

**Uchwała Nr VII/132/2003  
Rady Miejskiej w Dąbrowie Górniczej  
z dnia 26 marca 2003 roku**

w sprawie: przyjęcia programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy  
Dąbrowa Górnicza na lata 2003 – 2007

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym ( tekst jednolity Dz. U. nr 142 poz. 1591 z 2001 r. z późniejszymi zmianami ) 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 (Dz. U. nr 71 poz. 733 z 2001 r. z późniejszymi zmianami) na wniosek Prezydenta Miasta

Rada Miejska w Dąbrowie Górniczej  
uchwała

§ 1

Przyjąć program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Dąbrowa Górnicza na lata 2003-2007 wg załącznika do uchwały.

§ 2

Zobowiązuje się Prezydenta Miasta do informowania Rady Miejskiej raz w roku o stanie realizacji programu.

§ 3

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta.

§ 4

Traci moc uchwała nr XXXVIII/462/97 Rady Miejskiej z dnia 26 marca 1997 r. w sprawie przyjęcia Programu Polityki Mieszkaniowej dla gminy Dąbrowa Górnicza na lata 1997 – 2004.

§ 5

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący Rady Miejskiej

Robert Koćma

# **Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem** **Gminy Dąbrowa Górnicza** **na lata 2003- 2007**

## **Spis treści**

### Wstęp

- I. Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne.
- II. Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali z podziałem na kolejne lata.
- III. Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach.
- IV. 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.
- V. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach.
- VI. Zasady polityki czynszowej.
- VII. 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.
- VIII. Opis działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

## Wstęp

*Obowiązująca od 10.07.2001 roku ustawa z dnia 21czerwca 2001 r o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego nałożyła na Radę Miejską obowiązek uchwalenia:*

*wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy (na co najmniej 5 kolejnych lat) oraz zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy*

*Do zadań własnych gminy należy tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej.*

*Gmina na zasadach określonych w powyższej ustawie zapewnia lokale socjalne i lokale zamienne, a także zaspakaja potrzeby mieszkaniowe gospodarstw domowych o niskich dochodach.*

*Ustawa ta obejmuje ochroną wszystkich lokatorów:*

- *zapobiegając nadmiernym podwyżkom czynszu poprzez ustalenie jego maksymalnej wielkości,*
- *ograniczając uprawnienia właścicieli do rozwiązywania stosunku prawnego, na podstawie, którego lokator mieszka w lokalu,*
- *zobowiązuje właściciela do zaproponowania lokatorowi o niskich dochodach lokalu socjalnego oraz zawarcia ugody w sprawie zaległych i bieżących należności.*

*Ustawa zniósła pojęcie czynszu regulowanego wprowadzając określenie "czynsz".*

*Uchwalenie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy w tym zasad polityki czynszowej zasobów mieszkaniowych jednostki samorządowej należy do kompetencji Rady Miejskiej, a do kompetencji Prezydenta Miasta ustalenie stawek czynszu za lokale mieszkalne i socjalne w oparciu o wyżej wymienioną uchwałę.*

*Do obowiązków gminy należy wydzielenie z mieszkaniowego zasobu lokali mieszkalnych o obniżonym standardzie z przeznaczeniem ich na lokale socjalne, które wynajmowane są na zasadach określonych w ustawie, a w szczególności osobom uprawnionym do niego z mocy wyroku sądowego o eksmisję.*

*Jeżeli gmina nie dostarczy lokalu socjalnego takiej osobie, właścicielowi od dnia 01.01.2002 r. przysługuje roszczenie odszkodowawcze od gminy.*

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

Mieszkaniowym zasobem Gminy Dąbrowa Górnicza administruje Miejski Zarząd Budynków Mieszkalnych posiadając na terenie miasta 6 Administracji Domów Mieszkalnych.

W zasobach gminy znajdują się lokale mieszkalne usytuowane w **335** budynkach mieszkalnych, w tym :

Tabela 1

Zasoby	Ilość budynków				
	Gminy z lokalami mieszkalnymi	Gminy z lokalami mieszkalnymi i socjalnymi	wspólnot mieszkaniowych	w administracji zleconej	razem
ADM - 1	2	30	38	4	74
ADM - 2	4	1	52	0	57
ADM - 3	1	0	69	0	70
ADM - 4	43	30	10	1	84
ADM - 5	0	0	11	0	11
ADM - 6	0	0	39	0	39
<b>Ogółem</b>	<b>50</b>	<b>61</b>	<b>219</b>	<b>5</b>	<b>335</b>

Wśród budynków gminy z lokalami mieszkalnymi znajduje się 1 budynek w administracji zleconej. Natomiast wśród budynków gminy z lokalami mieszkalnymi i socjalnymi w administracji zleconej znajdują się 4 budynki prywatne.

Prognozę ilości budynków w których będą znajdowały się lokale mieszkalne stanowiące mieszkaniowy zasób gminy przedstawia poniższa tabela:

Tabela 2

Budynki	Rok 2002	Ilość budynków w latach prognozy				
		2003	2004	2005	2006	2007
gminy z lokalami mieszkalnymi	50	42	34	33	33	33
gminy z lokalami mieszkalnymi i socjalnymi	61	64	65	70	75	80
wspólnot mieszkaniowych	219	218	222	222	221	220
w administracji zleconej	5	4	4	0	0	0
<b>RAZEM</b>	<b>335</b>	<b>328</b>	<b>325</b>	<b>325</b>	<b>329</b>	<b>333</b>

Na zmniejszenie ilości budynków z mieszkaniowym zasobem gminy będą miały wpływ następujące czynniki:

Tabela 3

Przyczyna zmniejszenia	Ilość budynków w latach prognozy				
	2003	2004	2005	2006	2007
wyburzenia budynków mieszkalno-socjalnych		1			
sprzedaż wszystkich lokali w budynku mieszkalno-socjalnym	3	3			
wyburzenia budynków mieszkalnych	1				
sprzedaż wszystkich lokali w budynku mieszkalnym	6	2			
przekształcenie budynku gminy we wspólnotę - wykup pierwszego lokalu	1	6	1		
zwrot budynków w admin. zlec. z lokalami mieszkalnymi	1				
zwrot budynków w admin. zlec. z lokalami mieszkalno-socjalnymi			4		
sprzedaż wszystkich lokali gminnych w budynku wspólnoty	2	2	1	1	1

Natomiast zwiększenie ilości budynków będzie związane z następującymi przyczynami:

Tabela 4

Przyczyna zwiększenia	Ilość budynków w latach prognozy				
	2003	2004	2005	2006	2007
pozyskiwanie nowych budynków socjalnych	6	5	5	5	5
przekształcenie budynku gminy we wspólnotę - wykup pierwszego lokalu	1	6	1		

Ilość mieszkań w zasobie gminy oraz ich powierzchnię użytkową przedstawiają tabele nr 5 i 6:

Tabela 5

Rodzaj lokali mieszkalnych	Ilość lokali mieszkalnych					
	Rok 2002	Lata prognozy				
		2003	2004	2005	2006	2007
mieszkalne w budynkach wspólnot	5.648	5.493	5.377	5.233	5.127	4.972
mieszkalne w pozostałych budynkach	1.087	995	888	786	768	752
socjalne	127	305	475	637	805	971
<b>OGÓŁEM</b>	<b>6.862</b>	<b>6.793</b>	<b>6.740</b>	<b>6.656</b>	<b>6.700</b>	<b>6.695</b>

Rodzaj lokali mieszkalnych	Powierzchnia użytkowa w m <sup>2</sup>					
	Rok 2002	Lata prognozy				
		2003	2004	2005	2006	2007
mieszkalne w budynkach wspólnot	257.454	250.388	245.101	238.537	233.705	226.640
mieszkalne w pozostałych budynkach	43.866	40.153	35.835	31.719	30.993	30.347
socjalne	3.640	8.742	13.615	18.258	23.074	27.832
<b>OGÓŁEM</b>	<b>304.960</b>	<b>299.283</b>	<b>294.551</b>	<b>288.514</b>	<b>287.772</b>	<b>284.819</b>

- lokale w budynkach wspólnot mieszkaniowych	- 45,58 m <sup>2</sup>
- lokale w pozostałych budynkach	- 40,36 m <sup>2</sup>
- lokale socjalne	- 28,66 m <sup>2</sup>
- średnio dla wszystkich lokali	- 44,44 m <sup>2</sup>

Wykaz budynków wraz z lokalami przedstawia poniższa tabela, zgodnie z którą opróżniane lokale mieszkalne przeznaczone będą na lokale socjalne:

Lp.	Adres	Ilość lokali mieszkalnych											
		Rok 2002		Lata prognozy									
				2003		2004		2005		2006		2007	
		mieszk.	socjalne	mieszk.	socjalne	mieszk.	socjalne	mieszk.	socjalne	mieszk.	socjalne	mieszk.	socjalne
ADM-1													
1	3 – go Maja 12	13	0	13	0	13	0	13	0	13	0	13	0
2	3 – go Maja 21	10	1	10	1	10	1	10	1	11	0	11	0
3	3 – go Maja 27	12	2	12	2	12	2	12	2	12	2	12	2
4	3 – go Maja 32	12	4	12	4	12	4	zwrot administracji zleconej					
5	Chopina 68	3	0	3	0	3	0	3	0	3	0	3	0
6	Chopina 70	2	1	2	1	2	1	2	1	2	1	2	1
7	Dąbrowskiego 20	11	4	11	4	10	5	9	6	8	7	7	8
8	Koźłataja 21	16	2	16	2	16	2	16	2	16	2	16	2
9	Koźłataja 22	1	0	sprzedaż lokalu									
10	Kondratowicza 30 a	12	2	12	2	11	3	10	4	9	5	8	6
11	Konopnickiej 17	2	0	sprzedaż lokali									

Lp.	Adres	Ilość lokali mieszkalnych											
		Rok 2002		Lata prognozy									
				2003		2004		2005		2006		2007	
		mieszk.	socjalne	mieszk.	socjalne	mieszk.	socjalne	mieszk.	socjalne	mieszk.	socjalne	mieszk.	socjalne
12	Kopernika 10	5	0	4	1	4	1	zwrot administracji zleconej					
13	Kościuszki 18	3	1	3	1	3	1	3	1	4	0	4	0
14	Kościuszki 36	6	1	6	1	5	2	4	3	3	4	2	5
15	Ks. Augustynika 3	11	0	11	0	11	0	zwrot administracji zleconej					
16	Ks. Augustynika 10	6	0	6	0	5	1	4	2	3	3	2	4
17	Ks. Augustynika 23	8	1	8	1	wyburzenie							
18	Legionów Polskich 85	3	0	3	0	3	0	3	0	3	0	3	0
19	Legionów Polskich 85a	1	1	0	2	0	2	0	2	0	2	0	2
20	Legionów Polskich 87	6	0	6	0	6	0	6	0	6	0	6	0
21	Legionów Polskich 87a	3	0	3	0	3	0	3	0	3	0	3	0
22	Limanowskiego 6	11	3	11	3	11	3	11	3	11	3	11	3
23	Limanowskiego 24	10	2	10	2	9	3	8	4	8	4	8	4
24	Limanowskiego 32	8	1	8	1	5	4	2	7	0	9	0	9
25	Limanowskiego 33	8	1	8	1	8	1	8	1	8	1	8	1
26	Limanowskiego 34	12	2	12	2	12	2	12	2	10	4	10	4
27	Łącząca 37	5	0	5	0	5	0	5	0	5	0	5	0
28	Nowa 6	5	3	5	3	5	3	zwrot administracji zleconej					
29	Robotnicza 33 f	24	15	23	16	22	17	21	18	20	19	19	20
30	Sienkiewicza 3	2	0	2	0	sprzedaż lokali							
31	Sienkiewicza 5	8	1	8	1	8	1	8	1	8	1	8	1
32	Sienkiewicza 14	8	0	7	1	7	1	7	1	7	1	7	1
33	Wojska Polskiego 25	2	0	2	0	sprzedaż lub zwrot lokali							
34	Wojska Polskiego 3	7	2	7	2	6	3	5	4	4	5	3	6
<b>ADM-2</b>													
1	Majakowskiego 25	2	1	2	1	2	1	2	1	2	1	2	1
<b>ADM-4</b>													
1	Armii Krajowej 8	13	4	13	4	12	5	11	6	10	7	9	8
2	Hotelowa 8	59	16	58	17	57	18	56	19	55	20	54	21
3	Komuny Paryskiej 2	12	2	12	2	11	3	10	4	9	5	8	6
4	Komuny Paryskiej 4	8	2	8	2	8	2	8	2	8	2	8	2

Lp.	Adres	Ilość lokali mieszkalnych											
		Rok 2002		Lata prognozy									
				2003		2004		2005		2006		2007	
		mieszk.	socjalne	mieszk.	socjalne	mieszk.	socjalne	mieszk.	socjalne	mieszk.	socjalne	mieszk.	socjalne
5	Komuny Paryskiej 6	8	3	8	3	8	3	8	3	8	3	8	3
6	Kruczkowskiego 17	9	1	9	1	9	1	9	1	9	1	9	1
7	Łączna 7	19	9	0	19	0	19	0	19	0	19	0	19
8	Łączna 17	23	7	23	7	23	7	23	7	23	7	23	7
9	Łączna 19	19	6	19	6	19	6	19	6	19	6	19	6
10	Łączna 21	24	7	24	7	23	8	22	9	21	10	20	11
11	Łączna 22	68	6	67	7	66	8	65	9	64	10	63	11
12	Łączna 25	26	5	25	6	24	7	23	8	22	9	21	10
13	Ofiar Katynia 32	3	0	3	0	3	0	3	0	3	0	3	0
14	Ofiar Katynia 104	7	0	7	0	7	0	7	0	7	0	7	0
15	Puszkina 7	7	0	7	0	6	1	6	1	6	1	6	1
16	Rapackiego 2	11	0	11	0	11	0	11	0	11	0	11	0
17	Rapackiego 2a	7	0	7	0	7	0	7	0	7	0	7	0
18	Sikorskiego 5	8	1	8	1	7	2	6	3	5	4	4	5
19	Sikorskiego 7	3	0	3	0	3	0	3	0	3	0	3	0
20	Sikorskiego 9	9	1	9	1	9	1	9	1	9	1	9	1
21	Sikorskiego 11	12	0	12	0	12	0	12	0	12	0	12	0
22	Sikorskiego 13	16	0	16	0	15	1	14	2	13	3	12	4
23	Sikorskiego 15	8	2	8	2	8	2	8	2	8	2	8	2
24	Sikorskiego 19	11	1	11	1	11	1	11	1	11	1	11	1
25	Strzemieszycka 366	5	0	4	1	3	2	2	3	1	4	0	5
26	Strzemieszycka 377	1	0	sprzedaż lokalu									
27	Strzemieszycka 379	6	0	6	0	6	0	6	0	6	0	6	0
28	Szałasowizna 27	3	0	3	0	sprzedaż lokali							
29	Warszawska 72	9	0	9	0	8	1	7	2	6	3	5	4
30	Warszawska 74	10	3	10	3	10	3	10	3	10	3	10	3
31	Przejmowane budynki	0	0	0	160	0	310	0	460	0	610	0	760
RAZEM		682	127	651	305	615	475	563	637	545	805	529	971

Budynki przy ul. Kopernika 10, Nowa 6, 3 – go Maja 32, Augustynika 3, to budynki prywatne w administracji zleconej.



Pozostałe budynki gminy w których znajdują się lokale mieszkalne przedstawia poniższa tabela:

Tabela 8

Lp	Adres	Rok budowy	p.u.. lokali mieszk. w m <sup>2</sup>	Ilość lokali mieszkalnych					
				2002	Lata prognozy				
					2003	2004	2005	2006	2007
ADM-1									
1	Dąbrowskiego 23	1990	2.328,76	40	powstanie wspólnoty mieszkaniowej				
2	Kondratowicza 6	1920	208,00	6	6	sprzedaż udziałów w budynku			
ADM-2									
1	11 –go Listopada 2	1930	331,44	8	8	8	8	8	8
2	11 –go Listopada 4	1930	335,14	8	8	8	8	8	8
3	Buczka 3	1930	445,78	9	9	powstanie wspólnoty mieszk.			
4	Piłsudskiego 5	1967	92,72	2	sprzedaż lokali				
ADM-3									
1	Al. Zagłębia Dąbrowskiego 6	2000	2.747,40	50	50	50	powst.wsp.mieszk.		
ADM-4									
1	Dolomitowa 6	1954	265,12	6	6	powstanie wspólnoty mieszkaniowej			
2	Majewskiego 44	1904	74,20	2	wyburzenie budynku				
3	Modrzewiowa 17	1900	62,59	1	sprzedaż lokalu				
4	Przelotowa 205	1963	127,34	2	2	2	2	2	2
5	Siedmiu Szewców 32	ok. 1925	100,04	1	sprzedaż lokalu				
6	Sikorskiego 1	1953	624,75	12	12	powstanie wspólnoty mieszkaniowej			
7	Sikorskiego 10	1973	266,40	6	6	powstanie wspólnoty mieszkaniowej			
8	Sikorskiego 3	1953	838,09	18	18	powstanie wspólnoty mieszkaniowej			
9	Sosnowa 20	1921	201,36	5	5	5	5	5	5
10	Sosnowa 24	1908	131,57	1	sprzedaż lokalu				
11	Spisaka 1	2001	326,16	6	6	6	6	6	6
12	Spisaka 10	2001	542,80	10	10	10	10	10	10
13	Spisaka 11	2001	542,80	10	10	10	10	10	10
14	Spisaka 13	2002	87,78	2	2	2	2	2	2
15	Spisaka 15	2002	270,89	6	6	6	6	6	6
16	Spisaka 17	2002	87,12	2	2	2	2	2	2
17	Spisaka 19	2002	281,08	6	6	6	6	6	6

Lp	Adres	Rok budowy	p.u.. lokali mieszk. w m <sup>2</sup>	Ilość lokali mieszkalnych					
				2002	Lata prognozy				
					2003	2004	2005	2006	2007
18	Spisaka 2	2001	542,80	10	10	10	10	10	10
19	Spisaka 21	2002	271,55	6	6	6	6	6	6
20	Spisaka 23	2002	260,70	6	6	6	6	6	6
21	Spisaka 25	2002	357,35	8	8	8	8	8	8
22	Spisaka 27	2002	270,89	6	6	6	6	6	6
23	Spisaka 29	2002	474,94	10	10	10	10	10	10
24	Spisaka 3	2001	542,80	10	10	10	10	10	10
25	Spisaka 31	2002	184,43	4	4	4	4	4	4
26	Spisaka 33	2002	291,83	6	6	6	6	6	6
27	Spisaka 35	2002	217,47	6	6	6	6	6	6
28	Spisaka 37	2002	291,27	6	6	6	6	6	6
29	Spisaka 39	2002	194,62	4	4	4	4	4	4
30	Spisaka 4	2001	542,80	10	10	10	10	10	10
31	Spisaka 41	2002	280,42	8	8	8	8	8	8
32	Spisaka 43	2002	87,78	2	2	2	2	2	2
33	Spisaka 45	2002	464,19	10	10	10	10	10	10
34	Spisaka 47	2002	347,16	8	8	8	8	8	8
35	Spisaka 5	2001	542,80	10	10	10	10	10	10
36	Spisaka 6	2001	217,84	4	4	4	4	4	4
37	Spisaka 7	2001	217,84	4	4	4	4	4	4
38	Spisaka 8	2001	542,80	10	10	10	10	10	10
39	Spisaka 9	2001	542,80	10	10	10	10	10	10
40	Strażacka 4	1920	58,00	1	sprzedaż lokalu				
41	Warszawska 78	1910	76,10	2	2	sprzedaż lokali			
42	Ziołowa 30	1967	113,50	2	sprzedaż lokali				
43	Związku Orła Białego 11	1985	631,48	12	12	powstanie wspólnoty mieszk.			
44	Zwycięstwa 29 (CSiR)	ok. 1975	441,50	18	zwrot administracji zleconej				
RAZEM			20.326,99	412	344	273	223	223	223

Budynek przy ulicy Zwycięstwa 29 to budynek w administracji zleconej.

Do sprzedaży zostaną przeznaczone lokale mieszkalne w budynkach gminnych w których suma lokali jest mniejsza lub równa 2 oraz takie które znajdują się na peryferiach miasta i zarządzanie nimi jest nieopłacalne. Zakup lokalu należy zaproponować na preferencyjnych warunkach obecnym najemcom. Jeśli zrezygnują z zakupu należy przedstawić im propozycję lokali zamiennych w innych budynkach. W budynkach w których mogą powstać wspólnoty mieszkaniowe należy podjąć odpowiednią uchwałę Rady Miejskiej o sprzedaży lokali mieszkalnych.

Budynki z lokalami stanowiącymi mieszkaniowy zasób gminy znajdują się w różnym stanie technicznym. Dla zobrazowania całego zasobu przyjęto cztery kategorie stanu technicznego budynków:

- stan dobry – budynek w najbliższych 5 latach nie wymaga napraw,
- stan zadowalający – elementy konstrukcyjne w dobrym stanie, naprawy wymagają jedynie pozostałe elementy (okna, elewacje, instalacje, konserwacje pokrycia dachowego),
- stan niezadowalający – naprawie lub wymianie podlegają drobne elementy konstrukcyjne i inne (okna, elewacje, instalacje, balkony, pokrycie dachowe),
- stan zły – elementy konstrukcyjne i inne elementy budynku do naprawy lub wymiany.

Prognozę stanu technicznego budynków przedstawia poniższa tabela:

Tabela 9

Zasoby	Stan techniczny	Ilość budynków					
		Rok 2002	Lata prognozy				
			2003	2004	2005	2006	2007
gminne	dobry	30	36	41	45	50	55
	zadowalający	14	10	7	10	16	24
	niezadowalający	43	39	34	31	31	31
	zły	29	25	21	17	11	3
wspólnoty	dobry	1	1	1	2	6	14
	zadowalający	162	161	164	167	172	179
	niezadowalający	56	56	57	53	43	27
	zły						
RAZEM	dobry	31	37	42	47	56	69
	zadowalający	176	171	171	177	188	203
	niezadowalający	99	95	91	84	74	58
	zły	29	25	21	17	11	3

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

Ze względu na stan techniczny budynków konieczne jest przeprowadzenie prac remontowych oraz modernizacyjnych takich jak: remont dachów, wymiana okien, wymiany instalacji wewnętrznej, neutralizacja azbestu, remont balkonów, docieplenie ścian i stropów, termo-modernizacja, doprowadzenie instalacji gazowej do budynku.

Zbiorcze zestawienie potrzeb remontowych budynków i lokali stanowiących mieszkaniowy zasób gminy oraz budynków i lokali użytkowych będących własnością gminy uwzględniają dane zamieszczone w poniższej tabeli:

Tabela 10

L.p	Rodzaj robót	Udział Gminy w tys. zł					
		Rok 2002	Lata prognozy				
			2003	2004	2005	2006	2007
1	Wykonanie i wymiana stolarki okiennej i balkonowej	223	164	447	475	506	501
2	Neutralizacja azbestu (pokrycia dachowe, elewacje)			100	200	300	300
3	Remonty dachu	272	100	300	300	300	300
4	Malowanie klatek schodowych			50	50	50	100
5	Remonty ogólnobudowlane w zasobach Gminy	184	250	400	400	500	700
6	Remont wewnętrznej instalacji c.o.	50		50	50	100	100
7	Remont pustostanów	100	100	100	100	100	100
8	Wymiana wew. inst. elektr. w kl. schodowych, wykonanie inst. odgromowej	50	50	50	100	100	100
9	Remonty instalacji gazowej, przewinięcie instalacji gazowej	289	300	300	300	300	300
10	Wymiana stolarki drzwiowej do klatek schodowych		30	50	50	100	100
11	Remont pieców kaflowych	112	100	100	50	50	50
12	Usuwanie przyczyn wadliwego funkcjonowania przewodów wentylacyjnych i spalinowych (montaż termoregulatorów)	50	50	50	50	50	50
13	Dyżury awaryjne	41	40	40	40	40	40
14	Odtworzenie dokumentacji zasobów mieszkaniowych	62		20	100	200	400
15	Wyburzenia budynków		80	30			
16	Udział w funduszu remontowym wspólnot mieszkaniowych	2.262	2.510	2.828	3.174	3.581	3.987
<b>OGÓŁEM:</b>		<b>3.695</b>	<b>3.774</b>	<b>4.915</b>	<b>5.439</b>	<b>6.277</b>	<b>7.128</b>

W budynkach będących wspólnotami mieszkaniowymi zakres prac oraz wielkość niezbędnych nakładów finansowych ustalana jest na zebraniach członków wspólnoty. Na podstawie doświadczeń lat ubiegłych oraz możliwości finansowych gminy, założono wielkość funduszu remontowego odprowadzanego przez gminę na konta wspólnot mieszkaniowych w wysokości od 0,79 zł/m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej mieszkania w roku 2003 do 1,39 zł/m<sup>2</sup> w końcowym okresie prognozy.

Planowany udział gminy w tych nakładach w poszczególnych latach prognozy przedstawia poniższa tabela:

Tabela 11

Wartość nakładów - budynki wspólnot (tys.zł)				
Lata prognozy				
2003	2004	2005	2006	2007
2.510	2.828	3.174	3.581	3.987

Natomiast w budynkach gminnych wysokość środków na potencjalne remonty wynika z potrzeby poprawy ich stanu technicznego, który jest dużo gorszy od stanu technicznego budynków wspólnot mieszkaniowych. W założeniach przyjęto, że po okresie prognozy, stan techniczny większości budynków Gminy ulegnie zdecydowanej poprawie.

Zestawienie planowanych remontów w okresie prognozy dla budynków i lokali gminnych (lokale mieszkalne, socjalne i użytkowe) przedstawia poniższa tabela:

Tabela 12

Wartość nakładów - budynki Gminy (tys.zł)				
Lata prognozy				
2003	2004	2005	2006	2007
1.264	2.087	2.265	2.696	3.141

### III. Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

Tabela 13

<i>Lp.</i>	<i>Treść zadania</i>	<i>Termin realizacji</i>	<i>Zakres realizacji</i>		<i>Uwagi</i>
1.	Sprzedaż lokali w budynkach objętych wspólnotami mieszkaniowymi w komunalnym zasobie mieszkaniowym.	Sprzedaż lokali na bieżąco w miarę wpływu wniosków.	Kontynuacja sprzedaży poprzez zastosowanie bonifikaty przy sprzedaży lokali mieszkalnych w oparciu o uchwałę Rady Miejskiej nr L/882/2001 z dnia 19.12.2001 r.		Zastosowanie bonifikaty w 2002 r. w wysokości 80% przy zapłacie jednorazowo – gotówką oraz przy zapłacie w ratach - 50%, a od roku 2003 wysokość bonifikaty wynosi przy zapłacie jednorazowej 75%, przy zapłacie w ratach -50% (zgodnie z treścią uchwały Rady Miejskiej z dnia 19.12.2001 r. nr L/882/2001).
2.	Wolne lokale mieszkalne przeznaczać do sprzedaży w drodze przetargu.	Na bieżąco – w miarę pozyskiwania wolnych lokali (pustostanów)	Do sprzedaży przeznaczać mieszkania po pozytywnym zaopiniowaniu przez Komisję Mieszkaniową.		Do sprzedaży w drodze przetargu nie przeznaczać mieszkań o złym stanie technicznym.
3.	Po dokonaniu regulacji prawnej nieruchomości zabudowanej budynkami wielomieszkaniowymi przygotować uchwały obejmujące wykaz budynków z lokalami przeznaczonymi do sprzedaży.	Na bieżąco	Uwzględnić budynki gminnego zasobu mieszkaniowego za wyjątkiem budynków objętych wykazem o przeznaczeniu na lokale socjalne.		Bonifikaty nie dotyczą lokali mieszkalnych w budynkach wybudowanych po 1995 r. (zgodnie z treścią uchwały Rady Miejskiej z dnia 19.12.2001 r. nr L/882/2001).
4.	Założenia na lata 2003-2007 w zakresie ilościowej sprzedaży lokali mieszkalnych	<i>Rok sprzedaży</i>	<i>Plan ilościowy sprzedaży lokali w danym roku</i>	<i>Przyrost wartości procentowej w stosunku do roku 2003</i>	Wykazana ilość lokali do sprzedaży w poszczególnych latach została określona na podstawie średniej sprzedaży mieszkań z lat ubiegłych.
		2003 – 1 lipca	155	-	
		2004	155	50 %	
		2005	155	70 %	
		2006	155	80 %	
		2007	155	80 %	
5.	Zmiana uchwały w sprawie stosowania bonifikaty przy sprzedaży lokali mieszkalnych w zasobach komunalnych	2003-2007			

**IV. 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.**

Na koszty zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy składają się:

1. Koszty eksploatacyjne budynków i lokali gminnych
  - bieżące konserwacje,
  - dyżury awaryjne,
  - utrzymanie czystości,
  - zakup mediów,
  - koszty zarządzającego,
  - ubezpieczenie i podatki.
2. Udział w funduszu eksploatacyjnym wspólnot mieszkaniowych.
3. Koszty remontowe budynków i lokali gminnych (mieszkalnych i użytkowych).
4. Udział w funduszu remontowym wspólnot mieszkaniowych.

Zestawienie kosztów w poszczególnych latach prognozy przedstawia poniższa tabela:

Tabela 14

Rodzaj kosztów	wartości w tysiącach złotych					
	Rok 2002	Lata prognozy				
		2003	2004	2005	2006	2007
Koszty wynagrodzeń zarządzającego	7.144	7.287	7.433	7.582	7.734	7.889
Koszty mediów	19.032	19.984	20.983	21.403	21.831	22.268
Zakup materiałów i wyposażenia	635	648	661	674	687	701
Inne usługi (nieczystości, pocztowe, telekom, ochrona)	1.857	1.894	1.932	1.971	2.010	2.050
Podatki i opłaty (nierozliczony VAT, ubezpieczenia)	1.472	1.501	1.531	1.562	1.593	1.625
Pozostałe koszty (sądowe, inne)	89	91	93	95	97	99
Koszty remontowe budynków i lokali gminnych	1.433	1.264	2.087	2.265	2.696	3.141
Udział w funduszu remontowym wspólnot mieszkaniowych	2.262	2.510	2.828	3.174	3.581	3.987
Utrzymanie części gminnej w budynkach wspólnot	4.654	4.766	4.911	5.019	5.149	5.249
<b>RAZEM</b>	<b>38.578</b>	<b>39.945</b>	<b>42.459</b>	<b>43.745</b>	<b>45.378</b>	<b>47.009</b>

W planowanych na lata 2003 – 2007 kosztach przyjęto następujące kryteria:

1. Koszty wszystkich składników dotyczących kosztów eksploatacyjnych za wyjątkiem kosztów mediów – coroczny wzrost o 2%.
2. Koszt mediów – w roku 2003 i 2004 wzrost o 5%, w pozostałych latach wzrost o 2%.
3. Koszty remontów budynków i lokali (mieszkalnych, socjalnych i użytkowych) w latach 2003–2007 ustalono na podstawie potrzeb remontowych i modernizacyjnych w budynkach i lokalach gminnych.
4. Coroczny wzrost kosztów zaliczek na fundusz remontowy za lokale będące własnością gminy, przyjęto w wysokości 15%. Ostateczny zakres robót remontowych i wysokość środków gromadzonych na kontach funduszu remontowego uzależniona jest jednak od decyzji współwłaścicieli budynków wspólnoty mieszkaniowej
5. Udział w funduszu eksploatacyjnym wspólnot mieszkaniowych:  
Opracowując program na lata 2003 – 2007 założono średni coroczny wykup na własność około 155 mieszkań.  
Powoduje to zmniejszenie powierzchni części Gminnej w budynkach Wspólnot Mieszkaniowych.  
Koszty eksploatacyjne dotyczą utrzymania części wspólnych nieruchomości proporcjonalnie do wielkości udziałów w budynkach Wspólnot Mieszkaniowych.  
Przyjęto coroczny przyrost tych kosztów w wysokości 5%.



## V. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach.

Koszty utrzymania mieszkaniowego zasobu gminy mogą być pokrywane z następujących przychodów:

1. Czysze z lokali mieszkalnych.
2. Czysze z lokali socjalnych.
3. Czysze z lokali użytkowych.
4. Wpływy za świadczone usługi (między innymi z reklam na budynkach gminnych oraz wynagrodzenie za zarządzanie wspólnotami mieszkaniowymi).
5. Dotacje z budżetu Gminy.

Od 1.02.2001 r. do chwili obecnej obowiązuje maksymalna stawka czynszowa w wysokości 2,70 zł/m<sup>2</sup>/m-c. Po uwzględnieniu obniżek czynszowych średnia ważona stawka czynszowa na koniec roku 2002 wynosiła 2,44 zł/m<sup>2</sup>/m-c, a stawka minimalna 1,77 zł/m<sup>2</sup>/m-c.

Poniższa tabela przedstawia stawki czynszowe lokali mieszkalnych w zasobach zarządców z terenu Dąbrowy Górniczej obowiązujące na koniec roku 2002:

Tabela 15

L.p	Zarządca	Składniki stawki czynszowej zł/m <sup>2</sup>			Stawka czynszowa ogółem zł/m <sup>2</sup>	Uwagi
		Eksploatacja podstawowa	Fundusz remontowy	Przeglądy i bieżące konserwacje		
1	Miejski Zarząd Budynków Mieszkalnych	max. 2,70 średnia 2,44 min 1,77	-	-	2,70 2,48 2,02	
2	Spółdzielnia Mieszkaniowa "PODLESIE"	1,77	0,77	0,21	2,75	
3	Spółdzielnia Mieszkaniowa "LOKATOR"	2,14	0,90	-	3,04	
4	Spółdzielnia Mieszkaniowa "SAMI SWOI"	2,30	0,40	-	2,70	
5	Spółdzielnia Mieszkaniowa "METALURG"	2,15	0,40 - 1,15	-	2,55 - 3,30	fundusz remontowy ustalany w zależności od potrzeb
6	Spółdzielnia Mieszkaniowa "GÓRNIK "	2,49	0,50	-	2,99	

Planowane wpływy zakładają podwyżkę maksymalnych czynszów w kolejnych latach prognozy do wysokości 2,2% wartości odtworzeniowej (obecnie 2.637 zł/m<sup>2</sup>), czyli 4,85 zł/m<sup>2</sup>/m-c w roku 2007, przy założeniu zmniejszenia powierzchni mieszkań będących własnością Gminy (wykup mieszkań na własność).

Opracowując założenia programu na lata 2003 – 2007 przyjęto wzrost wpływów z tytułu zarządzania budynkami Wspólnot Mieszkaniowych. Stawka za zarządzanie przyjęta została w wysokości 0,61 zł/m<sup>2</sup> w 2003 , przy zakładanej inflacji może wzrosnąć w 2007 r. do 0,65 /m<sup>2</sup>

Naliczony wpływ z lokali użytkowych przyjęto w roku 2003 na podstawie obowiązujących stawek i powierzchni z roku 2002 z tendencją spadkową w następnych latach (przewidywany wykup lokali na własność). Planowany poziom zmniejszenia wpływów - 5%.

Dotacja z budżetu gminy dofinansowuje bieżącą działalność, a w szczególności dotyczy głównie wyrównania osiąganych wpływów z czynszów z lokali mieszkalnych i socjalnych oraz ponoszonych kosztów w zakresie utrzymania budynków socjalnych. Koszty utrzymania budynków z lokalami socjalnymi są niewspółmiernie wysokie do dochodów z nich uzyskiwanych. Zasoby socjalne są bowiem regularnie dewastowane, co wymaga stałych nakładów na remonty. Dotowane są również czynsze w lokalach socjalnych, gdzie stawka nie może być wyższa niż 50 % najniższego czynszu w lokalach mieszkalnych. W programie założono proporcjonalne zwiększenie dotacji w stosunku do zwiększającej się ilości lokali socjalnych.

Zestawienie potencjalnych przychodów w okresie prognozy przedstawia poniższa tabela.

Tabela 16

Rodzaj przychodów	wartości w tysiącach złotych					
	Rok 2002	Lata prognozy				
		2003	2004	2005	2006	2007
Przychody z najmu lokali mieszkalnych	8.966	9.317	10.850	11.710	12.882	14.047
Przychody z najmu lokali użytkowych	5.456	5.456	5.183	4.924	4.678	4.444
Wpływy z usług za zarządzanie wspólnotami mieszkaniowymi	3.145	3.213	3.273	3.329	3.398	3.451
Wpływy z usług, w tym za reklamy, usługi porządkowe	2.161	2.204	2.248	2.293	2.339	2.386
Przychody z tytułu opłat za media	18.577	19.506	20.481	20.891	21.309	21.735
Odsetki i prowizje	683	697	711	725	740	755
Dotacja budżetowa	1.500	1.500	1.700	1.900	2.100	2.300
<b>RAZEM</b>	<b>40.488</b>	<b>41.893</b>	<b>44.446</b>	<b>45.772</b>	<b>47.446</b>	<b>49.118</b>

Przedstawione w tabeli przychody z lokali mieszkalnych i socjalnych zakładają wpływy z czynszów w pełnej 100% wysokości. Jednak na podstawie analizy z lat ubiegłych, można założyć że wpływy te będą niższe.

W roku 2002 niezapłacone przez lokatorów należności wyniosły 3.227 tys. zł. Kwota ta w odniesieniu do przychodów z czynszów (8.966 tys.zł) stanowiła 36,0%, natomiast w odniesieniu do całego przypisu z czynszów i mediów (25.671 tys.zł) stanowiła 12,6%.

Przyjmując podobne założenia na przyszłe lata prognozy wartość niezapłaconych przychodów z lokali mieszkalnych i socjalnych można przedstawić następująco:

Tabela 17

Niezapłacone przychody z lokali mieszkalnych i socjalnych	Rok 2002	Lata prognozy (w tys.zł)				
		2003	2004	2005	2006	2007
	3.227	3.354	3.906	4.216	4.638	5.057

Niezapłacenie tych kwot, uniemożliwi wykonanie zaplanowanych remontów i modernizacji mieszkaniowego zasobu Gminy i przyczyni się do dalszej degradacji tego zasobu!! Aby temu zapobiec, należy zwiększyć dotację budżetową w każdym roku prognozy, o wartość przedstawioną w tabeli 16.

Wpływy z lokali mieszkalnych nie są realizowane w pełnej wysokości z powodu zubożenia społeczeństwa, a także z powodu braku odpowiednich mechanizmów egzekucji zaległych należności (ustawa „o ochronie praw lokatorów .....”). Rozwiązaniem tego problemu może być zwiększenie nakładów na budowę i pozyskiwanie tanich lokali socjalnych oraz noclegowni co umożliwi z jednej strony zmniejszenie kosztów utrzymania najuboższej grupy mieszkańców, a z drugiej strony wymusi na lepiej sytuowanych ściągnięcie zaległości czynszowych.

## VI. Zasady polityki czynszowej.

Założenia programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy stanowią podstawę ustalenia przez Prezydenta Miasta stawki czynszowej.

W lokalach wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy ustala się stawki czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających ich wartość użytkową nie częściej niż co 6 m-cy.

Do dnia 31 grudnia 2004 r., w stosunkach najmu powstałych przed dniem wejścia w życie ustawy „o ochronie praw lokatorów .....", wysokość czynszu w lokalach, w których obowiązywał w dniu wejścia w życie ustawy czynsz regulowany, nie może przekraczać w stosunku rocznym 3% wartości odtworzeniowej lokalu.

Aby ustalić właściwą wysokość stawki czynszowej w lokalach mieszkalnych i socjalnych należy uwzględnić prognozę wszystkich kosztów występujących w związku z właściwym zarządzaniem zasobem mieszkaniowym gminy oraz przychody możliwe do uzyskania z tych zasobów.

Zestawiając konieczne wydatki oraz realne przychody ustalono wysokość czynszów w lokalach mieszkalnych i socjalnych w poszczególnych latach prognozy:

Tabela 18

Rok	Stawka maksymalna czynszu (zł/m <sup>2</sup> /m-c)	Wskaźnik wzrostu do roku poprzedniego	Stawka średnia czynszu (zł/m <sup>2</sup> /m-c)	Stawka minimalna czynszu (zł/m <sup>2</sup> /m-c)	Ile % wartości odtworzeniowej (2.637 zł/m <sup>2</sup> )	Porównanie do stawki = 3% wartości odtworzeniowej
2002	<b>2,70</b>		2,44	1,77	1,2%	41%
2003					1,4%-1,6%	48%-55%
2004					1,6%-1,8%	55%-61%
2005					1,8%-2,0%	61%-68%
2006					2,0%-2,2%	68%-75%
2007					2,2%-2,5%	75%-85%

Stawki czynszu zgodnie z ustawą podlegają różnicowaniu w zależności od:

1. wyposażenia lokalu w instalacje i urządzenia techniczne (np. brak łazienki, ubikacji, gazu, CO, ciepłej wody),
2. stanu technicznego budynku,
3. położenia lokalu w budynku (suterena, poddasze itp.),
4. usytuowanie budynku (peryferie miasta, zabudowa zwarta ).

Z uwagi na ustawowe określenie górnego poziomu czynszu nie zastosowano czynników zwiększających czynsz.

Zgodnie z warunkami występującymi w budynkach administrowanych przez MZBM założono obniżki od 2 – 5 % , przy uwzględnieniu różnych czynników obniżających wartość użytkową lokali:

Tabela 19

L.p	Czynnik zmniejszający stawkę	%
1	Brak łazienki lub w.c.	-5%
2	Wspólna łazienka lub w.c.	-5%
3	Brak gazu	-5%
4	Brak centralnego ogrzewania	-5%
5	Brak ciepłej wody użytkowej	-3%
6	Stan techniczny budynku ( bez wykonanego docieplenia minimum wszystkich ścian osłonowych lub dwóch ścian z docieplonym stropem ostatniej kondygnacji lub dwóch ścian z docieplonym stropodachem)	-5%
7	Mieszkanie w suterynie lub o wys. mniejszej niż 220 cm	-5%
8	Mieszkanie ze ślepą kuchnią	-2%
9	Położenie budynku poza obrębem geodezyjnym Dąbrowy Górniczej	-2%
10	Mieszkanie na parterze z ponad 1 kondygnacją	-2%
11	Brak windy powyżej 4-go piętra	-2%
12	Brak loggii balkonowych lub balkonów o pow. płyty ponad 1 m <sup>2</sup>	-2%
13	Usytuowanie co najmniej 1 pokoju od strony linii tramwajowej, torów kolejowych, linii wysokiego napięcia – w odl. do 50 m, przy szybie windy lub zsypu na śmieci	-2%

W budynkach oddawanych do użytkowania obecnie, osoby otrzymujące lokal mieszkalny są zobowiązane do wpłacenia kaucji mieszkaniowej celem zabezpieczenia pokrycia należności z tytułu najmu lokalu przysługujących wynajmującemu w dniu opróżnienia lokalu. Kaucję mieszkaniową ustala się w wysokości 12 - krotności miesięcznego czynszu za dany lokal, obliczonego według stawek obowiązujących w dniu zawarcia umowy najmu. Kaucja podlega zwrotowi zgodnie z obowiązującymi przepisami.

Osoby otrzymujące lokal mieszkalny, pochodzący z odzysku, w ramach realizacji listy zwolnione są od wpłacania kaucji mieszkaniowej w zamian za wykonanie remontu we własnym zakresie.

Stawki czynszu za lokale socjalne zgodnie z ustawą nie mogą przekraczać połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym, powinny jednak odpowiadać stanowi technicznemu i standardowi lokali socjalnych.

Celem zapewnienia maksymalnego spłacania należnego czynszu należy prowadzić windykację należności czynszowych, a w przypadku trudnej sytuacji finansowej najemcy zaproponować mu ugodę w sprawie spłat zaległości i bieżących należności lub jeśli spełnia warunki zaproponować lokal socjalny lub lokal o mniejszej powierzchni użytkowej.

**VII. 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.**

Sposób i zasady zarządzania muszą zostać dostosowane do tworzącego się rynku zawodowych zarządców nieruchomości.

Aktualnie do administrowania budynkami należącymi do mieszkaniowych zasobów Gminy powołany jest Miejski Zarząd Budynków Mieszkalnych jako gminna jednostka organizacyjna.

MZBM zarządza budynkami gminnymi oraz na podstawie umowy wykonuje czynności należące do zarządów Wspólnot Mieszkaniowych.

Na dzień sporządzania planu MZBM dysponuje grupą doświadczonych licencjonowanych zarządców nieruchomości – 20 osób.

Na początku 2003 r. MZBM w Dąbrowa Górnicza zgłosił chęć uczestniczenia w Programie Prywatyzacji Podmiotów Komunalnych, który będzie finansowany ze środków Phare oraz budżetu państwa. Program zakłada analizę otoczenia w jakim funkcjonuje podmiot komunalny, przygotowanie dokumentacji prywatyzacyjnej oraz opracowanie koncepcji prywatyzacji. Program przewiduje również przeprowadzenie audytu podmiotu oraz seminariów i szkoleń jego pracowników.

## **VIII. Opis działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.**

1. Kompleksowe prowadzenie gospodarki remontowo – konserwacyjnej, skutkować będzie:
  - poprawą stanu technicznego budynków poprzez wyposażenie ich w bezawaryjne instalacje wewnętrzne
  - znacznym podniesieniem wartości obiektów
  - poprawą estetyki obiektów
  - uporządkowaniem otoczenia budynków
2. Efektywniejsze pozyskiwanie lokali socjalnych
3. Uaktywnienie zamian rodzinom, zajmującym lokale socjalne na wolne lokale mieszkalne w zasobach Gminy.
4. Adaptacja przejętych przez Gminę budynków pod potrzeby socjalne.
5. Plan budowy lokali na przestrzeni lat 2003-2007:

<div>Rok</div> <div>Budowa</div>	2003	2004	2005	2006	2007
Planowana ilość lokali socjalnych	-	200	200	100	100
Planowana ilość lokali mieszkalnych	-	60	80	50	50

### **Potrzeby na rok 2003, kształtują się następująco:**

Wyroki orzeczone do 1994 r.	- 12
Wyroki orzeczone po 1994 r.	- 82
Lista wynajmu lokali socjalnych na rok 2003	- 109
Wnioski osób spełniających warunki do lokalu socjalnego, nie przyjęte do realizacji - 300	
Wyroki orzeczone od innych zarządców	– 60
Ogółem zapotrzebowanie na rok 2003	– 563

	2003	2004	2005	2006	2007
Potrzeby /liczba lokali/	<u>563</u>	$455 + 180 \text{ (potrzeby)}$ $= 635$	$355 + 100 \text{ (potrzeby)}$ $= 455$	$305 + 100 \text{ (potrzeby)}$ $= 405$	$280 + 100 \text{ (potrzeby)}$ $= 380$
Planowany odzysk	60	50	50	25	-
Budowa	-	200	200	100	100
Remont	48	30	-	-	
niedobór lokali	455	355	205	280	280



Zważywszy, że każdego roku wpływa do Wydziału Lokalowego ok. 100 wniosków osób spełniających warunki do wynajmu lokalu socjalnego i dostarczanych jest około 50 wyroków eksmisyjnych, koniecznym staje się zwiększenie liczby nowych lokali socjalnych z ilości 100 do 200 rocznie, począwszy od roku 2004.

6. Zmniejszenie wskaźnika zaległości czynszowych poprzez wzmożoną działalność windykacyjną.
7. Opracowanie programu zmierzającego do oddłużenia najemców.
8. W związku z pkt. II niniejszego programu zobowiązuje się Miejski Zarząd Budynków Mieszkalnych do rozliczeń zaplanowanych kwot na potrzeby remontowe mieszkaniowego zasobu Gminy w terminach:

na koniec I kwartału 2004 r. rozliczenie kwoty 3.774 tys. zł

na koniec I kwartału 2005 r. rozliczenie kwoty 4.915 tys. zł

na koniec I kwartału 2006 r. rozliczenie kwoty 5.439 tys. zł

na koniec I kwartału 2007 r. rozliczenie kwoty 6.277 tys. zł

na koniec I kwartału 2008 r. rozliczenie kwoty 7.128 tys. zł

Prawidłowo prowadzone prace remontowe zapobiegają dewastacji obiektu, pogorszeniu stanu technicznego czyli spadku jego wartości.

Celem pozyskania lokali socjalnych z istniejącego zasobu mieszkaniowego będą kontynuowane zamiany rodzin zajmujących lokale socjalne na wolne lokale mieszkalne w zasobach Gminy, które nie posiadają zaległości czynszowych i spełniają określone warunki.

Stan techniczny budynków należących do mieszkaniowych zasobów Dąbrowy Górniczej nie wymaga planu zamian lokali związanego z generalnymi remontami. Należy skupić się raczej na remontach bieżących, modernizacjach budynków, zapobieganiu dewastacji.

W wyniku zmiany przepisów ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczeniu nieruchomości, umożliwiającej zastosowanie bonifikat, od roku 1996 nastąpił wzrost sprzedaży mieszkań. Natomiast w roku 2002 wpłynęły 164 wnioski o wykup mieszkania, co świadczy o dalszym zainteresowaniu wykupem lokali mieszkalnych na własność.

W trakcie prac jest program zmierzający do oddłużenia najemców, mający na celu poprawienie ściągłości czynszów.