
	a) centralne ogrzewanie	603	62,81
	b) ogrzewanie etażowe ( elektr. )	86	8,96
	c) ogrzewanie piecowe	271	28,23
2	instalacja elektryczna	961	100,00
3	instalacja wodno-kanalizacyjna	961	100,00
4	instalacja gazowa	869	90,52
5	centralnie dostarczana ciepła woda użytkowa	0	0
6	lokale z łazienką i wc	795	82,81
7	lokale z wc	861	89,69
8	lokale bez urządzeń	64	6,67
<b>Razem</b>		<b>960</b>	<b>100,00</b>

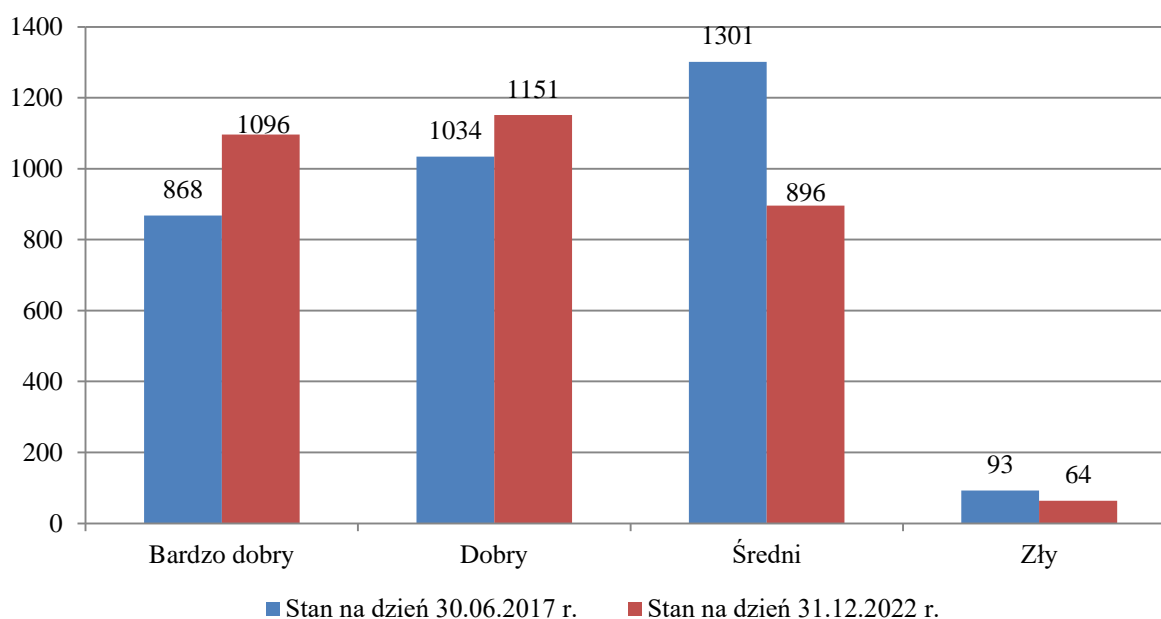
Tabela 6e. Stan techniczny lokali w mieszkaniowym zasobie gminy ogółem na koniec obowiązywania Programu

Lp.	Stan techniczny	Opis	LICZBA	Udział w całości
1	Bardzo dobry	Lokale wyposażone we wszystkie media w budynkach nowych ( do 20 lat ) lub po remontach kapitalnych	1096	34,18%
2	Dobry	Lokale wyposażone we wszystkie media w budynkach wymagających jedynie drobnych napraw	1151	35,89%
3	Średni	Lokale wyposażone we wszystkie media w budynkach wymagających napraw (remontów) poszczególnych elementów w okresie najbliższych 10-ciu lat	896	27,94%
4	Zły	Lokale bez łazienek i wc usytuowane w budynkach wymagających gruntownych remontów i modernizacji	64	2,00%
5	Bardzo zły	Lokale mieszkalne o niskim standardzie w budynkach zakwalifikowanych do rozbiórki ze względu na bardzo wysoki koszt remontu	0	0,00%
<b>Razem</b>			<b>3207</b>	<b>100%</b>

Wykres 1. Zmiana stanu technicznego lokali mieszkalnych w zakresie wyposażenia w instalacje w okresie 30.06.2017 r. – 31.12.2022 r. (w %)



Wykres 2. Zmiana stanu technicznego lokali mieszkalnych w okresie 30.06.2017 r. – 31.12.2022 r.



7. Oceny stanu technicznego budynków będą sporządzane w każdym roku kalendarzowym w oparciu o przepisy ustawy Prawo budowlane.
8. Szczegółowe potrzeby remontowe nieruchomości stanowiących własność i współwłasność gminy na każdy rok kalendarzowy określane będą w oparciu o przeglądy stanu technicznego budynków, tak aby środki finansowe niezbędne dla realizacji konkretnych – najpilniejszych działań, mogły zostać zabezpieczone w rocznym planie finansowym Miejskiego Zarządu Budynków Mieszkalnych w Dąbrowie Górniczej na kolejny rok.
9. Analizę potrzeb w zakresie nakładów inwestycyjnych i remontowych oraz szacunkowe potrzeby finansowe wynikające ze stanu technicznego budynków z podziałem na nieruchomości stanowiące własność i współwłasność gminy Dąbrowa Górnicza przedstawia tabela 7.

Tabela 7. Potrzeby w zakresie nakładów remontowych i inwestycyjnych nieruchomości stanowiących własność i współwłasność miasta

Wyszczególnienie	2018	2019	2020	2021	2022
<b>BUDYNKI STANOWIĄCE WSPÓŁWLASNOŚĆ GMINY</b>					
Udział gminy w funduszu remontowym we wspólnotach	2 910 000	2 910 000	2 900 000	2 900 000	2 900 000
w tym termomodernizacja	1 500 000	1 500 000	1 500 000	1 500 000	1 500 000
<b>RZECZOWE WYKONANIE REMONTÓW /liczba budynków/</b>					
<i>Dachy</i>	30	33	37	37	33
<i>Instalacje : (co-wod-kan-gaz-elekt)</i>	25	27	30	27	25
<i>Ogólnobudowlane</i>	70	77	80	77	70
<i>Dźwigi osobowe</i>	10	11	9	8	8
<i>Termomodernizacja</i>	5	5	5	5	5
<b>BUDYNKI STANOWIĄCE 100% WŁASNOŚĆ GMINY</b>					
Remonty	2 000 000	2 100 000	2 200 000	2 300 000	2 400 000
w tym: termomodernizacja	300 000	350 000	400 000	400 000	400 000
<b>RZECZOWE WYKONANIE REMONTÓW /liczba budynków/</b>					
<i>Dachy</i>	10	11	12	11	10
<i>Instalacje : (co-wod-kan-gaz-elekt)</i>	15	17	20	17	15
<i>Ogólnobudowlane</i>	30	35	40	35	30
<i>Termomodernizacja</i>	1	1	1	1	1
<b>LOKALE STANOWIĄCE WŁASNOŚĆ GMINY</b>					
OGÓŁEM w tym :	500 000	600 000	600 000	600 000	500 000
Stolarka okienna	35 000	40 000	40 000	40 000	35 000
Stolarka drzwiowa	2 500	3 000	3 000	3 000	2 500
Posadzki	1 000	1 000	1 000	1 000	1 000
Inne	461 500	556 000	556 000	556 000	461 500
INWESTYCJE	7 451 924	12 758 400	12 758 400	23 558 400	0
w tym : dofinansowanie				4 860 000	

10. Za sporządzenie oceny, o której mowa w ust. 7 oraz sporządzenie harmonogramów remontów budynków odpowiedzialny jest Miejski Zarząd Budynków Mieszkalnych w Dąbrowie Górniczej.
11. Potrzeby remontowe w budynkach wspólnot mieszkaniowych, których uczestnikiem jest gmina ustalane są przez zarządców i zarządy tych wspólnot dla tych budynków. Zakres prac remontowych i modernizacyjnych budynków wspólnot mieszkaniowych, w których gmina posiada udziały, wynika z uchwał podejmowanych przez właścicieli lokali na zebraniach, drogą indywidualnego zbierania głosów lub w formie mieszanej.
12. Zakłada się, że w wyniku przyjętych założeń Programu, związanych z poprawą stanu technicznego zasobu, nastąpi:
  - a) zmniejszenie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości,
  - b) zmniejszenie kosztów związanych z usuwaniem awarii i jej skutków,

- c) zahamowanie procesów degradacji budynków i lokali,
- d) polepszenie jakości zamieszkania.

### **Rozdział 3**

#### **Planowana sprzedaż lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Dąbrowa Górnicza w kolejnych latach**

#### **§ 5**

1. Na mocy Uchwały Nr XVII/398/2016 Rady Miejskiej w Dąbrowie Górniczej z dnia 18 maja 2016 r. w sprawie stosowania bonifikaty przy sprzedaży lokali mieszkalnych w zasobach komunalnych (Dz. U. Woj. Śl. z 2016r., poz. 2879) wyrażono zgodę na stosowanie przez Prezydenta Miasta Dąbrowa Górnicza bonifikaty przy sprzedaży komunalnych lokali mieszkalnych ich najemcom w wysokości 90% przy zapłacie jednorazowej, z wyłączeniem lokali, które w okresie obowiązywania Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy oraz zasobem tymczasowych pomieszczeń na lata 2013 – 2017 są lub mogą zostać przeznaczone na lokale socjalne i tymczasowe pomieszczenia, oraz lokali mieszkalnych w budynkach wybudowanych po 1990 roku. Bonifikata przysługuje najemcom, którzy złożą wnioski do dnia 31.12.2017 r. Do realizacji na dzień 30.06.2017 r. – pozostało 117 złożonych wniosków.
2. Z uwagi na niewystarczającą liczbę lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, liczbę gospodarstw domowych oczekujących na wskazanie lokalu z zasobu mieszkaniowego gminy oraz w obliczu zapowiadanych przez Rząd zmian prawnych w obszarze wynajmu lokali z zasobu mieszkaniowego gminy, przyjmuje się, iż sprzedaż lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy w kolejnych latach zostanie ograniczona.
3. Prognozuje się sprzedaż 100 lokali w 2018 roku, a w kolejnych latach sprzedaż zostanie ograniczona do poziomu około 10 lokali rocznie.
4. Celem sprzedaży lokali mieszkalnych jest:
  - a. pozyskanie środków na budownictwo komunalne i inne zadania inwestycyjne w posiadanych zasobach mieszkaniowych,
  - b. stopniowe wychodzenie ze współwłasności we wspólnotach mieszkaniowych.
5. Wyłącza się ze sprzedaży na rzecz najemców:
  - a. lokale socjalne, tymczasowe pomieszczenia i lokale mieszkalne o standardzie zbliżonym do lokali socjalnych, które po zwolnieniu ich przez obecnych najemców przeznaczone będą na lokale socjalne,
  - b. lokale w budynkach przeznaczonych do remontu kapitalnego lub rozbiórki,
  - c. lokale zadłużone,
  - d. lokale mieszkalne położone w budynkach, w których planuje się zmianę ich funkcji,
  - e. lokale w budynkach przeznaczonych do wyburzenia zgodnie z wykazem zawartym w tabeli 4,
  - f. lokale w budynkach wyłączonych ze sprzedaży zgodnie z wykazem zawartym w tabeli 8.
6. Gmina może odmówić sprzedaży lokali w innych uzasadnionych przypadkach, a w szczególności, gdy sprzedaż będzie sprzeczna z interesem gminy.

Tabela 8. Budynki wyłączone ze sprzedaży na rzecz najemców

Lp.	Adres budynku	Liczba lokali	Uwagi
1	1-go Maja 32	2	
2	3-go Maja 12	13	
3	3-go Maja 27	14	
4	Armii Krajowej 8	31	
5	Augustynika 10	6	
6	Augustynika 3	11	
7	Hotelowa 8	75	
8	Kasprzaka 56c	29	
9	Kasprzaka 56d	29	
10	Kołłątaja 21	21	
11	Komuny Paryskiej 2	17	
12	Komuny Paryskiej 4	12	
13	Kondratowicza 6	11	
14	Kopernika 10	5	
15	Kościuszki 36	6	
16	Legionów Polskich 85	3	
17	Legionów Polskich 87	6	
18	Legionów Polskich 87a	3	
19	Limanowskiego 24	12	
20	Limanowskiego 6	13	
21	Łączna 7	28	do remontu
22	Łączna 9	29	
23	Łączna 11	34	
24	Łączna 13	30	
25	Łączna 15	30	
26	Łączna 17	30	
27	Łączna 19	43	33 pomieszczenia tymczasowe
28	Łączna 21	39	
29	Łączna 22	74	
30	Łączna 23	30	
31	Łączna 25	30	
32	Łączna 27	39	
33	Majakowskiego 23	1	
34	Majakowskiego 25	3	
35	Nowa 6	8	
36	Ofiar Katynia 32	2	
37	Ofiar Katynia 104	7	
38	Piłsudskiego 14	8	
39	Piłsudskiego 18	13	
40	Przedziałowa 18	12	
41	Puszkina 7	7	
42	Rapackiego 2	11	
43	Rapackiego 2a	7	
44	Robotnicza 26	5	
45	Robotnicza 26d	3	
46	Robotnicza 26e	1	
47	Robotnicza 31	1	
48	Robotnicza 33f	38	
49	Sienkiewicza 14a	8	
50	Sikorskiego 5	9	
51	Sikorskiego 11	12	
52	Sikorskiego 13	13	

53	Sikorskiego 15	10	
54	Sikorskiego 19	12	
55	Sikorskiego 7	1	
56	Sikorskiego 9	10	
57	Sosnowa 20	5	
58	Srokowskiego 17	8	
59	Strzemieszycza 366	4	
60	Warszawska 72	6	
61	Warszawska 74	13	
<b>Razem</b>		<b>993</b>	
<b>Razem bez tymczasowych pomieszczeń</b>		<b>960</b>	

## Rozdział 4

### Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

#### § 6

1. W celu prowadzenia właściwej gospodarki lokalami mieszkalnymi, należytego utrzymania technicznego budynków mieszkalnych, podniesienia standardu technicznego mieszkaniowego zasobu gminy oraz zasobu tymczasowych pomieszczeń, przyjmuje się do realizacji zasady polityki czynszowej wynikające z niniejszego Programu.
2. Najemca oprócz czynszu jest obowiązany do wnoszenia opłat związanych z eksploatacją mieszkania, tj. opłat niezależnych od właściciela, na które składają się: opłaty za dostawę do lokalu energii cieplnej i elektrycznej, gazu, wody oraz odbiór ścieków i nieczystości stałych.
3. Dla mieszkaniowego zasobu gminy oraz zasobu tymczasowych pomieszczeń ustala się następujące rodzaje czynszów:
  - a. czynsz za lokale mieszkalne,
  - b. czynsz za lokale socjalne,
  - c. czynsz za tymczasowe pomieszczenia,
  - d. czynsz wolny.
4. Wysokość stawek czynszu najmu 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych i czynników podwyższających lub obniżających wartość użytkową lokalu oraz wysokość stawek czynszu najmu lokali socjalnych i pomieszczeń tymczasowych ustala Prezydent Miasta Dąbrowy Górniczej w drodze Zarządzenia, z zachowaniem zasad wynikających w tym zakresie z przepisów prawnych oraz w oparciu o postanowienia Programu.
5. Czynsz wolny, o którym mowa w § 6 pkt. 4 wynosi do 4% wartości odtworzeniowej i może mieć zastosowanie w przypadku ustalania stawki czynszowej dla lokali mieszkalnych w budynkach nowo wybudowanych lub po kapitalnym remoncie, lokali najmowanych jako lokale mieszkalne przez gminę od innych podmiotów oraz lokali zmodernizowanych w wyniku działań przyjętych w Programie Rewitalizacji.
6. Czynsz na najem tymczasowych pomieszczeń nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w mieszkaniowym zasobie gminy Dąbrowa Górnicza.
7. W celu prawidłowej realizacji założeń wynikających z Programu w zakresie systematycznego zwiększania środków finansowych przeznaczanych na utrzymanie, remonty lokali i poprawę stanu technicznego mieszkaniowego zasobu gminy Dąbrowa Górnicza, stawka bazowa czynszu za najem lokali mieszkalnych będzie sukcesywnie wzrastać do poziomu pełnego pokrycia kosztów utrzymania eksploatacyjnego i technicznego.
8. Szacunkowe założenia dla proponowanych zmian w zakresie wzrostu stawki bazowej czynszu konieczne dla wyliczenia niezbędnych środków finansowych związanych z realizacją zadań w zakresie gospodarki mieszkaniowej wynikających z Programu, przedstawia tabela 9.



Tabela 9. Szacunkowe założenia zmiany wysokości stawki bazowej czynszu konieczne dla wyliczenia niezbędnych środków finansowych związanych z realizacją zadań w zakresie gospodarki mieszkaniowej wynikających z programu na lata 2018-2022

Lata	Data dokonaniu podwyżki	Lokal socjalny i tymczasowe pomieszczenie		Czynsz najniższy		Stawka bazowa	
		% wartości odtworz.	stawka czynszu	% wartości odtworz.	stawka czynszu	% wartości odtworz.	stawka czynszu
Stan wyjściowy		0,63	1,80	1,26	3,60	2,93	8,38
2018		0,63	1,80	1,26	3,60		8,38
2019	<b>1.09.2019</b>	0,70	2,00	1,40	4,00	3,10	8,86
2020		0,70	2,00	1,40	4,00		8,86
2021	<b>1.09.2021</b>	0,80	2,10	1,60	4,57	3,25	9,28
2022		0,80	2,10	1,60	4,57		9,28

\*wyliczenia dokonano dla wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych na drugi i trzeci kwartał 2017 r. – 3428 zł.

## § 7

1. Stawkę czynszu najmu lokalu mieszkalnego ustala się w oparciu o stawkę bazową przy uwzględnieniu kwotowych wartości czynników obniżających stawkę bazową zawartych w tabeli 10.

Tabela 10. Czynniki wpływające na obniżenie stawki bazowej czynszu

Lp.	Czynniki wpływające na obniżenie stawki bazowej czynszu	% obniżki w stosunku do stawki bazowej
1	Brak łazienki *1/ lub wc *2/	5
2	Wspólna łazienka lub wc	5
3	Brak gazu	5
4	Brak centralnego ogrzewania *3/	5
5	Brak ciepłej wody użytkowej	3
6	Stan techniczny budynku *4/	5
7	Mieszkanie w suterenie lub o wysokości mniejszej niż 220 cm	5
8	Mieszkanie ze ślepą kuchnią	2
9	Położenie budynku poza obrębem geodezyjnym 003 Dąbrowa Górnicza	2
10	Mieszkanie na parterze w budynkach z ponad jedną kondygnacją	2
11	Brak windy powyżej 4-go piętra	2
12	Brak loggii lub balkonów o powierzchni płyty ponad 1 m <sup>2</sup>	2
13	Usytuowanie co najmniej 1-go pokoju od strony linii tramwajowej, torów kolejowych, linii wysokiego napięcia - w odległości do 50 m. Przy szybie windy lub zsypu na śmieci	2

\*1/ przez łazienkę rozumie się wydzielone w mieszkaniu pomieszczenie posiadające stałe instalacje: wodociągowo – kanalizacyjną, ciepłej wody dostarczanej centralnie bądź z urządzeń zainstalowanych w lokalu lub inne umożliwiające podłączenie wanny, baterii, piecyka kąpielowego.

\*2/ przez wc rozumie się doprowadzoną do łazienki lub wydzielonego pomieszczenia instalację wodociągowo – kanalizacyjną umożliwiającą podłączenie muszli sedesowej lub spłuczki, dotyczy to także wc przynależnego do lokalu położonego poza nim na tej samej kondygnacji.

\*3/ c.o. – dotyczy ogrzewania energią cieplną dostarczaną z elektrociepłowni lub ciepłowni i kotłowni lokalnych /osiedlowych i domowych/.

\*4/ bez wykonanego docieplenia minimum wszystkich ścian osłonowych lub dwóch ścian z docieplonym stropodachem ostatniej kondygnacji lub dwóch ścian z docieplonym stropodachem.

2. Stawkę czynszu najmu lokalu mieszkalnego ustala się w oparciu o stawkę bazową przy uwzględnieniu kwotowej wartości czynników podwyższających stawkę bazową zawartych w tabeli 11.

Tabela 11. Czynniki wpływające na podwyższenie stawki bazowej czynszu

LP	Czynnik wpływający na podwyższenie stawki bazowej czynszu	% podwyżki w stosunku do stawki bazowej
1	dla mieszkań w budynku, w którym znajduje się dźwig osobowy (za wyjątkiem lokali położonych na parterze)	5
2	Dla mieszkań w budynku nowo wybudowanym	10

3. Czynniki podwyższających oraz czynników obniżających wartość użytkową lokalu nie stosuje się w przypadku ustalania stawki czynszu za lokale socjalne i tymczasowe pomieszczenia.
4. Wysokość odszkodowania za zajmowanie bez tytułu prawnego lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy Dąbrowa Górnicza, ustala się w wysokości czynszu za dany lokal, wyliczony zgodnie z Zarządzeniem Prezydenta Miasta Dąbrowa Górnicza.

## § 8

1. W czasie trwania stosunku najmu wynajmujący może podwyższyć stawkę czynszu, zgodnie z zasadami określonymi w § 7, jeżeli dokonał w lokalu ulepszeń mających wpływ na jej wysokość.
2. Stawka bazowa czynszu nie ulega zmianie w przypadku, gdy najemca na własny koszt i po uzyskaniu zgody wynajmującego zainstalował w lokalu urządzenia techniczne mające wpływ na wysokość czynszu.
3. Podstawę zmiany treści umowy najmu w zakresie wysokości stawki czynszowej stanowi protokół, stwierdzający wystąpienie czynników określonych w ust.1

## § 9

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

## § 10

1. Ustala się, iż z wnioskiem o obniżkę czynszu mogą występować najemcy lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Dąbrowa Górnicza, w przypadku gdy stawka czynszu za zajmowany lokal odpowiadać będzie co najmniej 2,5% wartości odtworzeniowej budynku.
2. Najemca ubiegający się o obniżkę czynszu, o której mowa w ust.1 jest zobowiązany do złożenia stosownego wniosku o jej przyznanie. Obniżka czynszu udzielona może zostać najemcy lokalu mieszkalnego, który spełni kryteria dochodowe uzasadniające zastosowanie obniżki czynszu przewidziane w odrębnej uchwale przyjętej w oparciu o art. 21 ust.1 pkt. 2 i ust. 3 pkt. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.
3. Obniżka czynszu udzielona może zostać najemcy lokalu mieszkalnego, który spełni, obok kryterium dochodowego gospodarstwa domowego, kryterium powierzchni użytkowej zajmowanego lokalu. Wprowadza się normatywną powierzchnię użytkową lokalu mieszkalnego, w przeliczeniu na liczbę członków gospodarstwa domowego, która nie może przekraczać:
  - 35 m<sup>2</sup> – dla 1 osoby,
  - 40 m<sup>2</sup> – dla 2 osób,
  - 45 m<sup>2</sup> – dla 3 osób,
  - 55 m<sup>2</sup> – dla 4 osób,

- 65 m<sup>2</sup> – dla 5 osób,
- 70 m<sup>2</sup> – dla 6 osób, a w razie zamieszkiwania w lokalu mieszkalnym większej liczby osób dla każdej kolejnej osoby zwiększa się normatywną powierzchnię lokalu o 5 m<sup>2</sup>.

Normatywną powierzchnię lokalu powiększa się o 15 m<sup>2</sup>, jeżeli w lokalu zamieszkuje osoba niepełnosprawna poruszająca się na wózku lub osoba niepełnosprawna, jeżeli niepełnosprawność wymaga zamieszkiwania w oddzielnym pokoju. Obniżka czynszu przysługiwać będzie, gdy powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego nie przekroczy normatywnej powierzchni o więcej niż:

- 30% albo
- 50% pod warunkiem, że udział powierzchni pokoi i kuchni w powierzchni użytkowej tego lokalu nie przekracza 60%.

## **Rozdział 5**

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

#### **§ 11**

1. Zarządzanie lokalami i nieruchomościami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy definiuje się jako podejmowanie decyzji i dokonywanie czynności mających na celu w szczególności:
  - a) zapewnienie właściwej gospodarki ekonomiczno-finansowej nieruchomości,
  - b) zapewnienie bezpieczeństwa użytkowania i właściwej eksploatacji nieruchomości,
  - c) zapewnienie właściwej gospodarki energetycznej w rozumieniu przepisów Prawa energetycznego,
  - d) bieżące administrowanie nieruchomością,
  - e) utrzymanie nieruchomości w stanie nie pogorszonym zgodnie z jej przeznaczeniem,
  - f) uzasadnione inwestowanie w nieruchomości.
2. Obecnie czynności administrowania mieszkaniowym zasobem gminy oraz zasobem tymczasowych pomieszczeń, realizuje w sposób bezpośredni Miejski Zarząd Budynków Mieszkalnych, który administruje budynkami mieszkalnymi i użytkowymi stanowiącymi własność gminy oraz budynkami wspólnot mieszkaniowych, a także budynkami prywatnymi w administracji przymusowej.
3. Celem działania Miejskiego Zarządu Budynków Mieszkalnych jest bieżące i nieprzerwane zaspokajanie potrzeb ludności, zapewnienie użytkownikom lokali optymalnych warunków mieszkaniowych poprzez właściwą eksploatację zasobów mieszkaniowych, utrzymanie właściwego stanu technicznego zasobów, administrowanie budynkami i lokalami użytkowymi.
4. Miejski Zarząd Budynków Mieszkalnych jest jednostką organizacyjną gminy podległą Prezydentowi Miasta, działającą na podstawie statutu zatwierdzonego uchwałą Rady Miejskiej, nieposiadającą osobowości prawnej.
5. Podstawą gospodarki finansowej jest roczny plan finansowy obejmujący przychody, koszty i inne obciążenia, stan środków obrotowych, stan należności i zobowiązań na początek i koniec okresu oraz rozliczenia z budżetem gminy. Przychodami Zakładu mogą być:
  - a. wpływy związane ze świadczonymi przez Zakład usługami, takimi jak: administrowanie, zarządzanie nieruchomościami w zakresie obejmującym najem i dzierżawę składników majątkowych odpowiednio Skarbu Państwa lub jednostek samorządu terytorialnego oraz innych umów o podobnym charakterze;
  - b. prowadzenie administracji zleconej, a w szczególności kompleksowej obsługi wspólnot mieszkaniowych.
6. W okresie obowiązywania Programu zostaną podjęte działania, których celem będzie optymalizacja kosztów i poprawa efektywności świadczonych usług w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy, w szczególności poprzez zmiany w strukturze organizacyjnej, w tym zlecenie wybranych czynności na zewnątrz w formie outsourcingu usług.

7. W okresie obowiązywania Programu, w celu zachowania najwyższych standardów realizacji zadań publicznych, zmieniony zostanie zakres działania Miejskiego Zarządu Budynków Mieszkalnych, poprzez wykreślenie ze statutowej działalności prowadzenia administracji zleconej, w szczególności kompleksowej obsługi wspólnot mieszkaniowych.
8. Jeżeli w okresie obowiązywania Programu, gmina Dąbrowa Górnicza utworzy spółkę Towarzystwo Budownictwa Społecznego, zarządzanie zasobem mieszkaniowym gminy może zostać powierzone tejże spółce.

## **Rozdział 6**

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

#### **§ 12**

1. Finansowanie zaplanowanych w programie inwestycji i remontów nieruchomości, stanowiących własność i współwłasność gminy, odbywać się będzie z przychodów własnych Miejskiego Zarządu Budynków Mieszkalnych oraz z budżetu gminy. Podstawowymi źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej są przychody z następujących tytułów:
  - a. czynsze za najem lokali mieszkalnych
  - b. czynsz za najem lokali socjalnych,
  - c. czynsze za najem tymczasowych pomieszczeń,
  - d. odszkodowania za zajmowanie lokalu bez tytułu prawnego,
  - e. opłaty za reklamy,
  - f. dotacje przedmiotowe z budżetu gminy,
  - g. dotacje celowe z budżetu gminy,
  - h. dotacje z budżetu państwa w ramach programów rządowych na wspieranie budownictwa mieszkaniowego i remonty,
  - i. dotacje z Unii Europejskiej pozyskiwane w ramach programów,
  - j. pożyczki i kredyty ze środków krajowych i zagranicznych,
  - k. inne źródła finansowania.
2. Priorytetem w gospodarowaniu zasobem lokali mieszkalnych jest dążenie do zrównoważenia przychodów z kosztami w danym roku oraz zwiększenie ściągальności czynszu i opłat niezależnych od właściciela.
3. Priorytetem w gospodarowaniu zasobem lokali socjalnych jest zwiększenie ściągальności czynszu i opłat niezależnych od właściciela.
4. Finansowanie inwestycji i remontów nieruchomości stanowiących własność i współwłasność gminy następować będzie ze środków przyjętych w każdym kolejnym roku na ten cel w planie finansowym Miejskiego Zarządu Budynków Mieszkalnych.
5. Finansowanie remontów i inwestycji w nieruchomościach stanowiących współwłasność gminy Dąbrowa Górnicza odbywać się będzie w zakresie określonym uchwałami wspólnot mieszkaniowych do wysokości posiadanych przez gminę udziałów w nieruchomości.
6. Zakładane przychody z wynajmu lokali mieszkalnych, wynajmu lokali socjalnych i tymczasowych pomieszczeń, koszty utrzymania i remontów lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz zasobu tymczasowych pomieszczeń, w kolejnych latach obowiązywania Programu, przy założeniu braku zaległości czynszowych, jak również z ich uwzględnieniem, zawarto odpowiednio w tabeli 12a i tabeli 12b.

Tabela 12a. Zestawienie przychodów z wynajmu lokali mieszkalnych, lokali socjalnych i tymczasowych pomieszczeń, kosztów utrzymania i remontów lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz zasobu tymczasowych pomieszczeń przy założeniu braku zaległości czynszowych

Wyszczególnienie	Lata						
	2016	Stan wyjściowy 30.06.2017	2018	2019	2020	2021	2022
Pu lokali mieszkalnych ogółem w m <sup>2</sup>	132 970	132 293	121 574,01	123 795,91	126 017,81	130 504,71	129 662,61
Stawka maksymalna czynszu w zł/m <sup>2</sup> /m-c	8,38	8,38	8,38	8,86	8,86	8,86/9,28	9,28
Pu lokali mieszkalnych czynszowanych w m <sup>2</sup>	115 231	110 251	121 574,01	98 015,61	98 666,81	100 972,11	99 227,71
Stawka średnia czynszu w zł/m <sup>2</sup> /m-c	7,74	7,35	7,35	7,35 /7,77	7,77	7,77/8,14	8,14
Przychód roczny w zł	10 709 057	4 861 729	8 985 075	8 753 869	9 169 335	9 420 781	9 777 759
Pu lokali socjalnych czynszowanych w m <sup>2</sup>	22 071	22 042	24 506,5	25 780,3	27 351,0	29 532,6	30 434,9
Stawka czynszu zł/m <sup>2</sup> /m-c	1,80	1,80	1,80	1,80/2,00	2,00	2,00/2,10	2,10
Przychód roczny w zł	364 606	180 457	495 402	559 136	637 575	685 690	755 591
Pu pomieszczeń tymczasowych	608	608	608	608	608	608	608
Stawka czynszu zł/m <sup>2</sup> /m-c	1,80	1,80	1,80	1,80/2,00	2,00	2,00/2,10	2,10
Przychód roczny w zł	13 128	6 567	13 133	13 619	14 592	14 835	15 322
<b>Razem przychód w zł*</b>	<b>11 086 792</b>	<b>5 048 753</b>	<b>9 493 610</b>	<b>9 326 624</b>	<b>9 821 502</b>	<b>10 121 306</b>	<b>10 548 672</b>
Koszty eksploatacji zasobu mieszkaniowego w zł	10 549 426	5 014 007	9 920 818	9 734 007	9 774 007	9 833 070	9 803 070
Koszty eksploatacji zasobu pomieszczeń tymczasowych w zł	31 251	15 625	32 000	33 000	34 000	35 000	36 000
<b>Dochód /Strata w zł</b>	<b>506 115</b>	<b>19 121</b>	<b>-459 208</b>	<b>-440 383</b>	<b>13 495</b>	<b>253 236</b>	<b>709 602</b>
Koszty remontów budynków i lokali mieszkalnych w zł	5 348 046	2 249 821	5 410 000	5 610 000	5 700 000	5 800 000	5 800 000
<b>Brak pokrycia gotówki</b>	<b>-4 841 932</b>	<b>-2 230 700</b>	<b>-5 869 208</b>	<b>-6 050 383</b>	<b>-5 686 505</b>	<b>-5 546 764</b>	<b>-5 090 398</b>
Inne źródła finansowania	1 962 814	874 786	2 000 000	2 000 000	2 000 000	2 000 000	2 000 000
<b>Dotacja celowa</b>			<b>500 000</b>	<b>500 000</b>	<b>500 000</b>	<b>500 000</b>	<b>500 000</b>
<b>Dotacja przedmiotowa</b>	<b>1 850 000</b>	<b>662 000</b>	<b>3 369 208</b>	<b>3 550 383</b>	<b>3 186 505</b>	<b>3 046 764</b>	<b>2 590 398</b>
<b>Wynik</b>	<b>-1 029 118</b>	<b>- 693 914</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

\*przychód zgodnie z przypisem

Tabela 12b. Zestawienie przychodów z wynajmu lokali mieszkalnych, lokali socjalnych i tymczasowych pomieszczeń, kosztów utrzymania i remontów lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz zasobu tymczasowych pomieszczeń przy założeniu zaległości czynszowych

Wyszczególnienie	Lata						
	2016	Stan wyjściowy 30.06.2017	2018	2019	2020	2021	2022
Pu lokali ogółem w m <sup>2</sup>	132 970	132 293	121 574,01	123 795,91	126 017,81	130 504,71	129 662,61
Stawka maksymalna czynszu w zł/m <sup>2</sup> /m-c	8,38	8,38	8,38	8,86	8,86	8,86/9,28	9,28
Pu lokali mieszkalnych oczynszowanych w m <sup>2</sup>	115 231	110 251	121 574,01	98 015,61	98 666,81	100 972,11	99 227,71
Stawka średnia czynszu w zł/m <sup>2</sup> /m-c	7,74	7,35	7,35	7,35 /7,77	7,77	7,77/8,14	8,14
Przychód roczny w zł	10 709 057	4 861 729	8 985 075	8 753 869	9 169 335	9 420 781	9 777 759
Współczynnik windykacji	0,85	0,80	0,86	0,865	0,87	0,875	0,88
Przychód po uwzględnieniu współczynnika windykacji	9 102 270	3 889 383	7 727 165	7 572 097	7 977 321	8 243 183	8 604 428
Pu lokali socjalnych oczynszowanych w m <sup>2</sup>	22 071	22 042	24 506,5	25 780,3	27 351,0	29 532,6	30 434,9
Stawka czynszu zł/m <sup>2</sup> /m-c	1,80	1,80	1,80	1,80/2,00	2,00	2,00/2,10	2,10
Przychód roczny w zł	364 606	180 457	495 402	559 136	637 575	685 690	755 591
Współczynnik windykacji	0,06	0,06	0,1	0,14	0,18	0,22	0,26
Przychód po uwzględnieniu współczynnika windykacji	21 876	10 827	49 540	78 279	114 764	150 852	196 454
Pu pomieszczeń tymczasowych	608	608	608	608	608	608	608
Stawka czynszu zł/m <sup>2</sup> /m-c	1,80	1,80	1,80	1,80/2,00	2,00	2,00/2,10	2,10
Przychód roczny w zł	13 128	6 567	13 133	13 619	14 592	14 835	15 322
Współczynnik windykacji	0,06	0,06	0,1	0,14	0,18	0,22	0,26
Przychód po uwzględnieniu współczynnika windykacji	788	394	1 313	1 907	2 627	3 264	3 984
Razem przychód w zł*	11 086 792	5 048 753	9 493 610	9 326 624	9 821 502	10 121 306	10 548 672
Przychód po uwzględnieniu współczynnika windykacji	9 124 934	3 900 604	7 778 018	7 652 283	8 094 712	8 397 299	8 804 866
Koszty eksploatacji zasobu mieszkaniowego w zł	10 549 426	5 014 007	9 920 818	9 734 007	9 774 007	9 833 070	9 803 070
Koszty eksploatacji zasobu pomieszczeń tymczasowych zł	31 251	15 625	32 000	33 000	34 000	35 000	36 000
Strata / dochód w zł	- 1 455 743	- 1 129 028	-2 174 800	-2 114 724	-1 713 295	-1 470 771	-1 034 204
Koszty remontów lokali mieszkalnych w zł	5 348 046	2 249 821	5 410 000	5 610 000	5 700 000	5 800 000	5 800 000
Brak pokrycia gotówki	- 6 803 789	- 3 378 849	-7 584 800	-7 724 724	-7 413 295	-7 270 771	-6 834 204
Inne źródła finansowania	1 962 814	874 786	2 000 000	2 000 000	2 000 000	2 000 000	2 000 000
Dotacja celowa			500 000	500 000	500 000	500 000	500 000
Dotacja przedmiotowa	1 850 000	662 000	5 084 800	5 224 724	4 913 295	4 770 771	4 334 204
Wynik	- 2 990 975	- 1 842 063	0	0	0	0	0

\*przychód zgodnie z przypisem

## Rozdział 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**

### § 13

1. Aby zrealizować założenia określone w Programie w zakresie posiadania odpowiedniej liczby lokali mieszkalnych, socjalnych, zamiennych i tymczasowych pomieszczeń oraz osiągnięcia właściwego standardu zasobu mieszkaniowego, zakłada się stały i systematyczny wzrost wydatków na ten cel. Prognozę i szacunki potrzeb przedstawia tabela 13.
2. Wydatki na utrzymanie mieszkaniowego zasobu gminy Dąbrowa Górnicza będą wzrastać zgodnie ze zmianami stawki bazowej czynszu w mieszkaniowym zasobie gminy.
3. Wydatki na cele, o których mowa w Programie będą się kształtować na poziomie określonym w tabeli 13 z zastrzeżeniem, iż wszelkie podane wartości są wartościami szacunkowymi i w zależności od poziomu windykacji czynszów i opłat niezależnych od właściciela oraz czynników zewnętrznych, m.in. takich jak sytuacja finansowa gminy, dostęp do środków zewnętrznych, mogą ulec zmianom.

Tabela 13. Koszty utrzymania zasobów mieszkaniowych [w zł] rocznie

Wyszczególnienie	Lata				
	2018	2019	2020	2021	2022
Koszty bieżącej eksploatacji zasobu mieszkaniowego	9 920 818	9 734 007	9 774 007	9 833 070	9 803 070
Koszty bieżącej eksploatacji zasobu pomieszczeń tymczasowych	32 000	33 000	34 000	35 000	36 000
Koszty remontów oraz koszty modernizacji budynków mieszkalnych	2 000 000	2 100 000	2 200 000	2 300 000	2 400 000
Koszty remontów i modernizacji lokali	500 000	600 000	600 000	600 000	500 000
Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli w tym:	5 010 000	5 010 000	5 000 000	5 000 000	5 000 000
<i>fundusz eksploatacyjny</i>	2 100 000	2 100 000	2 100 000	2 100 000	2 100 000
<i>Fundusz remontowy</i>	2 910 000	2 910 000	2 900 000	2 900 000	2 900 000
Inwestycje	7 451 924	12 758 400	12 758 400	23 558 400	0
<i>w tym: dofinansowania</i>				4 860 000	

## Rozdział 8

**Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Dąbrowa Górnicza**

### § 14

1. W celu poprawy wykorzystania i zwiększenia efektywności gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy planuje się w okresie obowiązywania Programu:
  - systematyczną weryfikację umów najmu i wypowiedanie ich najemcom, którzy mają zaspokojone potrzeby mieszkaniowe;
  - prowadzenie zamian lokali mieszkalnych, służących realizacji następujących celów:

- a) racjonalne prowadzenie napraw i remontów lokali mieszkalnych poprzez dostarczenie lokalu zamiennego najemcy w każdym przypadku, gdy rodzaj naprawy lub remontu wymaga przeniesienia do lokalu zamiennego na czas jego trwania.
  - b) przenoszenie najemców lokali z budynków podlegających modernizacji, przebudowie lub nadbudowie w ramach przyjętych planów remontowych lub Programu Rewitalizacji do nowych lokali wybudowanych przez gminę lub pozyskanych w ramach innych działań - z czynszem pokrywającym pełne koszty utrzymania lokali,
  - c) zwiększenie dopasowania oferowanego przez gminę zasobu mieszkaniowego do potrzeb i możliwości gospodarstw domowych, uwzględniając w szczególności sytuację życiową i warunki materialne oraz liczbę osób wchodzących w skład poszczególnych gospodarstw domowych.
- podejmowanie systematycznych działań zmierzających do odzyskiwania lokali wyodrębnionych z mieszkaniowego zasobu gminy jako lokale socjalne, a zajmowanych jeszcze przez osoby o wyższym dochodzie poprzez proponowanie im innych lokali o lepszym standardzie;
  - celem eliminacji wykluczenia społecznego przyjęcie zasady, iż zasób lokali socjalnych tworzony będzie w sposób rozproszony w zasobie mieszkaniowym gminy z wykorzystaniem lokali o najniższym standardzie z przeznaczeniem na lokale socjalne i pomieszczenia tymczasowe;
  - zmniejszenie liczby dłużników poprzez skuteczną windykację należności czynszowych;
  - dalszą realizację Programu ułatwienia spłaty zadłużenia w formie odpracowania zaległości osobom znajdującym się w trudnej sytuacji materialnej i życiowej w formie świadczenia rzeczowego (zastępczego);
  - podejmowanie skutecznych działań regresowych względem osób, za które gmina Dąbrowa Górnicza wypłaca odszkodowania w przypadku nieterminowego wskazania lokalu socjalnego;
  - pozyskanie zewnętrznych środków finansowych na budownictwo komunalne;
  - zlecenie wybranych czynności wykonywanych obecnie w ramach zatrudnienia w Miejskim Zarządzie Budynków Mieszkalnych na zewnątrz w formie outsourcingu usług.
2. W celu pozyskania dodatkowych lokali mieszkalnych dla realizacji potrzeb mieszkaniowych osób o niskich dochodach dopuszcza się:
    - 1) najem lokali mieszkalnych na rynku nieruchomości;
    - 2) nabywanie lokali mieszkalnych od różnych podmiotów dysponujących mieszkaniem;
    - 3) partycypację i najem lokali w Towarzystwie Budownictwa Społecznego;
    - 4) rozbudowę, nadbudowę i przebudowę na cele mieszkalne budynków stanowiących własność gminy;
  3. Gmina Dąbrowa Górnicza dla usprawnienia procesu zamian lokali powoła w 2018 roku Biuro Zamian Lokali, działające jako komórka organizacyjna Miejskiego Zarządu Budynków Mieszkalnych w Dąbrowie Górniczej.

## **Rozdział 9**

### **Monitoring i ewaluacja Programu**

#### **§ 15**

1. Podmiotem koordynującym realizację Programu jest Wydział Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej Urzędu Miejskiego w Dąbrowie Górniczej.
2. Jednostkami realizującymi Program będą:
  - a. Wydział Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej,
  - b. Miejski Zarząd Budynków Mieszkalnych,
  - c. Wydział Gospodarki Nieruchomościami,
  - d. Miejski Ośrodek Pomocy Społecznej,
  - e. inne podmioty, komórki organizacyjne wchodzące w skład struktury organizacyjnej Urzędu Miejskiego w Dąbrowie Górniczej.
3. Wskaźniki rezultatu planowanych działań do 31 grudnia 2022 roku:
  - a. wybudowanie 228 lokali mieszkalnych,



- b. zwiększenie zasobu lokali socjalnych z 780 do 960 lokali,
  - c. zwiększenie liczby lokali w budynkach w 100% własności gminy z 1323 do 1553 lokali,
  - d. zmniejszenie liczby lokali gminy w budynkach wspólnot mieszkaniowych z 1961 do 1654 lokali,
  - e. utrzymanie liczby tymczasowych pomieszczeń na poziomie 33,
  - f. zmniejszenie liczby oczekujących na lokal mieszkalny z 216 do 64 gospodarstw domowych,
  - g. zmniejszenie liczby oczekujących na wskazanie lokalu socjalnego z 725 do 512 gospodarstw domowych,
  - h. wyburzenie 2 budynków z 29 lokalami,
  - i. doprowadzenie instalacji wodno-kanalizacyjnej do 38 lokali,
  - j. zmniejszenie liczby budynków w których gmina ma udziały (wspólnot mieszkaniowych) wymagających termomodernizacji z 31 do 6 budynków,
  - k. zmniejszenie liczby budynków w 100% gminy wymagających termomodernizacji z 46 do 41 budynków,
  - l. realizacja harmonogramu podwyżek stawki bazowej czynszu z 8,38 zł do 9,28 zł/m<sup>2</sup>,
  - m. realizacja harmonogramu podwyżek czynszu na lokale socjalne i tymczasowe pomieszczenia z 1,80 do 2,10 zł/m<sup>2</sup>.
4. Roczne wskaźniki rezultatu dla planowanych działań:
- a. odzysk lokali z ruchu naturalnego ludności – około 80 lokali socjalnych oraz 30 lokali mieszkalnych,
  - b. odzysk lokali z tytułu niezgodnego z przepisami prawa korzystania przez najemcę z lokalu – 20 lokali w latach 2018-2020 i 10 lokali w latach 2021-2022,
  - c. najem lokalu w innym zasobie – około 20 nowych umów rocznie począwszy od 2019 roku,
  - d. najem 10 lokali na cele socjalne w 2020 i 2022 roku w zasobie TBS,
  - e. najem 40 lokali na cele lokali mieszkalnych w 2020 i 2022 w zasobie TBS,
  - f. wymiana nieefektywnych źródeł ciepła w 60 lokalach rocznie,
  - g. planowa sprzedaż lokali mieszkalnych – 100 lokali w 2018 roku oraz po 10 lokali w kolejnych latach,
  - h. termomodernizacja 5 budynków wspólnot mieszkaniowych, w których gmina ma udziały oraz 1 budynku będącego w 100% własnością gminy.
5. Wskaźniki monitorowane w każdym roku:
- a. liczba osób pobierających dodatek mieszkaniowy,
  - b. liczba osób występujących o obniżkę czynszu,
  - c. liczba osób uczestnicząca w *Programie ułatwienia spłaty zadłużenia*,
  - d. liczba osób dokonująca zamian lokali,
  - e. kwota odszkodowań za niewskazanie lokalu socjalnego po wyroku sądowym z prawem do lokalu socjalnego,
  - f. kwota koniecznej dotacji przedmiotowej do kosztów utrzymania zasobu mieszkaniowego gminy,
  - g. kwota dotacji celowej,
  - h. poziom ściągłości czynszu oraz opłat niezależnych od właściciela za lokale mieszkalne,
  - i. poziom ściągłości czynszu oraz opłat niezależnych od właściciela za lokale socjalne,
  - j. poziom ściągłości czynszu oraz opłat niezależnych od właściciela za tymczasowe pomieszczenia,
  - k. kwoty wydatkowane na fundusz remontowy we wspólnotach mieszkaniowych,
  - l. kwoty wydatkowane na remonty budynków stanowiących w 100% własność gminy,
  - m. kwoty wydatkowane na remonty lokali stanowiących własność gminy,
  - n. liczba lokali socjalnych wskazanych eksmitowanym z podziałem na eksmisję z zasobu innego oraz z zasobu mieszkaniowego gminy,
  - o. liczba wyroków sądowych wpływających do gminy z prawem do lokalu socjalnego,
  - p. liczba wniosków o wskazanie tymczasowego pomieszczenia,
  - q. koszty zarządzania zasobem mieszkaniowym gminy na 1m<sup>2</sup>,
  - r. koszty eksploatacji zasobu mieszkaniowego gminy na 1m<sup>2</sup>.
6. Sprawozdanie roczne z wykonania Programu będzie sporządzał Miejski Zarząd Budynków Mieszkalnych, pod kierunkiem Wydziału Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej.
7. Sprawozdanie będzie obejmować:
- a. liczebność zasobu, z podziałem na lokale mieszkalne, lokale socjalne, tymczasowe pomieszczenia,

- b. liczbę zawartych umów najmu lokali w innym zasobie,
- c. stan techniczny zasobu mieszkaniowego gminy,
- d. liczbę przekształconych lokali z lokali mieszkalnych na lokale socjalne,
- e. wysokość przychodów i kosztów utrzymania zasobu z podziałem na lokale mieszkalne, lokale socjalne, tymczasowe pomieszczenia,
- f. poziom zobowiązań do wspólnot mieszkaniowych,
- g. wskaźniki zawarte w ust. 3-5.

## UZASADNIENIE

Na mocy ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej należy do zadań własnych gminy. Obowiązkiem gminy Dąbrowa Górnicza jest zapewnianie lokali socjalnych, zamiennych, tymczasowych pomieszczeń oraz zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach. Z art 21 ust.1 pkt.1 przywołanej ustawy wynika, iż na gminę nałożony jest obowiązek opracowania wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, który obejmować ma co najmniej 5 kolejnych lat. Ważność obecnie obowiązującego Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy oraz zasobem tymczasowych pomieszczeń na lata 2013-2017 upływa z dniem 31 grudnia 2017 roku, zachodzi więc konieczność uchwalenia nowego Programu na kolejny okres, tj. na lata 2018 - 2022.

W Programie założono, że gospodarowanie mieszkaniowym zasobem gminy oraz zasobem tymczasowych pomieszczeń oparte będzie na 5 zintegrowanych filarach: polityce czynszowej uwzględniającej koszty utrzymania zasobu, polityce prywatyzacyjnej prowadzonej w głównej mierze w budynkach wspólnot mieszkaniowych, w których gmina posiada udziały, polityce zamian lokali dążącej do optymalnego wykorzystania lokali mieszkalnych w zasobie, polityce remontowej odpowiadającej potrzebom remontowym, powiększaniu zasobu i podaży lokali mieszkalnych i lokali socjalnych. Szczególnie istotne będzie uruchomienie procesu zamian lokali w ramach, utworzonego w strukturze organizacyjnej podmiotu zarządzającego zasobem, Biura Zamian Lokali. Pozwoli to zwiększyć jakość zamieszkania gospodarstw domowych w zasobie oraz skorzystać większej liczbie najemców z pomocy podmiotowej w formie wypłaty dodatku mieszkaniowego, dodatku energetycznego oraz czasowej obniżki czynszu. Zintensyfikowane zostaną również działania w zakresie windykacji należności czynszowych. Zaplanowano wzrost podaży lokali mieszkalnych i lokali socjalnych, zarówno poprzez budownictwo komunalne, jak i inne mniej kapitałochłonne formy pozyskiwania lokali, z wykorzystaniem procedury przekwalifikowywania lokali.

Należy również dodać, iż przedmiotowy projekt opracowania był dodatkowo konsultowany z mieszkańcami miasta, organizacjami pozarządowymi, spółdzielniami mieszkaniowymi i innymi zarządcami w mieście.

Zastępca Prezydenta Miasta

Damian Rutkowski